

15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses - öffentlich -

Sitzungstag:

Donnerstag, 28.10.2021

Sitzungsort:

Feststadl

Namen der Mitglieder des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses		
anwesend	abwesend	Abwesenheitsgrund
Vorsitzender: Zweiter Bürgermeister Manuel Prieler		
Niederschriftführer: Leitung Bauamt Lothar Kapfenberger		
Gremiumsmitglieder: Johann Zehetmair		
Manfred Axenbeck		
Gisela Fischer Per Videoschalte		
Sabine Fister		
Stefan Zehetmair		
Jutta Schödl		
Udo Guist		
Thomas Weingärtner		

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

15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.10.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Herr Manuel Prieler, Zweiter Bürgermeister, begrüßt die Anwesenden und teilt mit, dass er heute die Sitzung leitet.

Der Vorsitzende teilt mit, dass die heutige Sitzung in Hybrid stattfindet und begrüßt das per Video zugeschaltete Mitglied Frau Gisela Fischer und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Er begrüßt ferner den 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.

154 9 **Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.09.2021, die den Gremiumsmitgliedern übermittelt worden ist, wird genehmigt.

AZ 024
Bauamt

155 9 **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

Von den in nichtöffentlicher Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 28.09.2021 gefassten Beschlüsse werden folgende Beschlüsse in der heutigen öffentlichen Sitzung verlesen, da die Gründe der Geheimhaltung weggefallen sind:

G 111 Vergabe der Unterhalts- und Glasreinigung, Kindergarten St.-Florian-Str. 12

Der Gemeinderat nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und stimmt der Vergabe der Reinigungsleistung – Unterhalts- und Glasreinigung Kindergarten, St.-Florian-Str. 12, an den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. Berndt Meisterbetrieb GmbH, Volpinistraße 19, 80638 München, mit einer Auftragssumme in Höhe von 73.629,78 € brutto für die Vertragslaufzeit von drei Jahren zu.

Die Kosten sind auf der Haushaltsstelle 46410.5433 zu verbuchen.
Az.: 622 Bauamt

15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.10.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- 156 9 **Anbindung Feuerwehrrätehaus - Umgestaltung der Münchner Str. im Abschnitt Mitterfeldallee bis Isarweg (Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)**

Der Erste Bürgermeister erinnert an den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss vom 28.09.2021 Nr. 143, in welchem beschlossen wurde, dass dem Antrag zur Geschäftsordnung von dem Gemeinderatsmitglied Herrn Johann Zehetmair auf Vertagung des Tagesordnungspunktes Top 3 „Anbindung Feuerwehrrätehaus - Umgestaltung der Münchner Str. im Abschnitt Mitterfeldallee bis Isarweg (Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)“ zugestimmt wurde.

Der Top 3 „Anbindung Feuerwehrrätehaus - Umgestaltung der Münchner Str. im Abschnitt Mitterfeldallee bis Isarweg (Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)“ wurde zur Meinungsbildung in den Fraktionen bis zur heutigen Sitzung des Baus- Verkehr und Grundstücksausschusses vertagt.

In einem Besprechungstermin am 07.10.2021 mit Frau Liendl, Landratsamt München, Herrn Gruber, Staatlichen Bauamt Freising, Herrn Bichler, Ingenieurbüro Bichler & Klingenmeier und Herrn Scholz, Leitung Technisches Tiefbauamt, Gemeinde Unterföhring, wurden die verschiedenen Varianten und die Bedingungen für Radfahrer noch einmal betrachtet und erläutert.

Variante 1 - Grünstreifen mittig:

Diese Variante wird wegen erhöhtem Unterhaltsaufwand vom Staatlichen Bauamt Freising nicht befürwortet. Erschwernisse für Rettungsfahrzeuge, Trennung von motorisiertem Verkehr tragen nicht zur Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer bei.

Variante 2 - Grünstreifen zwischen Fahrbahn und Geh-/Radweg:

Die Zweispurigkeit der westlichen Fahrbahn Richtung Süden bleibt bestehen, ist jedoch gemäß Verkehrsgutachten nicht notwendig.

Die Gehwegbreiten von ca. 2,50 m bleiben bestehen.

Eine Querungshilfe an den Bushaltestellen ist wegen der Zweispurigkeit Richtung München nicht möglich.

Am Knotenpunkt Hofäckerallee ist keine zusätzliche Abbiegespur in die Alte Münchner Straße möglich.

Variante 3 - Radfahrstreifen beidseitig:

Wegen des durchgehenden Radfahrstreifens gibt es Platzprobleme an den Knotenpunkten.

15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.10.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Die Linksabbiegespur an der Kreuzung Hofäckerallee entfällt. Aus Sicht des Staatlichen Bauamt Freising kann auf diese Linksabbiegespur nicht verzichtet werden.

Die Führung der Radfahrenden ist unklar.

Keine Zustimmung für Variante 3.

Variante 4 - Einspurige Fahrbahn in jede Richtung:

Die Leistungsfähigkeit reicht aus, vor allem auch an den Knotenpunkten, da die Linksabbiegespuren realisiert werden können. Dies wurde in einem Verkehrsgutachten bestätigt. Variante 4 wird vom Staatlichen Bauamt Freising favorisiert. Die Kosten für diese Variante 4 würden sich gemäß Kostenschätzung des Ingenieur Büro Bichler & Klingenmeier vom 8.9.2021, auf ca. 1,75 € brutto belaufen. Diese Kostenschätzung wurde dem Gremium zugestellt.

Mehr Grünflächen sind realisierbar. Somit bieten sich Vorteile hinsichtlich städtebaulicher und verkehrsberuhigender Gestaltung.

Es gibt mehr Platz für Fußgänger und Radfahrer. Die Geh- und Radwege können auf ca. 3,0 m verbreitert werden (anstatt wie bisher 2,50 m).

Der Einbau einer Querungshilfe an den Bushaltestellen beim Brunnbachlweg ist möglich.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass für die Varianten 1 und 3 keine Kosten ermittelt wurden, da diese Varianten vom Staatlichen Bauamt Freising abgelehnt wurden.

Minimalausbau - Nur Deckschicht und Markierungsarbeiten:

Als Minimalmaßnahme wäre denkbar, lediglich sämtliche alte Markierungen zu entfernen, ebenso die Asphaltdeckschicht und diese dann zu erneuern sowie zu markieren. Geh- und Radwege würden unverändert, im alten Zustand belassen. Die Kosten für diesen Minimalausbau würden sich gemäß Kostenschätzung des Ingenieur Büro Bichler & Klingenmeier vom 11.10.2021, auf ca. 310.000,- € brutto belaufen. Diese Kostenschätzung wurde dem Gremium zugestellt.

Verbesserung der Bushaltestellen für Geh- und Radverkehr:

Auf Anregung des Bauausschusses am 28.09.2021 wurden Verbesserungsmöglichkeiten der Aufstellflächen und Lage des Buswartehäuschens untersucht. An der östlichen Bushaltestelle am Brunnbachlweg könnte das Wartehäuschen zur Straße hin mit einem Abstand von ca. 2 m vom Bordstein gesetzt und der Geh- und Radweg

15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.10.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

hinter dem Wartehäuschen angelegt werden. Die wartenden Fahrgäste könnten ohne Querung des Radverkehrs zum Bus gelangen. Nachteilig wirkt sich der Zugang vom Bus zum Gehweg aus aufgrund der Sichtbehinderung durch das Wartehäuschen. Aufgrund der erforderlichen Verbreiterung ist ein Teil des vorhandenen Grünstreifens zu roden. Von den Besprechungsteilnehmern werden daher keine wesentlichen Verbesserungen gegenüber dem derzeitigen Bestand resümiert. In den meisten Fällen kann diese Lösung wegen mangelnder Flächen nicht realisiert werden.

Fazit:

Den Varianten 1 und 3 wird vom „Staatlichen Bauamt Freising“ nicht zugestimmt. Die Aktennotiz 8 vom Ing. Büro Bichler (Stand 07.10.2021) wurde dem Gremium zugestellt.

Favorisiert wird von Herrn Gruber, Staatlichen Bauamt Freising und Frau Liendl, Landratsamt München nach wie vor die Variante 4, da die Qualitätsstufe gegenüber Variante 2 verbessert wird und nun auch eine Fußgängerquerungshilfe auf Höhe Brunnbachlweg angelegt werden kann. Eine deutliche Verbesserung für den Fußgänger- und Radverkehr wird bei Variante 4 durch die Verbreiterung des Geh- und Radweges auf 3,00 m erreicht. Die Variante 4 bietet soweit die qualitativ beste Leistungsfähigkeit gegenüber den Varianten 1-3.

Dem Gremium wurden folgende Unterlagen am 05.10.2021 zugestellt:

- Planungsvariante 1-4
- Der Auditbericht vom 31.03.2021 vom Ingenieurbüro Gerhard Winzinger
- Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamt Freising zum Auditbericht vom 31.03.2021
- Die Stellungnahme vom Ingenieurbüro Bichler & Klingenmeier mit der Mail vom 10.05.2021.
- Der Erläuterungsbericht vom 04.12.2020 von PSLV (Prüfung der Leistungsfähigkeit mittels Simulation)

Die Simulation C, in der die Variante 4 von realen Szenarien zum Zwecke der besseren Verhaltensvorstellung nachgebildet wird, wurde dem Gremium durch einen Link in der Email vom 11.10.2021 zugestellt.

In den Simulationen (insgesamt drei, A-C) wurde nachgewiesen, dass die Gesamtsituation bei Anpassung der Schaltungen der Lichtsignalanlagen verträglich bleibt.

15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.10.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

In der heutigen Sitzung stellt Herr Bichler die Planung dem Gremium nochmals vor und steht für Rückfragen zur Verfügung.

Beschluss: 5 : 4

Dem Gemeinderat wird folgende Beschlussfassung empfohlen:

Die Umgestaltung der Münchner Str. im Abschnitt Mitterfeldallee bis Isarweg im Zuge der Anbindung des Feuerwehrgerätehauses wird aufgrund der Grundlage der Minimalvariante vorgenommen.

Hierzu sind die konkreten Kosten zu ermitteln und dem Gremium vorzulegen.

AZ 631
Bauamt

157 9

**Änderungsbebauungsplan Nr. 71b/18, Wohnbebauung mit Kindertagesstätte nördlich der Aschheimer Straße;
Abwägungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Der Planentwurf zur Aufstellung des Änderungsbebauungsplans Nr. 71b/18, Wohnbebauung mit Kindertagesstätte nördlich der Aschheimer Straße, in der Fassung vom 22.03.2021 nach § 30 BauGB, lag in der Zeit vom 06.04.2021 bis einschließlich 10.05.2021 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB aus. Die Träger öffentlicher Belange hatten vom 06.04.2021 bis einschließlich 10.05.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben.

Die Planzeichnung des Bebauungsplans wurde dem Gremium zur Verfügung gestellt. Die gesamten Bebauungsplanunterlagen sind auf der Homepage der Gemeinde Unterföhring eingestellt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

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

- Landratsamt München - Bauen
- Landratsamt München - Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten
- Landratsamt München - Grünordnung

15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.10.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- Landratsamt München - Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten
- Regierung von Oberbayern
- Wasserwirtschaftsamt München
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg
- Bayernwerk Netz GmbH
- SWM Infrastruktur Region
- Deutsche Bahn DB Immobilien Region Süd
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Landratsamt München - Bauen

Das Schreiben vom 26.05.2021 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

1. Die Präambel der gegenständlichen Satzung kann sich nur auf die vorliegende 2. Teiländerung Nr. 71b/18 beziehen. Auf Satz 2 der Präambel sollte verzichtet werden, da auf Seite 2 des Satzungsteils unter den Punkten A und B eindeutig formuliert wird, welche Bestandteile der bisherigen Bebauungspläne ersetzt, geändert und gestrichen werden bzw. fortbestehen.

Beschluss: 9:0

Der Anregung wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt, die Präambel entsprechend zu überarbeiten.

2. Ziff. A1 1.2: Das Planzeichen kann nur unter den Hinweisen erläutert werden.

Beschluss: 9:0

Der Anregung wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt, Planzeichen A1 1.2 unter die Hinweise der Satzung zu verschieben.

3. Ziff. A1 2.3 und B 1.2: Durch die überbaubaren Grundstücksflächen der „Zeilen 14, 16 und 17“ verläuft jeweils eine mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche. Es handelt sich hierbei um sich widersprechende Festsetzungen, da die Flächen mit Gehrecht grundsätzlich von Bebauung freizuhalten sind. Falls hier überbaute Durchgänge geplant sind, ist dies in der Planzeichnung entsprechend einzutragen.

Beschluss: 9:0

15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.10.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Überbaute Durchgänge sind hier nicht geplant. Eine Änderung der Planzeichnung ist nicht erforderlich.

Auch die Formulierung von Ziff. B 1.2 widerspricht den rechtsverbindlichen festgesetzten Flächen mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit. Die Festsetzung ist deshalb zu überarbeiten.

Beschluss: 9:0

Der Anregung wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt, die Festsetzung B 1.2 wie folgt zu überarbeiten: „Die als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit innerhalb von Bauräumen dargestellten Durchgänge sind nicht überbaubar. In diesem Zusammenhang wird Festsetzung B2 2.2 wie folgt geändert: „Unterbrechungen innerhalb einer Hauszeile für den 2,5 m breiten Durchgang, als Gehrecht im Plan dargestellt, können im Umkreis von 10 m verschoben werden, wenn andere Belange nicht entgegenstehen.“

4. Ziff. A1 3.3: Die Begrenzung der Gebäudelänge auf 50 m ist ein Kriterium der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO). Da aber im Bebauungsplan keine offene Bauweise festgesetzt wird, sind Baukörperlängen über 50 m grundsätzlich zulässig, ohne dass hierfür eine Festsetzung zur besonderen Bauweise erforderlich ist. Die Festsetzung kann daher entfallen.

Beschluss: 9:0

Der Anregung wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt, die Festsetzung A1 3.3 sowie das zugehörige Planzeichen in der Planzeichnung zu streichen.

5. Ziff. A1 4.2: Das Planzeichen wird im Bebauungsplanentwurf nicht verwendet und kann entfallen. Nachdem es außerhalb des Umgriffs verwendet wird, kann es auch bei den Hinweisen aufgenommen werden.

Beschluss: 9:0

Der Anregung wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt, Planzeichen A1 4.2 unter die Hinweise der Satzung aufzunehmen.

6. Ziff. A1 4.3: Die Bereiche mit unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse sollten auch in der Planzeichnung festgesetzt werden. Bisher sind diese nur in den Schnittdarstellungen gekennzeichnet. Bei der Erläuterung des Planzeichens ist

15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.10.2021

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

zu ergänzen, dass es sich um eine Beispielangabe handelt, da auch Bereiche mit zwei zwingend zu errichtenden Vollgeschossen festgesetzt werden.

Beschluss: 9:0

Der Anregung wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt, die unterschiedliche Zahl der Vollgeschosse gemäß Festsetzung A1 4.3 auch in der Planzeichnung festzusetzen. Darüber hinaus wird der Planverfasser beauftragt, Festsetzung A1 4.3 wie folgt zu ergänzen: „Zahl der Vollgeschosse, zwingend; z.B. zwingend 3 Vollgeschosse“

7. Ziff. A1 4.4 und 4.5: Auch hier ist bei der Erläuterung der Planzeichen zu ergänzen, dass es sich um Beispielangaben handelt.

Beschluss: 9:0

Der Anregung wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt, Festsetzung A 4.5 wie folgt zu ergänzen: „maximal zulässige Wandhöhe, z.B. 6,0 m“

Festsetzung A 4.5 wird wie folgt ergänzt: „maximal zulässige Firsthöhe, z.B. 11,25 m“

8. Ziff. A1 4.8: Die Nummerierung der Festsetzung der Höhenkote sollte in Ziffer A1 4.9 korrigiert werden.

Beschluss: 9:0

Der Anregung wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt die Festsetzung zur Höhenkote wird auf Festsetzung A 4.9 korrigiert.

9. Ziff. A1 5.1 und A 5.4: In der Begründung (Seite 11, Ziff. 6.3) wird erläutert, dass die erforderlichen Stellplätze in Gemeinschaftstiefgarage erbracht werden. Auch werden Flächen für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Nachdem Gemeinschaftsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB nur für bestimmte räumliche Bereiche festgesetzt werden können, ist bei den Festsetzungen jeweils die Zuordnungsfestsetzung zu ergänzen. Sofern die Gemeinschaftsanlagen dem gesamten Wohngebiet dienen sollen, müsste dies festgesetzt werden. Die Bezeichnung des Planzeichens A1 5.1 ist dementsprechend noch in „GTGa“ zu ändern. Die Fläche für Tiefgaragen überlagert im Bereich des Römerwegs die öffentliche Verkehrsfläche. Um Überprüfung und Erläuterung in der Begründung wird gebeten.

15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.10.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Beschluss: 9:0

Der Anregung wird wie folgt entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt, die Zuordnungsfestsetzung der Tiefgaragenbereiche und der Stellplätze zu prüfen und soweit erforderlich in Festsetzung A1 5.1 „GTGa – Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen für das dargestellte Baugebiet“ festzusetzen. In diesem Zusammenhang wird die Begründung auf S. 11, Punkt 6.3 geprüft und ggf. überarbeitet. Darüber hinaus wird der Planverfasser beauftragt Festsetzung A1 5.4 wie folgt zu präzisieren: „GSt – Flächen für oberirdische Gemeinschaftsstellplätze für das dargestellte Baugebiet“ festzusetzen.

10. Ziff. A1 5.2: Die Zufahrtsbreite sollte auch in der Planzeichnung rechtsverbindlich vermaßt werden (6 m nach Tiefgaragenplan).

Beschluss: 9:0

Der Anregung wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt, die Breite der Zufahrtsbreite der Tiefgaragenzufahrt zu vermaßen.

11. Ziff. A1 5.3: Das Planzeichen wird nicht in der Planzeichnung verwendet und kann entfallen.

Beschluss: 9:0

Das Planzeichen A1 5.3 ist in der Planzeichnung südlich des Planzeichens A1 5.2 (Tiefgaragenzufahrt) dargestellt. Der Planverfasser wird beauftragt die Lesbarkeit des Planzeichens A1 5.3 zu verbessern.

12. Nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der am 01.02.2021 in Kraft getretenen BayBO beträgt das Maß der Tiefe der Abstandsflächen außerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten grundsätzlich 0,4 H, mindestens 3 m. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Regelungen der BayBO zur Anwendung kommen, wenn im Bebauungsplan keine Abweichung festgesetzt ist. In der Begründung wird erläutert, dass die Abstandsflächen im Plangebiet teilweise unterschritten werden. Um dies zuzulassen, ist die Festsetzung eines abweichenden Maßes der Tiefe der Abstandsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB erforderlich. Eine bloße Kennzeichnung der Außenwände, an denen das Maß der Tiefe der Abstandsflächen unterschritten wird, ohne Festsetzung eines konkreten Maßes ist hierfür nicht ausreichend.


Beschluss: 9:0

15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.10.2021


Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

Der Anregung wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt folgende Festsetzung als neue Festsetzung B 2.7 in die Satzung aufzunehmen: „Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der maximal zulässigen Wandhöhen werden im Bebauungsplangebiet Außenwände zugelassen, vor denen abweichende Abstandsflächen als nach Art. 6 BayBO bzw. der Abstandsflächensatzung zulässig sind.“

Darüber hinaus wird der Planverfasser beauftragt folgende Festsetzung aufzunehmen: „ abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen, z.B. 7,2 m.“

Der Planverfasser wird beauftragt an den erforderlichen Stellen in der Planzeichnung mittels Planzeichen das abweichende Maß der Tiefe der Abstandsflächen, z.B. zu den Grundstücksgrenzen oder zur Straßenmitte der öffentlichen Verkehrsflächen, darzustellen.

In diesem Zusammenhang wird folgender Hinweis unter die Hinweise der Satzung aufgenommen: „ hinweisliche Darstellung der jeweiligen Straßenmitte im öffentlichen Straßenraum i.V.m. Festsetzung A X.X“

13. Ziff. A2 2.3 und 2.5: Die Planzeichen stimmen nicht mit den in der Planzeichnung verwendeten überein (es fehlt jeweils die braune Linie).

Beschluss: 9:0

Der Anregung wird dahingehend entsprochen, dass der Planverfasser beauftragt wird, die Planzeichen in der Legende und in der Planzeichnung aufeinander abzustimmen.

14. Ziff. A2 2.4: Das Planzeichen wird in der Planzeichnung nicht verwendet und kann entfallen.

Beschluss: 9:0

Der Anregung wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt, das Planzeichen A2 2.4 zu streichen.

15. Ziff. B 1.6: Die Überschreitungsregelung für Vordächer für „Zeile 12“ wird mit anderer zulässiger Tiefe und Breite unter B 1.1 getroffen. Die sich widersprechenden Festsetzungen sind zu korrigieren und ggf. zusammenzuführen.

Beschluss: 9:0

15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.10.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Der Anregung wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt, Festsetzung B 1.1 und B 1.6 wie folgt zusammenzufassen (Festsetzung B 1.6 entfällt in der Folge): „Eine Überschreitung der nördlichen Baugrenze des Bauraums mit der Kennzeichnung „Zeile 12“ durch Vordächer ist zulässig, maximal jedoch beschränkt auf eine Tiefe von 1,5 m, gemessen senkrecht zur Baugrenze, eine Breite von 7,0 m, gemessen parallel zur Baugrenze, und eine Fläche von maximal 10,0 m² je Eingangsbereich der Kita sowie 5,0 m² je Eingangsbereich für Wohnungen. Insgesamt ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für den Bauraum mit der Kennzeichnung „Zeile 12“ um maximal 35,0 m² (vgl. Festsetzung B 1.10) zulässig.“

Eine Überschreitung der jeweils nördlichen Baugrenze der Bauräume mit den Kennzeichnungen „Zeile 13a“, „Zeile 13b“, „Zeile 14“, „Zeile 16“ und „Zeile 17“ durch Vordächer ist zulässig, maximal jedoch beschränkt auf eine Tiefe von 1,5 m, gemessen senkrecht zur Baugrenze, eine Breite von 3,5 m, gemessen parallel zur Baugrenze, und eine Fläche von maximal 5,0 m² je Vordach. Insgesamt ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche der Bauräume mit den Kennzeichnungen „Zeile 13a“, „Zeile 13b“, „Zeile 14“, „Zeile 16“ und „Zeile 17“ durch Vordächer um maximal 130,0 m² (vgl. Festsetzung B 1.10) zulässig.“

16. Ziff. B 1. 7 und 1.8: In Satz 1 sollte es jeweils richtig „... außerhalb der Flächen für Nebenanlagen ...“ lauten.

Beschluss: 9:0

Der Anregung wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt, in den Festsetzungen B 1.7 und 1.8 jeweils die Formulierung „... außerhalb der Flächen für Nebenanlagen...“ zu verwenden.

17. Ziff. B 1.8: Es wird darauf hingewiesen, dass die für gemeinschaftliche Fahrradabstellanlagen festgesetzten Maße von 4 m x 5 m bei einer Flächenbegrenzung auf 10 m nicht ausgeschöpft werden können.

Beschluss: 9:0

Der Anregung wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt, die Festsetzung B 1.8 wie folgt zu überarbeiten: „Eine Überschreitung der jeweils nördlichen Baugrenze der Bauräume mit den Kennzeichnungen „Zeile 12“ und „Zeile 13a“ und „Zeile 13b“ durch Anlagen für gemeinschaftliche Fahrradabstellplätze, auch überdacht, ist zulässig, maximal jedoch beschränkt auf eine Tiefe von 4,0 m, gemessen senkrecht zur Baugrenze, eine Breite von

15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.10.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

5,0 m, gemessen parallel zur Baugrenze, und eine Fläche von maximal 10 m² je Anlage. Die Traufhöhe darf 2,30 m, bezogen auf die festgesetzte Höhenkote gemäß Festsetzung A 4.9, nicht überschreiten. Insgesamt ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche der Bauräume mit den Kennzeichnungen „Zeile 12“, „Zeile 13a“, „Zeile 13b“, durch Anlagen für gemeinschaftliche Fahrradabstellplätze um maximal 60 m² (vgl. Festsetzung B 1.10) zulässig.“

18. Ziff. B 1.9: In Satz 1 muss es richtig „... innerhalb der Flächen gemäß A1 5.1 und 5.2 zulässig“ lauten. Zu der in Satz 2 getroffenen Überschreitungsregelung wird darauf hingewiesen, dass sich die Tiefgarage im Bereich sämtlicher „Zeilen“ des Plangebietes erstreckt. Die Beschränkung auf die „Zeilen 12, 13a und 13b“ kann nicht nachvollzogen werden. Durch diese neu aufgenommene Festsetzung müsste die ursprüngliche Festsetzung B 1.5 entfallen.

Beschluss: 9:0

Der Anregung wird wie folgt entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt, Festsetzung B 1.9 als Festsetzung 1.5 zu kennzeichnen und die Festsetzung wie folgt zu formulieren: Baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie deren Zufahrten sind innerhalb der Bauräume gemäß Festsetzung A 5.1 und A 5.2 zulässig. Insgesamt ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche der Bauräume mit den Kennzeichnungen „Zeile 12“, „Zeile 13a“ und „Zeile 13b“ durch Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie deren Zufahrten um maximal 2.550 m² (vgl. Festsetzung B 1.10) zulässig.

19. Ziff. B 2 3: In Absatz 1 sollte es besser lauten: „Für die Bauräume ist jeweils ... ein Gebäudeschnitt ... festgesetzt“. In den Absätzen 2 bis 5 werden jeweils Regelungen zu „maximalen Haustiefen“ getroffen. Für die Festsetzung von Gebäudelängen und -breiten fehlt es an der erforderlichen gesetzlichen Ermächtigungsgrundlage (vgl. VGH München Urt. v. 8.2.2008 - 2 N 04.214.1). Möchte die Gemeinde eine Begrenzung von Gebäudeabmessungen erreichen, kann dies nur über die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen. Aus der Planzeichnung und den Schnittdarstellungen ergeben sich maximale Abstände zwischen den Bereichen mit unterschiedlichen Wandhöhen (z. B. für Zeile 12 max. 2,30 m bzw. 2,50 m), in den Absätzen 2 bis 5 sind hingegen jeweils die Mindestabstände geregelt, was den Festsetzungen durch Planzeichen widerspricht. Die in den Schnittdarstellungen verwendeten roten Maßzahlen sind noch in die Legende aufzunehmen. Auch hierbei ist zu beachten, dass es für die Regelung von Gebäudeabmessungen keine Rechtsgrundlage im Bauplanungsrecht gibt.

15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.10.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Beschluss: 9:0

Der Anregung wird wie folgt entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt, in Festsetzung B 2.3, Absatz 1 die Formulierung „Für die Bauräume ist jeweils ... ein Gebäudeschnitt... festgesetzt“ zu verwenden. Darüber hinaus wird der Planverfasser beauftragt in den Absätzen 2 bis 5 die Regelungen zu „maximalen Haustiefen“ und in diesem Zusammenhang die vermaßten Gebäudetiefen in den Gebäudeschnitten zu streichen. Weiter wird der Planverfasser beauftragt die Maßzahlen in der Planzeichnung und den Gebäudeschnitten in schwarzer Farbe darzustellen.

20. Um Überprüfung von Ziff. B 3.1 des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 71/02 zu den erforderlichen Stellplätzen wird gebeten, da Hausformen im Bebauungsplan nicht geregelt werden und die Gemeinde zwischenzeitlich eine Stellplatzsatzung erlassen hat.

Beschluss: 9:0

Der Anregung wird wie folgt entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt, Festsetzung A 3.1 wie folgt neu zu formulieren: „Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrags gültigen Stellplatzsatzung (Satzung über die Anzahl und Gestaltung von Stellplätzen) der Gemeinde.

21. Ziff. B 3.3 des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 71/02 ist im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung zu überprüfen und zu ändern (Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen siehe auch Ziff. 9 unserer Stellungnahme).

Beschluss: 9:0

Der Anregung wird wie folgt entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt, Festsetzung B 3.3 wie folgt neu zu formulieren und in die Satzung aufzunehmen: „Die Stellplätze und Tiefgaragen sind Gemeinschaftsstellplätze bzw. Gemeinschaftstiefgaragen für das dargestellte Baugebiet.“

22. Ziff. B 9.5: Es wird darauf hingewiesen, dass für Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes grundsätzlich keine rechtswirksamen Festsetzungen getroffen werden können. B 9.5 kann nur unter den Hinweisen aufgeführt werden. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme des Fachbereiches Naturschutz vom 29.04.2021 hingewiesen.

Beschluss: 9:0

15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.10.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Die notwendigen Ausgleichsflächen / Flurnummern werden in einem Planteil B dargestellt. Festsetzung B 9.5 wird unter die Hinweise verschoben.

23. In den Bauräumen „Zeile 14, 16 und 17“ werden gestrichelte Linien dargestellt, die in der Legende nicht erläutert werden.

Beschluss: 9:0

Der Anregung wird wie folgt entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt, die gestrichelten Linien zu streichen.

24. In den Festsetzungen der Satzung wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Die Gemeinde muss deshalb sicherstellen, dass die Betroffenen sich auch vom Inhalt verlässlich Kenntnis verschaffen können. In den Bebauungsplan ist deshalb noch ein Hinweis aufzunehmen, wo sich der einzelne Betroffene über die DIN-Vorschriften informieren kann (vgl. Urteil BayVGh vom 03.03.2015 Az. 16 N 13.636).

Beschluss: 9:0

Der Anregung wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt, einen Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass die DIN-Vorschriften bei der Gemeinde Unterföhring einzusehen sind.

25. Begründung Ziff. D 1. S. 9: Um Überprüfung der aufgelisteten Grundstücke im Geltungsbereich wird gebeten. Fl.Nr. 576/101 liegt außerhalb und die Fl.Nrn. 571/2 sowie 576/100 Teilfläche innerhalb des Plangebietes (auch Umweltbericht Ziff. 2, S.2). Auch ist die jeweils angegebene Fläche des Plangebietes in Übereinstimmung zu bringen.

Beschluss: 9:0

Der Anregung wird wie folgt entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt, den obenstehenden Sachverhalt zu prüfen und die Unterlagen soweit entsprechend zu überarbeiten.

Landratsamt München - Grünordnung

Das Schreiben vom 30.04.2021 mit folgenden Anregungen zur Grünordnung wird bekannt gegeben:

Zu B 7.1: Hier könnte ergänzt werden, dass die ausgefallenen Pflanzen innerhalb der nächsten geeigneten Pflanzperiode zu ersetzen sind.

15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.10.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Beschluss: 9:0

Der Anregung wird wie folgt entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt, Festsetzung B 7.1, Satz 2 wie folgt zu ergänzen: „Ausgefallene Bäume und Sträucher sind innerhalb der nächsten geeigneten Pflanzperiode nachzupflanzen.“

Zu B 7.3

Um für die Neupflanzungen eine langfristige gute Entwicklung in Zeiten des Klimawandels und immer häufigeren längeren Trockenperioden zu gewährleisten, wird um die Ersetzung dieser Festsetzung durch folgende Verbesserung hinsichtlich des spartenfreien Wurzelraumes für alle Baumpflanzungen gebeten.

Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand wird folgende Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum bei Baumneupflanzungen empfohlen:

- Bäume 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 29 - 36 m³
- Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 21 - 28 m³
- Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 13 - 20 m³
- Obstbäume: 13 - 18 m³

Hintergrundinformationen:

Gemäß DIN 18916 ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 16 m²

Grundfläche und mind. 80 cm Tiefe, also von knapp 13 m³ sicherzustellen.

Nach Angaben der FLL sollte eine Baumgrube jedoch eine Mindestdiefe von 1,5 m haben. Eine offene Baumscheibe kann eine deutlich geringere Fläche als 16 m² aufweisen, wenn eine Erweiterung des Wurzelraumes unter Verkehrsflächen nach den Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) erfolgt. Die Größe der offenen Bodenfläche mit Substrat A muss mindestens 2 m² bei einer Tiefe von 1,5 m betragen, die Erweiterung mit verdichtbarem Spezialsubstrat nach ZTV-Vegtra-Mü (Substrat B) muss je nach Wuchsordnung des Baumes ein Gesamtvolumen von bis-zu 36 m³ durchwurzelbaren Raum bieten.

Zusätzlich könnte wie folgt ergänzt werden:

Die Bäume und Baumscheiben sind mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z.B. Bügel, Poller) gegen Anfahrschäden und Verdichtung zu schützen.

Unter C Hinweise könnte unter Grünordnung aufgenommen werden, dass ein Baumbestands- bzw. Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag

15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.10.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

einzureichen ist und dass die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie die RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren in der jeweils gültigen Fassung zu beachten sind und dass auch die Baumschutzverordnung in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten ist.

Beschluss: 9:0

Der Anregung wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt, Festsetzung B 7.3 wie folgt neu zu formulieren: „Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand empfehlen wir folgende Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum bei Baumneupflanzungen:

- Bäume 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 29 - 36 m³
- Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 21 - 28 m³
- Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 13 - 20 m³
- Obstbäume: 13 - 18 m³“

Baumschutzvorrichtungen (z.B. Bügel, Poller) werden nicht festgesetzt.

Darüber hinaus wird unter Punkt C wird folgender Textbaustein aufgenommen: „Ein Baumbestands- bzw. Freiflächengestaltungsplan ist mit dem Bauantrag einzureichen. Die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie die RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Die Baumschutzverordnung ist ebenfalls in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.“

Landratsamt München - Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten
Das Schreiben vom 03.05.2021 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

Lärm- bzw. Schallschutz

Die Berechnung und Ermittlung der erforderlichen Bauschalldämm-Maße erfolgten in schalltechnischer Untersuchung (noch) anhand der „Vorgänger-Norm“ DIN 4109. Vor kurzem wurde durch das Bay. Ministerium für Wohnen, Bau und Verkehr die aktuellere DIN Norm 4109-1 vom Januar 2018 mit Wirkung zum 01.04.2021 verbindlich als neue Technische Baubestimmung (BayTB) für den Schallschutz eingeführt. Insoweit wird es für zielführend gehalten, die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung diesbezüglich zu überarbeiten und die Planunterlagen sowohl fachlich (soweit sich im Einzelnen Änderungen ergeben) als auch redaktionell auf diesen Stand zu bringen.

15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.10.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Der Bericht M153499/02 ist vom 24.02.2021. Zu dieser Zeit war die DIN 4109-2 von 2016 noch gemäß den BayTB bei der Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegels anzuwenden. Die DIN 4109-1 vom Januar 2018 ist erst mit Wirkung zum 01.04.2021 baurechtlich eingeführt worden. Sie unterscheidet sich bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels in DIN 4109-2:2018-1 für den hier maßgeblichen Schienenverkehrslärm der S-Bahnlinie der S8 (München – München-Flughafen) dahingehend von der DIN 4109-2 durch einen Korrekturfaktor von 5 dB für die Frequenzzusammensetzung der Schienenverkehrsgeräusche, der bei der Bildung des maßgeblichen Außenlärmpegels zu subtrahieren ist. Einer Anpassung an die aktuell gültige Fassung der DIN 4109-1:2018-1 kann im Rahmen einer Überarbeitung auch unter Beachtung der Einwenden der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd bzgl. der „Netzer ergänzende Maßnahme Nr. 23“ (NeM 23) und dazu seitens der DB vorgelegter weitergehender Informationen zur NeM 23 und entsprechender Anpassung der zur Berechnung der Schallemissionen nach der Schall 03 durch die DB Immobilien Region Süd bzw. das Deutsche Bahn AG, Verkehrsdatenmanagement durchgeführt werden. U.U. sind die aktuellen Daten für einen anzustrebenden Prognosehorizont 2035 erneut kostenpflichtig beim Verkehrsdatenmanagement der DB AG zu erfragen.

Die jetzige Festsetzung 10.7.3 wird für überflüssig gehalten, da ja der Mindestschallschutz nach der aktuellen DIN 4109-01, 2018-01 via BayTB einzuhalten ist bzw. am Schluss dieses Absatzes ohnehin wiederum auf diese Mindestanforderungen Bezug genommen wird. Dafür sollte Festsetzung B 10.7.1 die aktuell eingeführte DIN Norm 4109-01 „integriert“, und zudem ein redaktioneller Bezug zu den planzeichnerischen Festsetzungen unter A 7.0 Immissionsschutz hergestellt werden.

Beschluss: 9:0

Der Anregung wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt, Festsetzung B 10.7.3 zu streichen. In Festsetzung B 10.7.1 ist die aktuell eingeführte DIN Norm 4109-01 zu „integrieren“, und zudem ein redaktioneller Bezug zu den planzeichnerischen Festsetzungen unter A 7.0 Immissionsschutz herzustellen.

Die jetzige Festsetzung B 10.7.4 soll, zur Sicherstellung einer Nachtruhe, wie folgt abgefasst werden:

„10.7.4 An den mit Planzeichen A 7.4 gekennzeichneten Fassaden sind zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht zulässig.“

15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.10.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Beschluss: 9:0

Der Anregung wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt, Festsetzung B 10.7.4 wie folgt zu formulieren: „10.7.4 An den mit Planzeichen A 7.4 gekennzeichneten Fassaden sind zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht zulässig. Sofern dies ausnahmsweise nicht möglich ist, ist eine ausreichende permanente Belüftung bei gleichzeitiger Einhaltung der o. g. Anforderung an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherzustellen.“

Festsetzung B 10.7.5 sollte am Schluss noch um folgenden Passus ergänzt werden: „Schalldämmende Lüftungseinrichtungen sind in qualitativ hochwertiger Ausführung vorzusehen, insbesondere sollen sie ein sehr niedriges Eigengeräusch aufweisen.“

Beschluss: 9:0

Der Anregung wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt, Festsetzung B 10.7.5 am Schluss noch um folgenden Passus zu ergänzen: „Schalldämmende Lüftungseinrichtungen sind in qualitativ hochwertiger Ausführung vorzusehen, insbesondere sollen sie ein Eigengeräusch < 25 dB aufweisen.“

Festsetzung B 10.7.6 ist überflüssig, die Abweichung ergibt sich automatisch aus dem Umkehrschluss der (jetzigen) Festsetzung 10.7.4 i. V. m. A 7.4.

Beschluss: 9:0

Der Anregung wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt, Festsetzung B 10.7.6 zu streichen.

Erschütterungsimmissionen sekundärer Luftschall

Zu „Festsetzungen B 11 zur erschütterungstechnischen Untersuchung neu:“ des Satzungsentwurfs (Seite 8 oben):

Am Ende des Absatzes soll noch Folgendes angefügt werden:

„Auf Nr. 8 „Mögliche Schutzmaßnahmen.“ (Seite 18) der erschütterungstechnischen Untersuchung Möhler+Partner Ingenieure AG vom 27.05.2020 wird hingewiesen. Die Erfüllung der Anforderungen (DIN 4150-2, TA Lärm) sind seitens Entwurfsverfassers (Bauvollzug) sicherzustellen.“

15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.10.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Bei der (zentralen) Tiefgaragenein- und -ausfahrt (Römerweg) kann noch, zur Lärminderung im Nahbereich, je nach zu erwartender Frequentierung, überlegt werden, ob ein geschlossenes Rampenbauwerk mit schallabsorbierender Verkleidung (Seitenwände) lärmreduzierte Ausführung von Wasserablaufinnen und des Tores (der Tore), festgesetzt werden (Stand der Technik Lärminderung).

Beschluss: 9:0

Mit der folgenden Ergänzung besteht Einverständnis:

„Auf Nr. 8 „Mögliche Schutzmaßnahmen:“ (Seite 18) der erschütterungstechnischen Untersuchung Möhler+Partner Ingenieure AG vom 28.06.2021 wird hingewiesen. Die Erfüllung der Anforderungen (DIN 4150-2, TA Lärm) sind seitens des Entwurfsverfassers (Bauvollzug) sicherzustellen.“ Grundsätzlich sollten Pkw-Fahrten für Wohnen mit berücksichtigt werden. Dabei ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen in Wohngebieten zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und das Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen. Tiefgaragen von Wohnanlagen fallen lt. Parkplatzlärmstudie streng genommen nicht in den Geltungsbereich der TA Lärm. In Ermangelung eines einschlägigen technischen Regelwerks sind die der Wohnnutzung zuzuordnenden Geräusche der geplanten Tiefgarage jedoch hilfsweise nach TA Lärm zu berücksichtigen und zu beurteilen, um unzumutbare Störungen sowohl in der Nachbarschaft wie auch an den Plangebäuden durch eine Optimierung der Planung so weit als möglich zu vermeiden. Als Stand der Technik gilt, dass zur Minimierung der Geräuschbelastung aus der Tiefgarage die Bereiche, die mit einer Wärmedämmung versehen werden, unverputzt zu lassen sind, da sie nur so akustisch wirksam sind. Eine Einhausung der Tiefgaragenrampe ist in der Nähe schutzbedürftiger Wohnräume und insbesondere Schlafräume möglichst zu realisieren. Des Weiteren ist die Decke der Tiefgaragenrampe absorbierend auszukleiden. Das schallabsorbierende Material sollte einen Absorptionsgrad $\alpha \geq 0,7$ für einen Frequenzbereich $f \geq 125$ Hz aufweisen.

Der Planverfasser wird beauftragt folgende Festsetzung aufzunehmen:

„Eine im Rahmen des GEG (Gebäudeenergiegesetz) einzuplanende Wärmedämmung unterhalb der Tiefgaragendecke ist als akustisch wirksame Dämmung auszuführen. Die Ein-/ Ausfahrt in die Tiefgarage vor der Zeile 12 ist in der Nähe schutzbedürftiger Wohnräume und insbesondere Schlafräume dem Stand der Technik entsprechend als eingehauste Tiefgaragenrampe auszuführen. Des Weiteren ist die Decke der Tiefgaragenrampe absorbierend

15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.10.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

auszukleiden. Das schallabsorbierende Material sollte einen Absorptionsgrad $\alpha \geq 0,7$ für einen Frequenzbereich $f \geq 125$ Hz aufweisen.“

Landratsamt München - Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten

Das Schreiben vom 29.04.2021 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

Die Ausgleichserfordernisse wurden für das gesamte Gebiet bereits im BPlan 71/02 „Einheimischen Modell“ vom 09.10.2003 berechnet und zur Verfügung gestellt. Durch den Bau des Rad- und Gehwegs wurden der östlich gelegene Teil der Ausgleichsfläche auf der Fl.Nr. 576 sowie ein Wechselkrötenlaichgewässer überbaut. Für den Bau des Rad- und Gehwegs ergibt sich ein erneuter Ausgleichsbedarf.

Die überbaute Fläche entspricht nach Abmessungen aus dem Luftbild einer Fläche von 785 m und nicht wie angegeben 607 m². Der Ausgleich soll auf der Fl.Nr. 838 erbracht werden. Hierbei handelt es sich um eine ackerbaulich genutzte landwirtschaftliche Fläche. Weder dem Umweltbericht noch dem LBP ist zu entnehmen, wo die Fläche auf der Fl.Nr. verortet ist, welches Entwicklungsziel angestrebt wird und welche Herstellungs- und Pflegemaßnahmen vorgesehen sind. Bei der Planung der Ausgleichsfläche sollte berücksichtigt werden, dass der ökologische Wert der zu verlegenden Ausgleichsfläche durch die geringe Größe und durch Einflüsse der landwirtschaftlichen Nachbarflächen (z.B. Düngung, PSM) reduziert wird.

Durch den Bau des Rad- und Gehwegs wurde ein Wechselkrötenhabitat auf der Fl.Nr. 576 beseitigt. Das Wechselkrötenhabitat soll mit einer Größe von 100 m² im näheren Umgriff wieder hergestellt werden (S, 21 und 36 LBP). Das Laichgewässer soll westlich des Radweges angelegt werden, Jedoch besteht die Befürchtung, dass aufgrund der Nähe zu dem neuen Weg das Laichgewässer durch Freizeitnutzung und Hunde gestört werden könnte. Bereits das ursprüngliche Gewässer konnte aufgrund von Unrat Ablagerungen seine Funktion nicht mehr erfüllen. Vorstellbar wäre die Anlage des Wechselkrötenhabitats im Nord-Westen der Fl.Nr. 578 östlich der Bahntrasse am Ende des Unterhaltungsweges. Alternativ wäre die Fl. Nr. 1004 denkbar. Damit das Wechselkrötenhabitat funktionsfähig angelegt wird, wird empfohlen, sich vom LBV e.V. Wechselkrötenprojekt beraten zu lassen.

Mit der Aufstellung des BPlans soll Rechtssicherheit für den im BPlan-Umgriff gelegenen Abschnitt des 2017 gebauten Rad- und Gehwegs hergestellt werden. Der Kompensationsbedarf für den bereits gebauten Rad- und Gehweg wurde mittels der BayKompV ermittelt und nicht wie in der Bauleitplanung

15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.10.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

üblich gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. In dem vorliegenden LBP wurde der gesamte Radweg bilanziert und es kann nicht nachvollzogen werden, welches Kompensationserfordernis für den Abschnitt, der im Umgriff des BPlans liegt, notwendig ist. Grundsätzlich sollte zwischen der Kompensation für den Rad- und Gehweg innerhalb des BPlan-Umgriffs und außerhalb des BPlan-Umgriffs differenziert werden. Der Rad- und Gehweg außerhalb des BPlan-Umgriffs ist nicht Bestandteil dieser Stellungnahme.

Beschluss: 9:0

Es wird nur das Kompensationserfordernis für den Abschnitt des Geh- und Radweges, der innerhalb des B-Plan-Umgriffs liegt errechnet und behandelt. Die B-Plan-Unterlagen werden entsprechend angepasst. Der anteilige Kompensationsbedarf umfasst voraussichtlich ca. 8.000 Wertpunkte (entspr. ca. 2.000 m² Ausgleichsfläche) für den anlagebedingten Eingriff und 785 m² für den Verlust der Ausgleichsfläche.

Um Beachtung folgender Punkte wird gebeten:

1. Der Ausgleichsbedarf für die überbaute Ausgleichsfläche ist auf 785 m² zu korrigieren.

Beschluss: 9:0

Der Anregung wird gefolgt, die Unterlagen (LBP und Umweltbericht) werden angepasst.

2. Die Art und der Umfang der Kompensationsmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind konkret zu benennen und festzusetzen

Beschluss: 9:0

Gemäß Ökokonto der Gemeinde Unterföhring (Büro Karger) ist eine Biotopvernetzung zum Feringasee in Form von extensiven mageren Wiesen und der Gleißbach-Renaturierung vorgesehen. Die Unterlagen zum B-Plan werden entsprechend angepasst. Die Herstellung der Amphibienlaichgewässer erfolgt eingriffsnah entsprechend des Maßnahmenplans des Büro Dr. Schober vom 26.06.2019.

15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.10.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

3. Weiterhin sind die Ausgleichsflächen, auch im Hinblick auf die nach Art. 9 Bay- NatSchG erforderliche Erfassung im Kompensationsverzeichnis des Landesamtes für Umwelt, in den Planunterlagen flächenscharf darzustellen.

Beschluss: 9:0

Der Anregung wird gefolgt, die Ausgleichsflächen werden flächenscharf dargestellt.

4. Sofern noch ausständig, ist das Wechselkrötenhabitat an einer geeigneten Stelle zu ersetzen. Es wird gebeten, die Lage im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Funktionsfähigkeit des Gewässers ist durch geeignete Maßnahmen (Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen) dauerhaft sicherzustellen, ggf. mittels Beratung durch den LBV eV.

Beschluss: 9:0

Die Herstellung der Amphibienlaichgewässer erfolgt eingriffsnah entsprechend des Maßnahmenplans des Büro Dr. Schober vom 26.06.2019. Die Planung wird mit der UNB vor der Ausführung abgestimmt. Erforderliche Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen werden festgelegt.

5. Kompensation des Rad- und Gehwegs:

a) Das Kompensationserfordernis des Rad- und Gehwegs ist ausschließlich für den Abschnitt 1 im BPlan-Umgriff nachvollziehbar anzugeben.

Beschluss: 9:0

Der Anregung wird gefolgt, die Unterlagen werden entsprechend angepasst.

b) Sollten Ökokonten zur Abbuchung der Ausgleichsflächen herangezogen werden, ist der konkrete Sachverhalt (aktueller Zustand, Größe, Herstellungs- und Pflegemaßnahmen) darzustellen. Dies kann auch im Rahmen des durch die untere Naturschutzbehörde bestätigten Ökokonto-Konzepts erfolgen.

Beschluss: 9:0

Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es ist beabsichtigt die Ökokontofläche Fl. Nr. 1143 zu verwenden.

c) Die Eignung der Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1135, Gemarkung Daglfing, ist von der unteren Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt München schriftlich

15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.10.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

bestätigen zu lassen. Es wird gebeten, die Bestätigung der unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt München, zu übermitteln.

Beschluss: 9:0

Nachdem das Kompensationserfordernis ausschließlich für den Rad- und Gehweg Abschnitt BPlan-Umgriff angegeben wird, wird geprüft, ob die Fl. Nr. 1135 noch benötigt wird. Falls die Fl. Nr. 1135 (insgesamt 12.490 m²) benötigt wird, wird die Eignungsbestätigung analog Fl.Nr. 1143 eingeholt.

d) Bei Verwendung der Fl.Nr. 1143, Gemarkung Daglfing, ist die Verfügbarkeit des auf der Fläche zu erbringendem Ausgleich von der unteren Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt München schriftlich bestätigen zu lassen. Es wird gebeten, die Bestätigung der unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt München, zu übermitteln.

Beschluss: 9:0

Eine Teilfläche (4.804 m²) der Fl.Nr. 1143 (5.620 m²) wurde bereits für den B-Plan Nr. 90/19, Bauhof Unterföhring, in Anspruch genommen; die Eignungsbestätigung liegt für die gesamte Fl.Nr. von Seiten der uNB LRA München und LHS München vor.

Es wird gebeten, folgende Punkte in die Hinweise aufzunehmen:

1. Für Gehölzschnittmaßnahmen und Baumfällungen ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03. - 30.09.) zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig.

2. Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist stets zu beachten und eigenverantwortlich umzusetzen. Um eine Verwirklichung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sind zu beseitigende Gehölze im Vorfeld der Fällungen hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Spalten, Risse und Höhlungen) von einer qualifizierten Person zu überprüfen. Des Weiteren sollte auch bei etwaigen Gebäudeabbrüchen und ggf. Sanierungen eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch eine fachlich geeignete Person bzgl. Fledermausvorkommen und gebäudebrütender Vogelarten durchgeführt werden. Hierbei sollten alle geeigneten Strukturen, z. B. Dachböden, Fensterläden und etwaige potentielle Spalten- und Höhlenquartiere, untersucht werden. Bei Vorkommen von geschützten Arten oder

15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.10.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

entsprechender Quartiere sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um eine Verwirklichung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Diese können gerne mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

3. Zum Schutz von Vögeln ist bei Glasflächen von Neubauten, welche eine Fläche von 3 m² überschreiten, auf Markierungen oder andere Methoden zurückzugreifen, welche eine Anflugrate von unter 10 % aufweisen. Es wird hierbei auf Studien der Wiener Umweltschutzgesellschaft zum Thema Vogelanflug verweisen.

Hinweise:

Spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses muss die dauerhafte Funktion der Ausgleichsfläche durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers in das Grundbuch gesichert sein. Entbehrlich ist eine dingliche Sicherung nur bei Grundstücken im Eigentum der Gemeinde wegen deren Verpflichtung nach Art. 1 BayNatSchG, ihre Grundstücke im Sinn der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu bewirtschaften.

Die Ausgleichsflächen sind von der Gemeindeverwaltung unverzüglich nach dem In-Krafttreten des Bebauungsplans an das Ökoflächenkataster (ÖFK) des Landesamts für Umwelt weiterzuleiten.

Beschluss: 9:0

Der Planverfasser wird beauftragt die Punkte 1 bis 3 unter den Hinweisen im B-Plan aufzunehmen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die avisierten Ausgleichsflächen (Fl.Nrn. 838, 1135 und 1143) befinden sich im Eigentum der Gemeinde Unterföhring.

Regierung von Oberbayern

Das Schreiben vom 10.05.2021 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

Die Bauleitplanung ist aus landesplanerischer Sicht als raumverträglich zu bewerten. Falls noch nicht erfolgt, wird um fachbehördliche Abstimmung der Planung zu naturschutzfachlichen Belangen gebeten.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung war nicht veranlasst. Eine Änderung der Bebauungsplanunterlagen ist nicht erforderlich.

15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.10.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Wasserwirtschaftsamt München

Das Schreiben vom 05.05.2021 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans muss eine Konzeption vorhanden sein, wie die Ver- und Entsorgung des beplanten Gebiets gesichert wird. Dazu zählt auch die Niederschlagswasserbeseitigung. Zur Sicherstellung der Entsorgung liegt es daher in der Verantwortung der Kommune, aufzuzeigen, wie anfallendes Niederschlagswasser beseitigt werden kann. Da der Großteil der Fläche mit einer Tiefgarage unterbaut ist, sind im Rahmen des Bebauungsplans die für die Niederschlagswasserbeseitigung notwendigen und geeigneten Flächen daher bereits vorzuhalten und einzuzeichnen.

Außerdem wird empfohlen, folgenden Text in der Satzung aufzunehmen:
Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt München. Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich. Vom Vorhabensträger ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist. Grundsätzlich ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Oberbodenzone zu versickern, sofern dies aufgrund der Sickerfähigkeit des Bodens und sonstiger Randbedingungen möglich ist. Flächen- und Muldenversickerung ist als vorrangige Lösung zu verwenden. Sollte eine Flächen- bzw. Muldenversickerung technisch nicht möglich sein, ist dies stichhaltig zu begründen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist darüber hinaus nur dort zulässig, wo zwischen dem mittleren höchsten (MHGW) Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ein Abstand von 1,5 m eingehalten werden kann. Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.

Beschluss: 9:0

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und soweit erforderlich unter Hinweise aufgenommen. Darüber hinaus wird geprüft, ob die für die Niederschlagswasserbeseitigung notwendigen und geeigneten Flächen daher

15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.10.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

im jetzigen Planstand bereits sinnvoll vorgehalten und eingezeichnet werden können, da insbesondere die genaue Lage der Tiefgarage und deren Ausmaße nicht abschließend feststehen. Die genaue Festlegung der für die Niederschlagswasserbeseitigung notwendigen und geeigneten Flächen kann daher erst im Rahmen einer konkreteren Planung erfolgen.

2. Altlasten

Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay-BodSchG).

Beschluss: 9:0

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Planverfasser wird beauftragt, den Hinweis unter die Hinweise der Satzung aufzunehmen.

3. Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

Beschluss: 9:0

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Planverfasser wird beauftragt, die Hinweise unter die Hinweise der Satzung aufzunehmen.

4. Wassergefährdende Stoffe

Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung des Bundes - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) - zu beachten und die fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes München zu beteiligen.

15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.10.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Beschluss: 9:0

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Planverfasser wird beauftragt, den Hinweis unter die Hinweise der Satzung aufzunehmen.

5. 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).

Beschluss: 9:0

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Planverfasser wird beauftragt, den Hinweis unter die Hinweise der Satzung aufzunehmen.

6. 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.

Beschluss: 9:0

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die geplante Flächenversiegelung werden entsprechende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen durchgeführt. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

7. Starkregenereignisse

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

15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.10.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Beschluss: 9:0

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Planverfasser wird beauftragt, den Hinweis unter die Hinweise der Satzung aufzunehmen.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Das Schreiben vom 27.04.2021 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

Das Planungsgebiet befindet sich in nur geringer Entfernung zum bekannten Bodendenkmal: D-1-7735-0032 - „Verebnete Grabhügel mit Bestattungen der mittleren Bronzezeit sowie Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Das Bodendenkmal, das bereits 2012 auch durch archäologische Ausgrabungen nachgewiesen werden konnte, grenzt unmittelbar an den aktuell überplanten Bereich.

Deshalb sind wie schon im Falle des Bebauungsplans Nr. 71a/12 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71/02 Festsetzungen zu treffen, die die qualifizierte Ausgrabung und Dokumentation der Bodendenkmäler sicherstellen.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Es wird deshalb gebeten, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine

15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.10.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung).

Beschluss: 9:0

Der Anregung wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt, folgenden Hinweis unter die Hinweise der Satzung aufzunehmen: „Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Das Schreiben vom 06.05.2021 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

Der BN lehnt den Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung ab.

1. Vorgehensweise

Laut des Landschaftspflegerischen Begleitplans (LBP) waren Teile des Geh- und Radwegs nördlich des Mittleren Isarkanals bereits vor Beginn der naturschutzfachlichen Begutachtung fertiggestellt. Zu diesem Zeitpunkt waren bereits 2 Bäume älterer und 7 Bäume mittlerer Ausprägung gefällt worden. Eine Bestimmung der Baumarten war nicht mehr möglich, eine Prüfung etwaiger Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hat in diesem Zusammenhang nicht stattgefunden. Weitere Bäume wurden teilweise drastisch zurückgeschnitten“ und im Wurzelbereich ca. 40 cm tief geschachtet

15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.10.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

(LBP, S. 21). Eine derartige Vorgehensweise innerhalb des Planungsverfahrens ist inakzeptabel. Deshalb fordert der BN die Gemeinde Unterföhring sowie die zuständige Untere Naturschutzbehörde (UNB) auf, detailliert zu den oben genannten Punkten Stellung zu nehmen. Hier besteht Aufklärungsbedarf. Des Weiteren fordert der BN darzustellen, ob eine Kartierung und Bewertung der Biotop und Nutzungstypen nach BayKompV ebenfalls erst nach Fertigstellung des genannten Bauabschnitts begonnen wurde. Zusätzlich fordert der BN, dass sich die Anzahl der Neupflanzungen am Kronenvolumen der gefälltten Bäume orientiert. Dadurch kann wenigstens zu einem gewissen Anteil für den Verlust der klimatischen Funktion der alten Bäume ausgeglichen werden. Für die stark zurückgeschnittenen Weiden muss ebenfalls eine Kompensation durch Nachpflanzungen geleistet werden.

Beschluss: 9:0

Eine Kompensation des Baumverlustes nach dem Kronenvolumen der gefälltten Bäume wird abgelehnt, da es sich beim Geltungsbereich um einen Stadtrandbereich mit weitgehend günstigen Klimafunktionen handelt. Auch die Kompensation des Rückschnitts von Weiden wird abgelehnt (soweit sie überhaupt innerhalb des Geltungsbereichs liegt), da Weiden als schnellwüchsige Gehölze den Verlust schnell wieder ausgleichen können.

Hinweise:

Der LBP zum Neubau des Geh- und Radweges ist nicht vollständig Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens, sondern nur der südliche Teilbereich bis zur Brücke über den Kanal. Daher liegen die angesprochenen Eingriffe in den Baumbestand weitestgehend außerhalb des Geltungsbereichs. Die Vegetationskartierung erfolgte im Mai 2017 vor Durchführung der Baumaßnahmen für den Geh- und Radweg.

2. Kompensation

Es ist unklar, weshalb der dargestellte befestigte Radweg (V32) und die Baustelleneinrichtungsfläche (07) im Bestands- und Konfliktplan (LBP, Anlage 1) als Ausgangszustand erfasst worden sind. Es hat vielmehr den Anschein, dass diese Strukturen bereits Teil der vorliegenden Geh- und Radwegplan, also des eigentlichen Eingriffs waren. In diesem Fall würden die genannten Nutzungstypen nicht den eigentlichen Ausgangszustand abbilden und müssten im Bestands- und Konfliktplan durch die vor dem Eingriff vorhandenen Nutzungstypen ersetzt werden. Letztere müssten dann ebenfalls bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs berücksichtigt werden. Der BN fordert die Einteilung der Nutzungstypen zu überprüfen und zu begründen. Unabhängig davon, befinden sich in der Tabelle zur Ermittlung des

15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.10.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Kompensationsbedarfs mehrere Berechnungsfehler. Diese führen zu einer Reduzierung des Kompensationsbedarfs (siehe Tab. 3 und 4 im LBP: u a. S. 16, G 11 Zeile U und Z; S. 17, O641; S. 17, O7 Zeile U und Z; S 19, 0641). Hier wird, trotz eines Wertepunkts von mindestens 1 und eines Beeinträchtigungsfaktors von mindestens 0,4, ein Kompensationsbedarf von 0 errechnet. Unklar ist auch, weshalb für die Versiegelung des befestigten Radwegs in Beeinträchtigungsfaktoren angesetzt wurde (falls dieser Nutzungstyp überhaupt anzusetzen ist, siehe oben). Der BN fordert die Berechnungen zum Kompensationsbedarf zu überprüfen und die Fehler zu beheben.

Beschluss: 9:0

Die angesprochenen Bestandstypen V32 und O7 liegen innerhalb des Baufeldes. Um eine doppelte Kompensation (zum einen durch den Bebauungsplan und zum anderen durch die Radwegeplanung) zu vermeiden, wurde auf die Darstellung des Ausgangszustandes vor Baubeginn des Baugebietes verzichtet. Bei der Zuordnung der Kompensationsfaktoren ist ein redaktioneller Fehler geschehen: es hätte dort richtigerweise „0“ statt „0,4“ stehen müssen, da nach den „Vollzugshinweisen zur BayKompV für den Straßenbau“ eine vorübergehende Beeinträchtigung von Biotoptypen mit weniger als 5 Wertpunkten keine erhebliche Beeinträchtigung darstellt und damit kein Kompensationsbedarf auslöst. Die Berechnung des Kompensationsbedarfs ist damit richtig und muss nicht korrigiert werden.

3. Ausgleichsflächen

Für den zugrundeliegenden Bebauungsplan-Nr. 71/02 und dessen 1. Teiländerung 71a/12 wurde laut LPB südlich des Mittleren Isarkanals eine Ausgleichsfläche (Grünzug am Isarkanal: „Fläche mit besonderen Maßnahmen für Natur und Landschaft“) angelegt. Innerhalb dieser befand sich als Ausgleichsmaßnahme auch ein Laichhabitat für die Wechselkröte. Laut des LBP war das Habitat in äußerst schlechtem Zustand und für die Belange der Wechselkröte nicht funktionsfähig. Der Zustand lässt darauf schließen, dass nach der Fertigstellung keinerlei Kontrollen der Funktionalität durch die Gemeinde oder die UNB stattgefunden haben. Falls die restlichen Flächen ebenfalls nicht dem Zielzustand entsprechen sollten, würde das bedeuten, dass für die Bebauungspläne Nr. 71/02 mit Teiländerungen der gesetzlich vorgeschriebene Ausgleich derzeit nicht vorhanden wäre. Der BN fordert deshalb auch hier die Gemeinde auf, ausführlich zu den oben genannten Punkten Stellung zu beziehen. Zudem müssen die Ausgleichsflächen kontrolliert und deren Zustand ermittelt werden. Falls der Zielzustand nicht erreicht ist, muss dieser umgehend hergestellt und durch ein entsprechendes Pflegekonzept erhalten werden. Es sollte auch ermittelt werden, inwieweit die

15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.10.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Neuanlage des Wechselkrötenhabitats direkt neben einem Radweg zielführend ist. Das Wechselkrötenhabitat muss so angelegt und verortet werden, dass eine gefahrlose Verbindung zu bestehenden Vorkommen besteht. Dies muss durch umfassende Kartierungen ermittelt und begründet werden. Die im Rahmen des LBP durchgeführte Begehung im Winter reicht dafür nicht aus.

Beschluss: 9:0

Die Herstellung der Amphibienlaichgewässer erfolgt eingriffsnah entsprechend des Maßnahmenplans des Büro Dr. Schober vom 26.06.2019. Die Planung wird mit der UNB vor der Ausführung abgestimmt. Erforderliche Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen werden festgelegt. Weitere Kartierungen zur Wechselkröte werden abgelehnt, da die fachliche Herleitung des Standorts für die Amphibienlaichgewässer bereits im Bebauungsplan erfolgte.

4. Zusätzliche Gutachten und Kartierungen

Die Errichtung von Tiefgaragen kann einen erheblichen Eingriff in den Grundwasserhaushalt darstellen. Daher fordert der BN die Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens um sicherzustellen, dass durch die geplanten Baumaßnahmen keine Beeinträchtigungen oder Schäden entstehen und nachteilige Veränderungen des Grundwassers ausgeschlossen werden können. Dies ist insbesondere von Bedeutung, da sich in der Nähe das Vogelschutz- und Ramsar-Gebiet „Ismaninger Speichersee und Fischteiche“ befindet. Der Bau der Brücke betraf und betrifft unmittelbar den Zulauf des zuvor genannten Natura 2000 Schutzgebiets (Vogelschutzgebiet: 7736-471). Es hätten eine eigene Verträglichkeitsprüfung sowie ein wasserschutzrechtliches Gutachten im Rahmen der Planung durchgeführt werden müssen. Der BN fordert, diese Gutachten den Unterlagen beizufügen. bzw. zu begründen, weshalb die Untersuchungen nicht durchgeführt wurden. Eine alleinige verbale Beurteilung im LBP reicht hierfür nicht aus. Zudem wurde weder auf Lichtverschmutzung im Falle einer Beleuchtung der Brücke noch auf mögliche Verunreinigungen durch Streusalz eingegangen.

Im Zusammenhang mit einer etwaigen Beleuchtung der Brücke und des Radwegs, fordert der BN eine genaue Kartierung der Fledermausvorkommen im Gebiet, um eine Beeinträchtigung ausschließen zu können.

Beschluss: 9:0

Die Errichtung der Brücke über den Isarkanal ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Eine Verträglichkeitsprüfung sowie ein wasserschutzrechtliches Gutachten sind daher nicht erforderlich.

15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.10.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

5. Umweltbaubegleitung

Zudem fordert der BN, die im LBP-erwähnte Umweltbaubegleitung im Bebauungsplan festzusetzen. Während der Baubegleitung müssen umfassende Protokolle verfasst werden, die der UNB-vorzulegen sind. Die Funktionalität des Amphibienschutzzaunes ist laufend zu prüfen. Da bereits Bauarbeiten stattgefunden haben, fordert der BN die Gemeinde auf, nachzuweisen, dass eine ökologische Baubegleitung bislang stattgefunden hat.

Beschluss: 9:0

Die Bauarbeiten für den Geh- und Radweg wurden durch eine Umweltbaubegleitung betreut.

6. Geh- und Radwegbrücke

Auf Rückfrage bei der Gemeinde wurde dem BN mitgeteilt, dass es für den Bau der Geh- und Radwegbrücke kein eigenes Planungsverfahren gegeben hat. Im Planungsumgriff des Bebauungsplans Nr. 71/02 bzw. seiner Teiländerungen ist die Brücke allerdings nicht enthalten. Es ist daher unklar, inwieweit der Bau der Brücke rechtlich abgesichert ist. Die Gemeinde wird daher gebeten, diesen Umstand genauer zu erläutern.

Beschluss: 9:0

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Genehmigungsverfahren ist über den Bauvollzug geregelt und nicht Bestandteil des Bauleitverfahrens. Aus diesem Grund wurde der Umgriff des Bebauungsplanes nicht verändert.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg

Das Schreiben vom 06.04.2021 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

Bereich Landwirtschaft: Südlich des Plangebietes liegen intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen an. Es kann zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die Landwirtschaft kommen. Diese können auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind im ortsüblichen Umfang zu dulden und sollten den künftigen Bauwerbern mitgeteilt werden.

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

15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.10.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Bayernwerk Netz GmbH

Das Schreiben vom 04.05.2021 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH nicht beeinträchtigt werden. In dem überplanten Bereich befinden sich betriebene Versorgungseinrichtungen.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Es wird gebeten, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Um eine wirtschaftliche und zukunftsorientierte elektrische Erschließung im Zuge der Energiewende (wie Ausbau von Erneuerbaren Energien, E-Mobilität, Speicherlösungen) zu gewährleisten, ist es erforderlich weitere Trafostationsstandorte vorausschauend zu berücksichtigen. Hierfür wird gebeten, eine entsprechende Fläche für den Bau und Betrieb zukünftig notwendiger Transformatorenstationen in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort muss öffentlich zugänglich sein und sollte im Bereich der Kindertagesstätte eingeplant werden.

Beschluss: 9:0

Der Planverfasser wird beauftragt folgende Festsetzung als neue Festsetzung B 1.6 aufzunehmen: „Flächen für die der Versorgung des Baugebiets dienenden

15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.10.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Trafostationen sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen gemäß Festsetzung A 5.6 zulässig."

SWM Infrastruktur Region

Das Schreiben vom 10.05.2021 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

Vor Abbruch des Bestandsgebäudes Römerweg 34 muss der dort noch vorhandene Wasseranschluss stillgelegt werden. Das geplante Neubaugebiet kann an das bestehendes Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden.

Der Bauwerber ist zu verständigen, dass bei Anschluss der geplanten Neubauten an die öffentliche Wasserversorgung die Bauwerber die nach der AVB Wasser V (Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser) entstehenden Kosten zu tragen haben und dass ein Wasserzählerraum unmittelbar an einer straßenwärts gelegenen Kellerwand vorzusehen ist.

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

Für Anliegerwege ist zur Verlegung von Versorgungsanlagen zu Gunsten der SWM eine Dienstbarkeit einzutragen.

Die Erdgasversorgungsanlagen befinden sich im Römerweg. Die vorhandene Überdeckung der Erdgasversorgungsanlagen darf sich durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändern. Die SWM ist sehr daran interessiert, die neu entstehenden Gebäude an die Erdgasversorgung anzuschließen. Hausanschlussleitungen dürfen nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Gehölzen überpflanzt werden. Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch die Aufgrabungskontrolle der Stadtwerke München begonnen werden.

Beschluss: 9:0

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Bauvollzug berücksichtigt.

Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd

Das Schreiben vom 19.05.2021 wird mit folgendem Inhalt bekannt gegeben:

Leider kann dem Vorhaben in der vorgelegten Form derzeit nicht zugestimmt werden:

15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.10.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Es liegen Unstimmigkeiten bzgl. der Datengrundlage für die schalltechnische Untersuchung vor. Das schalltechnische Gutachten (Bericht-Nr. M153499/02, Kapitel 3.2) unterstellt für den angesetzten Prognosefall 2030 die heutige Streckenhöchstgeschwindigkeit von 120 km/h. Nach Fertigstellung der Ausbaumaßnahmen des Projektes „Netzer ergänzende Maßnahme Nr. 23“ (NeM 23) ist in diesem Abschnitt jedoch eine Geschwindigkeitserhöhung auf 140 km/h geplant. Diese Änderung ist auch in der erschütterungstechnischen Untersuchung (Bericht Nr. 700-6184) nicht berücksichtigt worden. Aufgrund dessen muss der Änderungsbebauungsplan bzgl. schall- und erschütterungstechnischer Untersuchung noch einmal überarbeitet werden und erneut zur Prüfung vorgelegt werden.

Beschluss: 9:0

Stellungnahme durch den Ersteller der erschütterungstechnischen Untersuchung:

Die erschütterungstechnische Untersuchung (M+P Bericht Nr. 700-6184 vom 27.05.2020) wird aufgrund der Geschwindigkeitserhöhung von maximal 120 km/h auf maximal 140 km/h fortgeschrieben. Durch die Berücksichtigung der Geschwindigkeit von 140 km/h ändern sich die grundsätzlichen Aussagen der erschütterungstechnischen Untersuchung nicht. Eine Änderung der Festsetzung ist nicht notwendig.

Stellungnahme durch den Immissionsschutzgutachter:

Nach den von uns abgefragten Daten bei der DB-Netz (Antwort vom 07.01.2020) fahren die Züge dort im Prognosejahr 2030 mit 120 km/h.

Es ist ein Abgleich der Daten zwischen DB Netz und DB Immobilien Region Süd und Bestätigung der anzusetzenden Streckengeschwindigkeit und Zuggerüste entsprechend der erforderlichen Datenstruktur (s.o.) erforderlich. Dies sollte möglichst durch die DB Immobilien Region Süd bei der DB Netz erfolgen, da eine erneute Abfrage durch Müller-BBM bei der DB Netz derzeit aktuell bis zu 10 Wochen für die Bearbeitung durch DB Netz in Anspruch nehmen kann. Des Weiteren liegen keine Informationen zu den „Netzer ergänzende Maßnahme Nr. 23“ (NeM 23) vor.

Eine Neuberechnung auf Basis der aktuell nach BayTB gültigen DIN 4109 von 2018 unter Berücksichtigung der tatsächlich für 2030 anzusetzenden Zuggerüste und maximal zulässigen Streckengeschwindigkeit wird für sinnvoll bzw. im Hinblick auf die dadurch ggf. resultierende Minimierung des maßgeblichen Außenlärmpegels um 3 bis 5 dB und somit ggf. niedrigeren Schalldämm-Maße für angebracht gehalten.

15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.10.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Deutsche Telekom Technik GmbH

Das Schreiben vom 22.04.2021 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

Im Plangebiet ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. U.a. handelt es sich dabei um die Hauszuführung für den Römerweg 34 (Kita). Diese Hauszuführung soll, solange sich aktive Anschlüsse darauf befinden, auf dem Grundstück verbleiben. Nach Kündigung aller Anschlüsse durch die Kunden, können diese Telekommunikationsanlagen problemlos entfernt werden. Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen. Bei allen Grabungen am oder im Erdreich ist die Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. Spartenbesprechungen der Deutschen Telekom Technik GmbH T NL Süd, PTI 25, Fertigungssteuerung so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher angezeigt werden. Für die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz der Telekom sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderen Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Bauherrenhotline so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vorher angezeigt werden.

Es wird gebeten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Es wird gebeten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschluss: 9:0

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.

15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.10.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Darüber hinaus wird der Planverfasser beauftragt, folgenden Hinweis unter die Hinweise der Satzung aufzunehmen: „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.“

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Das Schreiben vom 05.05.2021 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Beschluss: 9:0

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Bauvollzug berücksichtigt. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Weiteres Vorgehen

Der Vorsitzende informiert das Gremium, dass Zwischenzeitlich, auf Grund eines Hinweises des Landratsamtes, zu den einzelnen Hinweisen und Stellungnahmen jeweils Einzelbeschlüsse erforderlich sind.

In der heutigen Sitzung wurden 62 Einzelbeschlüsse durch die Verwaltung vorbereitet. Auf Nachfrage des Vorsitzenden, ob zu den einzelnen Beschlüssen Fragen oder Änderungsvorschläge bestehen, wurde durch das Gremium keine Änderungen oder Hinweise vorgebracht. Daraufhin bringt der Vorsitzende die vorgelegten Beschlüsse insgesamt zur Abstimmung.

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 71b/18, Wohnbebauung mit Kindertagesstätte nördlich der Aschheimer Straße, in der Fassung vom 29.06.2021, ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse und Vorschläge zum weiteren Vorgehen zu ergänzen. Der Bebauungsplan erhält das Fassungsdatum 28.09.2021.

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

15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.10.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Beschluss: 9 : 0

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 71b/18, Wohnbebauung mit Kindertagesstätte nördlich der Aschheimer Straße, in der Fassung vom 29.06.2021, ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse und Vorschläge zum weiteren Vorgehen zu ergänzen. Der Bebauungsplan erhält das Fassungsdatum 28.09.2021.

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

AZ 621Bauamt

- 158 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 FeringasträÙe 5; Abwägungsbeschluss gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

Der Vorsitzende teilt dem Gremium mit, dass dieser Tagesordnung in der heutigen Sitzung nicht behandelt werden kann, da Einwände der Regierung von Oberbayern noch abgestimmt werden müssen.

AZ 611
Bauamt

- 159 9 **Prüfung von Flächen im Gemeindegebiet für mögliche Bebauungspläne; Erste Überlegungen**

Der Erste Bürgermeister bringt den Beschluss des Gemeinderates vom 14.01.2021, Beschluss Nr. 113, in Erinnerung, mit welchem die Verwaltung u. a. beauftragt wurde, im Gemeindegebiet die Flächen zu prüfen, für die sinnvolle bzw. erforderliche Bebauungspläne aufgestellt werden könnten.

Mit Bekanntgabe in der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 28.09.2021 erinnerte der Vorsitzende an die Behandlung in der Sitzung vom 29.06.2021, Nr. 135, zur Prüfung von Flächen im Gemeindegebiet für mögliche Bebauungspläne. Zur Meinungsbildung in den Fraktionen wurde in der Sitzung am 29.06.2021 kein Beschluss gefasst. Es wurde weiter darauf hingewiesen, dass die Thematik dem Gremium in der nächsten Sitzung am 28.10.2021 zur Beschlussfassung vorgelegt wird.

15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.10.2021

Lfd.
Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

Hinweise und Anregungen können noch bei der Bauverwaltung vorgebracht werden.

In der Bauverwaltung sind bislang keine Hinweise und Anregungen seitens der Fraktionen eingegangen.

Mit Behandlung in der Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss am 29.06.2021, Beschluss Nr. 135, wurden dem Gremium entsprechende Planausschnitte der verschiedenen relevanten Ortsbereiche sowie eine Gesamtübersicht zur Verfügung gestellt. Hierbei wurde zwischen Gebieten mit Nachverdichtungspotential mit rechtskräftigen Bebauungsplänen sowie Gebieten mit Nachverdichtungspotential ohne Bebauungspläne untergliedert.

Gebiete mit Nachverdichtungspotential mit rechtskräftigen Bebauungsplänen

- Aschheimer Straße (Südseite)

Bebauungsplan Nr. 8 aus dem Jahr 1951 mit folgenden Festsetzungen: 1 Vollgeschoss, Traufhöhe 3,20 m, Satteldächer mit einer Neigung von 48° - 52°, Baugrenze und -Baulinien, die einen Bauraum von 20 m – 22 m zulassen. Es handelt sich hierbei meist um Grundstücke mit einer Größe um die 950 m².

Bebauungsplan Nr. 14 aus dem Jahr 1962 mit folgenden Festsetzungen:

Doppelhäuser, Traufhöhe 6,50 m, Flache Satteldächer mit einer Neigung von 38°, Baugrenze und -Baulinien, die einen Bauraum von ca. 18 m zulassen. Es handelt sich hierbei meist um Grundstücke mit einer Größe um die 650 m². Teilweise wurden auch zwei Grundstücke miteinander verschmolzen.

- Nelkenstraße / Rosenstraße

Bebauungsplan Nr. 7 aus dem Jahr 1950 mit folgenden Festsetzungen: 1 Vollgeschoss, Traufhöhe 3,20 m, Satteldächer mit einer Neigung von 46° - 50°, Baugrenze und -Baulinien, die einen Bauraum von 11 m – 16 m zulassen. Es handelt sich hierbei meist um Grundstücke mit einer Größe um die 560 m² bis ca. 1000 m².

Gebiete mit Nachverdichtungspotential ohne Bebauungspläne:

Beurteilung nach § 34 BauGB

- Ringstraße

(Grundstücksgrößen bei 550 m² bis 770 m², teilweise wurden Grundstücke auch realgeteilt und die Hinterlieger-Grundstücke bebaut)

15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.10.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- Siedlerstraße
(Grundstücksgrößen um die 700 m², Südseite noch Potential, Nordseite relativ dicht bebaut)
- Tulpenstraße
(Grundstücksgrößen bei 760 m² bis 940 m², Potential beidseitig)
- Lindenstraße
(Grundstücksgrößen bei um die 550 m² bis 1640 m², Potential beidseitig)
- Isaraustraße
(Grundstücksgrößen bei meist um die 950 m², Potential beidseitig, vor allem im Straßenverlauf Richtung Norden)

Die genannten Bereiche, insbesondere die Südseite der Aschheimer Straße, haben ein Potential um eine rückwärtige Bebauung in den Gartenbereichen zuzulassen sowie durch Neubauten eine dichtere Bebauung zu realisieren.

Weiter wird daraufhin gewiesen, dass die Bereiche östlich der Bahnlinie vorerst nicht aufgenommen wurden, da hier eine gewerbliche Nutzung vorliegt.“

Auf das Schreiben von Frau Dr. Cornelia Pankalla vom 07.09.2021, in welchem diese Überlegungen zur Nachverdichtung in der Gemeinde Unterföhring durch Änderung oder Neuentwicklung von Bebauungsplänen vorbringt, wird erinnert, Das Schreiben wurde den Gremiumsmitgliedern am 29.09.2021 gestellt.

Weiter weißt der Erste Bürgermeister darauf hin, dass im Bereich der vorgenannten Gebiete zwischenzeitlich folgende Bauanträge eingegangen sind:

- Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage an der Blumenstraße 32 und 32 a (TOP 6 dieser Sitzung)
- Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage und Stellplatz an der Ringstraße 5 (TOP 7 dieser Sitzung)

Die entsprechenden Planausschnitte der verschiedenen relevanten Ortsbereiche sowie eine Gesamtübersicht aus der Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss vom 29.06.2021 sowie das Schreiben von Frau Dr. Cornelia Pankalla vom 07.09.2021 wurden dem Gremium zur heutigen Sitzung gestellt.

15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.10.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Aus der Mitte des Gremiums kamen noch Ergänzungen von Örtlichkeiten bzw. Straßen, die im folgenden Beschluss mit aufgenommen wurden.

Beschluss: 9 : 0

Das Gremium nimmt die bisherige Beschlusslage zur Kenntnis und spricht sich dem Grunde nach für die Aufstellung qualifizierter bzw. Änderung bestehender Bebauungspläne in folgenden Bereichen

- Aschheimer Straße (Südseite)
- Ringstraße
- Siedlerstraße
- Tulpenstraße
- Lindenstraße
- Isaraustraße
- Nelkenstraße
- Rosenstraße
- Teilbereich der Blumenstraße
- Gartenstraße
- Feldstraße
- Egerland

mit folgenden Anregungen und Anmerkungen

- Die Bebauungspläne sollen grundsätzlich dem Mindestmaß der erforderlichen Festsetzungen, Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen, genügen

aus.

Mit der Vorbereitung ist der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München zu beauftragen.

Das Ergebnis ist dem Gremium zur Behandlung vorzulegen.

AZ 611
Bauamt

15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.10.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

160 9 **Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage an der Blumenstraße 32 und 32a**

Der Vorsitzende teilt dem Gremium mit, dass dieser Tagesordnung in der heutigen Sitzung nicht behandelt werden kann, da der Antragssteller per E-Mail am 28.10.2021 den Antrag zurückgezogen hat.

AZ 6024
Bauamt

161 9 **Bauantrag für den Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage und Stellplatz an der Ringstraße 5**

Der Bürgermeister gibt den Antrag auf Baugenehmigung der Blue Bavaria Wohnbau GmbH zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage und Stellplatz an der Ringstr. 5, Fl.Nr. 1189/7, vom 11.10.2021, eingegangen bei der Gemeinde am 15.10.2021, bekannt. Die Planunterlagen der BAGU Plan GmbH, München, vom 11.10.2021, wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück Ringstraße 5, Fl.Nr. 1189/7 (346 m²), welches im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt ist, besteht kein Bebauungsplan. Eine Bebauung hat sich demnach gemäß § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.

Die Antragstellerin plant anstelle der bestehenden Doppelhaushälfte eine neue Doppelhaushälfte mit den Maßen 9,01 m x 8,04 m und einem nach Süden angebauten Quergiebel mit einer Breite von 3,215 m und einer Tiefe von 1,595 m. Das Dach wird dabei als Krüppelwalmdach mit einer Neigung von 50° ausgebildet, der Quergiebel erhält ein Pultdach mit einer Neigung von 20°. Auf dem Grundstück ist im rückwärtigen Bereich eine Fertiggarage mit den Maßen 6,00 m x 3,00 m sowie ein oberirdischer Kfz-Stellplatz vorgesehen. Beide Stellplätze sind unabhängig voneinander anfahrbar. Im Zuwegungsbereich sind vier Fahrradabstellplätze vorgesehen.

Lt. Antragstellerin wird mit dem Neubau der Doppelhaushälfte eine GRZ von 0,22 und eine GFZ von 0,45 erreicht. Die Grundfläche beträgt dabei 77,63 m², die Geschossfläche 155,26 m².

Die Abstandsflächen werden nach dem aktuell gültigen Recht (BayBO 2021) mit 0,4H angegeben und eingehalten.

Aus Sicht der Bauverwaltung fügt sich die Planung in die nähere Umgebung ein, weshalb das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden sollte.

15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.10.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Antrag auf Baugenehmigung der Blue Bavaria Wohnbau GmbH zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage und Stellplatz an der Ringstr. 5, Fl.Nr. 1189/7, vom 11.10.2021, eingegangen bei der Gemeinde am 15.10.2021, zur Kenntnis und stimmt mit folgenden Maßgaben zu:

- Auf das Einfügegebot gem. § 34 BayBO wird hingewiesen.
- Auf die Stellplatzsatzung und die Fahrradabstellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring wird hingewiesen.
- Auf die erforderliche Nachbarbeteiligung gem. Art. 66 BayBO wird hingewiesen und ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu behandeln.

AZ 6024

Bauamt

162 9

Gewerbegebiet Unterföhring: Erstellung eines Bewirtschaftungskonzeptes für den öffentlichen Straßenraum im Gewerbegebiet östlich der S-Bahnlinie S8 (Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)

Der Bürgermeister bringt den Beschluss des Gemeinderates vom 08.12.2016, Nr. G511, in Erinnerung, in welchen das Parkraumbewirtschaftungskonzept für das Parkhaus Diesel-/Beta-Straße und die Tiefgarage mit dem Parkplatz an der Jahnstraße (Bürgerfestplatz) beschlossen wurde.

Weiter erinnert der Bürgermeister an die Beschlüsse des Gemeinderates vom 12.11.2020, Nr. 95 und vom 15.04.2021, Nr. 155 in welchen beschlossen wurde, ein Konzept, bzw. ein Bewirtschaftungskonzept durch einen Verkehrsplaner ausarbeiten zu lassen.

Nach Errichtung und Inbetriebnahme der beiden besagten Parkhäuser, wurde die Verwaltung beauftragt die Bewirtschaftung des Parkraums im Gewerbegebiet zu untersuchen.

Die Planungsgesellschaft Stadt, Land, Verkehr, München wurde dafür beauftragt und hat inzwischen ein Bewirtschaftungskonzept mit der Grundanalyse (Auslastung der Stellplätze im Straßenraum, vorhandene Mietradstationen) vorgelegt.

Die Ziele dabei sind:

15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.10.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- ☐ Schaffung von zusätzlichen Abstellmöglichkeiten für Fahrräder
- ☐ Reduzierung des Stellplatzangebotes im Straßenraum
- ☐ Erhöhung der Auslastung der gemeindlichen, großen Parkmöglichkeiten (Parkhaus Dieselstraße, Parkplatz und Tiefgarage „Bürgerfestplatz“)
- ☐ Lang- und Dauerparken in Tiefgaragen, Parkhäuser und große Parkplätze verlegen und Stellplätze im Straßenraum für Kurzparker, Besucher und Kunden freihalten

Auf den vorhandenen Parkflächen befinden sich insgesamt 73 E-Ladestationen, welche sich wie folgt verteilen:

- 8 Ladestationen in der Tiefgarage Bürgerfestplatz
- 3 Ladestationen in der Tiefgarage der VHS
- 4 Ladestationen vor der P&R - Anlage am Bahnhof
- 28 Ladestationen in der Tiefgarage Schulcampus
- 20 Ladestationen auf dem Parkplatz Schulcampus
- 10 Ladestationen im Parkhaus Diesel-/ Beta Straße

Insgesamt gibt es in Unterföhring 6 MVG-Mietradstationen mit jeweils 15 Stellplätzen mit folgenden Standorten:

- Am Bahnhof, P+R-Anlage
- Am Poschinger Weiher
- Feringasee P3
- Bürgerfestplatz Jahnstraße Ecke ZDF-Straße
- Parkhaus Dieselstraße
- Leinthalter Brücke

Dazu wurde zuerst die Auslastung der Stellplätze im Straßenraum untersucht. Das Institut Schuh&Co GmbH, Germering legte dazu im Februar 2021 eine Parkraumerhebung mit Auslastungsuntersuchung vor. Zusammenfassend lässt sich dazu sagen, dass am Erhebungstag, Dienstag 09.02.2021 die 430 vorhandenen Straßenparkplätze am späten Vormittag zu 83 % (Stellplätze ohne Parkzeitbeschränkung zu 88 %) belegt waren. Freie Stellplätze in größerer Zahl gab es nur in den äußeren Randbereichen (östlich Jahnstraße, südlich Beta-Straße).

Die Erhebung fand während der Einschränkungen durch die Corona-Pandemie statt, in der viele Firmen ihre Mitarbeiter verstärkt im Home-Office arbeiten ließen. Der Parkdruck auf die kostenfreien Straßenrandparkplätze bleibt aber dennoch hoch, die verringerte Anwesenheitsquote der Beschäftigten wirkt sich vor allem auf die Belegung des gebührenpflichtigen Parkhauses aus. Da z. B. die Allianz verstärktes Home-Office unabhängig von Corona anbietet, muss auch in Zukunft damit gerechnet werden, dass die Anwesenheitsquote der Beschäftigten im Gewerbegebiet geringer, als vor der Pandemie sein wird.

15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.10.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Die Erhebung kann deshalb als repräsentativ angesehen werden, insbesondere im Hinblick auf die ermittelten Parkdauern werden keine Corona-Auswirkungen gesehen.

Die Parkdauern liegen hauptsächlich in den für Beschäftigte typischen Zeitraum von vier bis zehn Stunden. Rund 20 % aller Stellplätze im Gewerbegebiet werden aber von dauerhaft abgestellten Fahrzeugen belegt und stehen ganztags niemand anderem zur Verfügung. Unter diesen Langzeitparkern sind viele Wohnmobile/Wohnanhänger, sonstige Anhänger und auch LKW.

Auch die erlaubten Parkdauern in den Kurzparkzonen werden von einer relativ hohen Anzahl von Parkern überschritten.

Die beiden Parkhäuser sind nahezu leer.

Dazu unterbreitet die Planungsgesellschaft SLV folgende, grundsätzliche Konzeptvorschläge:

- ☐ Umbau/ Entfall von Kfz-Stellplätzen z.B. direkt am Parkplatz „Bürgerfestplatz“, oder an der Zufahrt Parkhaus Dieselstraße
- ☐ Umbau/ Entfall von Kfz-Stellplätzen am Parkhaus an der Beta-Straße (Voraussetzung: Öffnung der Ein-/ Ausfahrt Parkhaus an der Beta-Straße)
- ☐ Ersatz von Kfz-Stellplätzen durch Fahrradabstellanlagen
- ☐ Erweiterung der MVG-Mietfahrradstationen
- ☐ Ausweisung zusätzlicher behindertengerechter Stellplätze
- ☐ Bau von Elektro-Lade-Stellplätzen im Straßenraum

Zur Bewirtschaftung des Parkraums werden drei Konzeptvarianten vorgeschlagen:

Variante 1:

Eingeschränktes Haltverbot für eine Zone (StVO Z290.1), Zusatzzeichen (ZZ 1053-30 StVO):

„Parken in den gekennzeichneten Flächen erlaubt“ (Zusatz für Pkw und zeitlich beschränktes Parken, z. B. für eine, zwei, oder drei Stunden möglich)

Vorteile:

- ☐ Reduzierung/ Entfall von Dauerparken im Straßenraum
- ☐ Einheitliche Beschilderung (Vermeidung Schilderwald)
- ☐ Eindeutige Parkregelung
- ☐ Fast keine Zusatzinvestitionen/ Testphase ohne Umbauten möglich
- ☐ Straßen und Parkräume „leerer“
- ☐ Tages- und Dauerparker „müssen“ die Parkhäuser benutzen

15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.10.2021

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Erforderliche Maßnahmen:

- ☐ Markierung aller Stellplätze notwendig
- ☐ Beschilderung des Zonenbeginns
- ☐ Abbau bestehender Beschilderung
- ☐ Kontrolle der Einhaltung!!!

Variante 2:

Parkraumbewirtschaftungszone (StVO Z314.1), Zusatzzeichen (ZZ 1053-31 StVO): „mit Parkschein“ (Zusatz für Pkw und zeitliche Beschränkung möglich)

Vorteile:

- ☐ Einheitliche Beschilderung (Vermeidung Schilderwald)
- ☐ Eindeutige Parkregelung
- ☐ Angebote für Kurzparker möglich (z.B. eine Stunde kostenfrei)
- ☐ Zeitliche Staffelung der Gebühren möglich (je länger je teurer)
- ☐ ggf. Zusatzeinnahmen für Gemeinde

Erforderliche Maßnahmen:

- ☐ Beschilderung des Zonenbeginns und Abbau bestehender Beschilderung
- ☐ Anschaffung von Parkscheinautomaten o.ä. (hoher Investitionsaufwand)
- ☐ Kontrolle notwendig!!

Variante 3:

Kompromisslösung - Mischvariante zwischen verschiedenen Regelungen in Abhängigkeit von der fußläufigen Entfernung zu den gemeindlichen, großen Parkmöglichkeiten (Parkhaus Dieselstraße, Parkplatz und TG „Bürgerfestplatz“)

innerhalb 300m oder 400m Radius um Parkhaus Dieselstraße, Parkplatz + TG „Bürgerfestplatz“

- nur Kurzzeitparken (z.B. max. 2 Stunden) - mit Parkscheibe

außerhalb 300m oder 400m Radius

- Angebot von Stellplätzen ohne Parkzeitbeschränkung oder mit längerer Parkdauer (4-8 Stunden) - mit Parkscheibe oder gebührenpflichtig (Parkschein – Kosten ähnlich Parkhaus)

Das Planungskonzept Stand 21.10.2021 wurde dem Gremium zugestellt.

Die Empfehlung der Verwaltung und der Planungsgesellschaft für das Bewirtschaftungskonzept sehen die Variante 1 als stimmigste vor.

15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.10.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Herr Käufel (PSLV) stellt dem Gremium in der heutigen Sitzung das Konzept vor und beantwortet die offenen Fragen.

Der Vorsitzende bringt in Erinnerung, dass Frau Gemeinderätin Fister, die Frage aus einer Ausschusssitzung gestellt hat, wie die Auslastung der beiden Parkhäuser im Gewerbegebiet sei. Hierzu teilt der Bauamtsleiter mit, dass in der Parkgarage an der Jahnstraße rund 123 Stellplätze und im Parkhaus an der Dieselstraße rund 23 Stellplätze aktuell dauervermietet sind. Hierzu hatte Frau Gemeinderätin Fister keine weiteren Fragen mehr.

Beschluss: 9 : 0

Der Bauausschuss spricht sich für folgende Beschlussempfehlung an den Gemeinderat aus:

Es soll Variante 1, gemäß Bewirtschaftungskonzept der Planungsgesellschaft Stadt, Land, Verkehr, München vom Stand 21.10.2021 umgesetzt werden, mit der Änderung, dass die Parkdauer von zwei auf drei Stunden erhöht werden soll.

Darüber hinaus sind die entstehenden Kosten für die geplante Umsetzung zu ermitteln und dem Gremium vorzulegen.

AZ 1401 Bauamt

Bekanntgaben / Anfragen

163

9

BEK: 10/2021 Verkehrsschau 2021

Der Bürgermeister teilt mit, dass am 24.09.2021 die diesjährige Verkehrsschau unter Teilnahme der Polizeiinspektion 26 Ismaning, der Gemeinderäte und Gemeinderätinnen des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses, der Behindertenbeauftragten, dem Jugendbeauftragten, der Seniorenbeauftragten, des Bauhofes und der Verwaltung stattgefunden hat. Die Vertreterin des Landratsamtes München konnte nicht teilnehmen.

Der Bürgermeister gibt das Protokoll zur Verkehrsschau vom 24.09.2021 bekannt.

Dieses Protokoll wurde dem Gemeinderat per E-Mail am 14.10.2021 zugestellt.

15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.10.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Wesentliche Schwerpunkte waren die Parksituationen in den Wohngebieten, und Geschwindigkeitsüberschreitungen auf der Münchner Straße im vier-spurigen Bereich, in der Mitterfeldallee (Nähe des Schulcampus), sowie in verkehrsberuhigten Bereichen.

In den Wohngebieten sind vor allem große Fahrzeuge (wie Wohnmobile und Transporter), die in den Straßenraum hineinragen, Grund vieler Beschwerden. Die Querparkplätze sollen daher nur noch für PKWs freigegeben werden, große Fahrzeuge sollen künftig auf Längsparkplätzen stehen.

Für die Münchner Straße und die Mitterfeldallee am Schulcampus sollen Verkehrszähler (sog. Topo-Boxen) installiert werden, um zu messen, wie viele Verkehrsteilnehmer tatsächlich die Geschwindigkeit überschreiten, in den verkehrsberuhigten Bereichen werden im Wechsel mobile Geschwindigkeitsmessanzeigen errichtet, da hier weitere bauliche Maßnahmen die Straße für Feuerwehr und Rettungswagen zu sehr einengen würden.

AZ 1407
Bauamt

164 9 **BEK 10/2021- Fahrradersatzteilautomat am S-Bahnhof**

Der Vorsitzende teilt mit, dass der Fahrradersatzteilautomat am S-Bahnhof von der Vertriebsfirma abgeholt wurde. Der Automat weist eine technische Störung auf, die vor Ort nicht zu lösen war.

Die Reparatur des Automaten soll bis Ende Dezember 2021 erfolgen.

AZ 852
Bauamt

165 9 **BEK 10/21 Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses an der Siedlerstraße 14**

Der Vorsitzende erinnert an den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.06.2020, Nr. 13, nachdem das Gremium den Antrag auf Baugenehmigung der Herren Paul und Toni Haberl zum Neubau eines Mehrfamilienhauses (3 WE) mit Nebengebäude an der Siedlerstraße 14, Fl.Nr. 177/9, vom 01.04.2020, zur Kenntnis nahm. Dem Antrag auf Baugenehmigung wird aus folgenden wesentlichen Punkten nicht zugestimmt:

15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.10.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- 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 Nachbarbeteiligung wird hingewiesen.
- Die Firsthöhen des künftigen Hauses sind im Genehmigungsverfahren entsprechend zu prüfen.

Mit Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 20.05.2021, Nr. 121, nahm das Gremium die Austauschpläne vom März 2021 sowie die Ausführungen der Rechtsanwältin Frau Bombach zur Kenntnis und sprach 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.

Mit Schreiben vom 12.10.2021 teilte das Landratsamt München mit, dass nach Prüfung der Austauschpläne (das beanstandete Nebengebäude wurde im Bereich der Garage als auch im Bereich des Nebenraums um jeweils ca. 1 m in der Tiefe gekürzt) ein Anspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung besteht. Da die Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens baurechtlich nicht begründet ist, wird der Gemeinde Unterföhring die Möglichkeit gegeben, erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden. Sollte die Gemeinde Unterföhring an ihrer bisherigen Haltung festhalten, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass in diesem Fall nach derzeitigem Rechtsstand beabsichtigt ist, die beantragte Baugenehmigung in Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens zu erteilen.

Der Vorsitzende teilt mit, dass dem Landratsamt München mitgeteilt wurde, dass an der bisherigen Beschlussfassung festgehalten und das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt wird.

AZ 611
Bauamt

15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.10.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Nachdem keine weiteren Anfragen in der öffentlichen Sitzung gestellt wurden, schließt der Zweite Bürgermeister die heutige öffentliche Sitzung um 21:10 Uhr und wünscht allen Zuhörern und dem Gremium einen schönen Abend.



Manuel Prieler
Zweiter Bürgermeister



Lothar Kapfenberger
Leitung Bauamt