

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

Sitzungstag:

Dienstag, 27.04.2021

Sitzungsort:

Feststadl

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

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

10. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.04.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

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

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

107 9 **Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

Beschluss: 9:0

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.03.2021, die den Gremiumsmitgliedern übermittelt worden ist, wird genehmigt.

AZ 024
Bauamt

108 9 **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

Von den in nichtöffentlicher Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 23.03.2021 gefassten Beschlüsse werden folgende Beschlüsse in der heutigen öffentlichen Sitzung verlesen, da die Gründe der Geheimhaltung weggefallen sind:

G67: Errichtung von temporären Sportflächen für den Schulcampus an der Dieselstraße; Auftragsvergabe

Der Bau- Verkehr- und Grundstücksausschuss folgt der Vergabeempfehlung des Technischen Tiefbauamts, vom 16.03.2021 und stimmt der Beauftragung der Firma Majuntke GmbH & Co. KG, Mainburg, mit dem wirtschaftlichsten Angebot vom 08.03.2021 zum Angebotspreis von 349.408,91 € brutto für die Errichtung von temporären Sportflächen für den Schulcampus an der Dieselstraße zu.

Die Kosten für die oben genannte Maßnahme sind unter der HHST 63000.9520 zu verbuchen.

Az.: 631
Bauamt

10. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.04.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

G68: Öffentliche Grünanlagen; Auftragsvergabe Pflege- und Mäharbeiten im Gemeindegebiet Unterföhring und Park am Etzweg

Der Auftragserteilung für die Pflege- und Mäharbeiten im Gemeindegebiet 2021-2023 (zwei Pflegegänge, sechs bis zehn Mähgänge pro Jahr sowie Pflege- und Mäharbeiten im Park am Etzweg) an die Firma Firma Fuhr- und Dienstleistungsbetrieb Sanktjohanser, 85653 Aying als wirtschaftlichsten Bieter mit einer Auftragssumme von 53.757,56 € brutto für zwei Jahre lt. Angebot vom 09.03.2021 wird zugestimmt. Der Vertrag ist vom 01.04.2021 bis 31.03.2023 abzuschließen.

Die Kosten sind unter HHSt. 58000.5010 (Grünanlagen) und 59070.5010 (Park am Etzweg) zu buchen.
Die erforderlichen Haushaltsmittel sind unter den genannten Haushaltstellen für 2021 eingestellt.

Az.: 6317
Bauamt

G69: Öffentliche Grünanlagen Sportplätze; Auftragsvergaben Sportplatzrasenpflege

Der Auftragserteilung zur Sportplatzrasenpflege (ca. 65 Mähgänge pro Jahr) an der Bergstraße, Dammstraße und Etzweg/Unterer Aschheimer Weg an Fa. Fuhr- und Dienstleistungsbetrieb Sanktjohanser, 85653 Aying als wirtschaftlichstem Bieter mit einer Auftragssumme von 114.714,69 € (brutto für zwei Jahre) gemäß Angebot vom 09.03.2021 wird zugestimmt. Der Vertrag ist vom 01.04.2021 bis 31.03.2023 abzuschließen.

Die Kosten sind unter folgenden Haushaltstellen zu verbuchen
HHSt. 56110.5010
HHSt. 56020.5010
HHSt. 58000.5010

Entsprechende Mittel sind unter den genannten Haushaltstellen für 2021 eingestellt.

Az.: 5210
Bauamt

G70: Straßensanierung Gernweg, Schramelweg, Gänsbachlweg; Auftragsvergabe von Ingenieurleistungen

Der stufenweisen Vergabe der Ingenieurleistungen für die Straßensanierung des Gernwegs, Schramelwegs und Gänsbachlwegs an die Planungsgesellschaft WipflerPLAN mbH, München, mit dem wirtschaftlichsten

10. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.04.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Angebot und einer Auftragssumme in Höhe von 88.798,29 € brutto, gemäß dem Angebot vom 20.01.2021, wird zugestimmt.

Az: 631
Bauamt

G71: Straßensanierungen/Straßenunterhalt für öffentliche Flächen 2021 - 2023; Auftragsvergabe für Kleinbaustellen im gesamten Gemeindegebiet

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss beschließt, wie von der Verwaltung vorgeschlagen, der Firma Franz Schelle GmbH & Co. KG, Pfaffenhofen, als wirtschaftlichsten Bieter, mit einer Auftragssumme von 225.180,75 € brutto lt. Angebot vom 03.03.2021 den Auftrag für die Kleinbaustellen im Straßenbereich für zwei Jahre zu erteilen. Der Vertrag läuft vom 01.04.2021 bis 31.03.2023.

Die Kosten für die Maßnahmen sind unter der HHST 63000.5110 zu verbuchen. Haushaltsmittel sind für 2021 vorgesehen und bis 2023 entsprechend einzustellen.

Az: 631
Bauamt

109 9

Bebauungsplan Nr. 73c/20 zum Neubau eines Feuerwehrgerätehauses mit Wohnnutzung; Abwägungsbeschluss gemäß §3 (2) und §4 (2) BauGB

Der Planentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73c/20 zum Neubau eines Feuerwehrgerätehauses mit Wohnnutzung, in der Fassung vom 24.02.2021 nach § 30 BauGB, lag in der Zeit vom 18.03.2021 bis einschließlich 20.04.2021 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus. Die Träger öffentlicher Belange hatten vom 18.03.2021 bis einschließlich 20.04.2021 gemäß § 4 Abs. 2 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.

Folgende Stellungnahmen wurden im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit abgegeben:

- DIBAG Industriebau AG

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

10. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.04.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- Landratsamt München – Bauen
- Landratsamt München – Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten
- Eisenbahn-Bundesamt
- Wasserwirtschaftsamt München
- SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG
- Vodafone GmbH
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- DB AG DB Immobilien
- DB Energie GmbH
- Bayernwerk Netz GmbH

DIBAG Industriebau AG

Das Schreiben vom 19.04.2021 wird bekannt gegeben, in dem mitgeteilt wird, dass davon ausgegangen wird, dass die Ansiedlung der Feuerwehr im Wohngebiet sorgfältig geplant wurde und nicht zu einer Belastung der vorhandenen und zukünftigen Wohnquartiere und deren Bewohner führt. Weiter wird um Mitteilung gebeten, ob die Umplanung eine Anpassung des Erschließungsvertrags erfordert. Insbesondere die Inanspruchnahme und Reduzierung von geplanten Grün- und Spielflächen sowie die Änderung der Erschließung ist ggf. dahingehend zu überprüfen. Seit einigen Jahren laufen Gespräche, wie es gelingen kann, den Bebauungsplan so anzupassen, dass auf den Quartieren WA 45 und WA 54 eine städtebaulich gute und realisierbare Gestaltung ermöglicht werden kann. Die aktuelle B-Planänderung sollte zum Anlass nehmen werden, die Gespräche wieder aufzunehmen. Um einen gemeinsamen Termin wird gebeten.

Beschluss: 9:0

Die vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die DIBAG Industriebau AG wird über erforderliche Anpassungen bzgl. der Erschließungsplanung informiert und mit der Gemeinde abgestimmt. Es erfolgt keine Änderung der Bebauungsplanunterlagen.

Landratsamt München – Bauen

Das Schreiben vom 20.04.2021 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

1. Wie aus der Bekanntmachung vom 05.03.2021 hervorgeht, wird der Bebauungsplan nun im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB weitergeführt. Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, ist dieser nach §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.
2. In der ortsüblichen Bekanntmachung vom 05.03.2021 fehlt ein Hinweis auf die Auslegung der nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (§3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ob im vorliegenden Fall die umweltbezogenen Stellungnahmen ausgelegt worden sind, ist aus den vorliegenden

10. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.04.2021

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

Unterlagen nicht erkennbar. Nach der Rechtsprechung des Bay VGH (Urteil vom 14.07.2016 Az. 2 N 15.2839) trägt die Gemeinde die materielle Beweislast dafür, dass die umweltbezogenen Stellungnahmen im Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB tatsächlich öffentlich ausgelegt worden sind. Ist der Nachweis nicht möglich, handelt es sich um einen Verfahrensfehler, der nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB beachtlich ist.

3. Gemäß §13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll. Ein solcher Hinweis fehlt in der Bekanntmachung vom 05.03.2021. Um künftige Beachtung wird gebeten.
4. Der Bebauungsplan Nr.73c/20 wird im Anschreiben der Gemeinde und in der Bekanntmachung mit „Neubau eines Feuerwehrgerätehauses mit Wohnnutzung“ bezeichnet, auf den Planunterlagen jedoch mit Unterföhring Süd, Straßäckerallee“. Um Missverständnisse zu vermeiden, sollten übereinstimmende Bezeichnungen verwendet werden.
5. Mit der gegenständlichen Bebauungsplanänderung wird neben dem Bebauungsplan Nr.73/03 auch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.73/03 (Nr.73b/09) überplant. Soll diese mit vorliegendem Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich ersetzt werden? Hierzu sind in der Satzung und in der Begründung Erläuterungen aufzunehmen (siehe auch Ziffer 3 unserer Stellungnahme vom 11.01.2021).
6. Unter A Festsetzungen durch Planzeichen werden nun auch sämtliche Planzeichen des Ur-Bebauungsplanes Nr. 73/03 aufgeführt und erläutert. Es sind nur die Planzeichen aufzuführen, die sich im Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung befinden. Auf die Erläuterung der Planzeichen außerhalb des Geltungsbereiches ist zu verzichten, da mit diesen keine rechtswirksamen Festsetzungen in der Planzeichnung getroffen werden können (wie z.B. A 2.1, A 3, A 4.1, A 5, A 7, A 8, A 11, A 16, A 18, A 20, A 23, A 24, A 26, A 27, A 29, A 31, A 23, A 34, A 35, A 36, A 38, bis A 45 usw.).
7. Ziff. A 9: Es sollte noch ergänzt werden, dass mit dem Planzeichen Geschossigkeit und Wandhöhe abgegrenzt werden.
8. Ziff. A 12: Die Straßenbegrenzungslinien sind in der Planzeichnung nicht mehr eingezeichnet. Diese sind wieder in die Planzeichnung aufzunehmen.
9. Ziff. A 47: Das in der Planzeichnung für die Schallschutzwand verwendete Planzeichen entspricht nicht A 47. Beides ist in Übereinstimmung zu bringen.
10. Ziff. B 1.3: Mit dem Planzeichen A 2.2 wird ein Sondergebiet „Feuerwehr und Wohnen“ festgesetzt, was den Erläuterungen in der Begründung entspricht. Unter B 2.2 wird jedoch weiterhin eine Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr und Wohnen“: Die sich

10. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.04.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

widersprechenden Festsetzungen sind zu korrigieren. Dies betrifft auch Ziffer B 8.2.3.

11. Ziff. B 7 u. 7.2: Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt bei Plänen im beschleunigten Verfahren, bei denen die Grundfläche von 20.000 m² unterschritten wird (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ausgleichsflächen können in diesem Fall auch nicht gefordert werden, da die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig gelten. Die textlichen Festsetzungen und die Erläuterungen in der Begründung (Seite 7, Ziffer 2.1 und Seite 8, Ziffer 2.2) sind entsprechend zu überarbeiten. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass für Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebiets grundsätzlich keine rechtswirksamen Festsetzungen getroffen werden können. A 7.2 kann – falls erforderlich – nur unter den Hinweisen aufgeführt werden.
12. Tiefgaragenrampen sind nach Ziff. A 3.3 des Bebauungsplanes Nr.73/03 einzuhausen. Nach Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO sind Tiefgaragenrampen entlang der Grundstücksgrenze auf einer Länge von 9 m beschränkt. Da die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Tiefgaragenrampen länger als 9 m sind, müsste eine textliche Festsetzung ergänzt werden, aus der hervorgeht, dass die Tiefgaragenrampen in ihren geplanten Ausmaßen (max. Länge und Höhe) als Grenzanbau zulässig sind.
13. Auch für die Zulässigkeit der Lärmschutzwand ist es erforderlich, eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen, wonach die Lärmschutzwand in ihrer max. Länge und Höhe als Grenzanbau zulässig ist, da diese die Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 BayBO überschreitet.
14. In den Bebauungsplanentwurf wurde nun die Bauverbotszone der Münchener Straße (St 2053) übernommen. Die überbaubaren Grundstücksflächen liegen teilweise innerhalb dieser Bauverbotszone. Falls noch nicht geschehen, wird diesbezüglich um Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt gebeten.

Beschluss: 9:0

Zu 1

Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Flächennutzungsplan wird entsprechend angepasst.

Zu 2

In der Bekanntmachung wurde der Hinweis auf die umweltbezogenen Stellungnahmen (Landratsamt München – Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht, Altlasten vom 20.11.2020, Landratsamt München – Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten vom 23.11.2020, Bund Naturschutz in Bayern e.V. vom 07.12.2020) nicht vermerkt. Aus Rechtssicherheitsgründen ist daher ein verkürztes Auslegungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB mit 14 Tagen durchzuführen.

10. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.04.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Zu 3

Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen und künftig beachtet.

Zu 4

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Unterlagen entsprechend in Übereinstimmung gebracht.

Zu 5

Die gegenständliche Bebauungsplanänderung ersetzt den Bebauungsplan Nr. 73b/09 nicht vollständig. Es werden nur die Bauquartiere WA 36 und 37 geändert. Es wird in der Präambel aufgenommen, dass mit den Quartieren WA 36 und 37 auch ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 73b/09 durch diesen BPlan geändert wird. Ebenso wird dies in der Begründung erläutert.

Zu 6

Dem Hinweis wird gefolgt. Es werden nur die Planzeichen aufgenommen, die sich im Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung befinden. Die Festsetzungen durch Planzeichen Teil A werden angepasst.

Zu 7

Dem Hinweis wird gefolgt und das Planzeichen Ziffer A.9 wird entsprechend ergänzt.

Zu 8

Die Straßenbegrenzungslinie ist in der Planzeichen dargestellt. Es wird versucht diese mit etwas dicker Linie darzustellen.

Zu 9

Dem Hinweis wird gefolgt. Das Planzeichen Ziffer A 47 wird mit der Planzeichnung abgeglichen und in Übereinstimmung gebracht.

Zu 10

Dem Hinweis wird gefolgt. Die noch fälschlicherweise aus der ersten Fassung nicht korrigierte Festsetzung von Gemeinbedarf in Sondergebiet wird entsprechend korrigiert.

Zu 11

Dem Hinweis wird gefolgt. Die Festsetzungen Ziffer B 7 und 7.2 werden herausgenommen und entfallen. Ziffer 2.1 und Ziffer 2.2 der Begründung wird überarbeitet im Hinblick auf das geänderte Verfahren nach § 13a BauGB.

Zu 12

Dem Hinweis wird gefolgt. Die Zulässigkeit für die Tiefgaragenrampen als Grenzanbau mit einer Länge über 9 m und der Höhenangabe wird über eine neue Festsetzung unter Teil B.2.0 geregelt.

10. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.04.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Zu 13

Dem Hinweis wird gefolgt. Die Zulässigkeit für die Lärmschutzwand hinsichtlich Höhe und Länge wird über eine neue Festsetzung unter Teil B.2.0 geregelt.

Zu 14

Die Bauverbotszone war und ist bereits im Ur- Bebauungsplan mit überbaubaren Grundstücksflächen überlagert. Die Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt wird im Bauvollzug durchgeführt.

Landratsamt München – Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten

Das Schreiben vom 20.04.2021 wird bekannt gegeben, in dem mitgeteilt wird, dass der Abwägungsbeschluss vom 24.02.2021 zur Kenntnis genommen wird und in etwa zeitgleich mit den zugeleiteten Unterlagen zur Bauleitplanung der entsprechende Bauantrag zum Neubau des Feuerwehrgerätehauses mit Wohnnutzung im Fachbereich Immissionsschutz einging.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

Eisenbahn-Bundesamt

Das Schreiben vom 01.04.2021 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung wegen Nähe zur Bahnstromleitung berührt, die die Unterwerke Pasing und München/Ost verbindet. Insofern wird auf das Schreiben des Eisenbahn-Bundesamtes vom 13.11.2020 (Gz. 65124-651pt/008- 2020#672) verwiesen.

Da keine Änderung hinsichtlich der Stellungnahme aus dem ersten Verfahren erfolgte wird der Hinweis zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

Wasserwirtschaftsamt München

Das Schreiben vom 16.04.2021 wird bekannt gegeben, in dem mitgeteilt wird, dass die Hinweise der Stellungnahme vom 25.11.2020 nicht berücksichtigt wurden. Deshalb wird weiterhin darauf hingewiesen, dass diese Punkte aus wasserwirtschaftlicher Sicht erheblich und noch im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind.

1. Niederschlagwasserbeseitigung

Ein großer Teil der zur Verfügung stehenden Fläche wird gemäß der Planung überbaut. Dadurch ergibt sich, wie ohne Bindungswirkung in der Begründung beschrieben, ein sehr eingeschränkter Bereich, in dem eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans muss die Ver- und Entsorgung des beplanten Gebiets gesichert sein. Dazu zählt auch die Niederschlagswasserbeseitigung. Zur Sicherstellung der Entsorgung wird daher im vorliegenden Fall aufgrund der beengten

10. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.04.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Platzverhältnisse empfohlen, bereits im Bebauungsplan konzeptionell aufzuzeigen, wie anfallendes Niederschlagswasser beseitigt werden kann. Dafür sind die für die Niederschlagswasserbeseitigung notwendigen und geeigneten Flächen zumindest konzeptionell einzuzeichnen. Im vorliegenden Fall kann aufgrund der fehlenden Kennzeichnung von Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung die Entsorgung des Plangebiets aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht als gesichert ansehen werden. 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. Dies gilt auch für die in der Begründung beschriebene Versickerung über Rigolen. Eine 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.

2. 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).

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,

10. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.04.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

4. 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).

5. Versiegelung

Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Auf die Veröffentlichung des „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ des Landesamtes für Umwelt wird verwiesen.

6. Altlasten

Folgende Flurstücke weisen möglicherweise Bodenverunreinigungen auf: Fl.Nrn. 166/48, 166/49, 166/50, 181/225, 181/226, 181/227, 181/230, 181/239, 181/240, 181/241, 181/254.

Die Altlast rührt von der früheren Nutzung durch eine Ziegelei her. Die Katasternummer im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem des Bayerischen Landesamts für Umwelt (ABUDIS) lautet 18.400.827. Alle Aushubarbeiten sind von einem auf dem Altlastensektor fachlich qualifizierten Ingenieurbüro im Sinne des § 18 BBodSchG zu überwachen und zu dokumentieren. Der Sanierungserfolg, also der Nachweis, dass durch das verbleibende Material keine erhebliche Gefährdung des Grundwassers ausgeht, ist durch einen Sachverständigen begründet auf Basis des LfU Merkblatts 3.8/1 darzulegen. Je nach Art und Konzentration der ermittelten stofflichen Belastungen sowie der geplanten Art der Verwertung sind die angefallenen Materialien gemäß den geltenden technischen Regeln einzustufen und zu verwerten. Diese sind, je nach Verwertungsart die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ (LAGA M 20), der Leitfaden zu den Eckpunkten zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen (LVGBT) oder die Deponieverordnung. Verunreinigtes Aushubmaterial ist so zwischen zu lagern, dass durch Niederschlagswasser Schadstoffe nicht ausgewaschen werden können. Die Verwertung/Entsorgung des Materials darf erst nach Beurteilung der Deklarationsergebnisse und des vorgesehenen Verwertungs-/Entsorgungswegs durch ein Fachbüro vorgenommen werden. Werden bei den geplanten Arbeiten bisher unbekannte, relevante Verunreinigungen angetroffen, sind umgehend das Landratsamt München und das Wasserwirtschaftsamt München zu verständigen. Die ursprünglich von Auffüllungen oder schädlichen Bodenveränderungen betroffenen Bereiche, in denen gesammeltes Niederschlagswasser versickert wird, müssen frei von Verunreinigungen sein. Dies ist von einem auf dem Bodenschutzsektor im

10. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.04.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Sinne des § 18 des Bundesbodenschutzgesetzes qualifiziertem Fachbüro dem Landratsamt München zu bestätigen.

7. 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. Insbesondere ist hier ein möglicher Umgang mit Feuerlöschmitteln, Hydraulikölen etc. zu berücksichtigen

Beschluss: 9:0

Die vorgetragenen Hinweise 1 – 7 werden zur Kenntnis genommen und im Änderungsbebauungsplan Nr. 73c/20 unter Hinweise durch Text Punkt D 22 aufgenommen.

SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG

Das Schreiben vom 19.04.2021 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befindet sich im Einfahrtsbereich zur Straßäckerallee ein LWL Kabel, welche bei den Planungen und Baumaßnahmen entsprechend berücksichtigt werden muss. Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch Aufgrabungskontrolle begonnen werden. Die Fernwärme-, Strom- und Wasserversorgungsanlagen befinden sich außerhalb des Planungsbereiches.

Die vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

Vodafone GmbH

Das Schreiben vom 19.04.2021 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. 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. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, wird mindestens drei Monate vor Baubeginn ein entsprechender Auftrag benötigt. Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung der Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Die vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

10. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.04.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Deutsche Telekom Technik GmbH

Das Schreiben vom 31.03.2021 wird bekannt gegeben, in dem sich auf die Rückäußerung vom 16.11.2020 bezogen wird.

Da keine Änderung hinsichtlich der Stellungnahme aus dem ersten Verfahren erfolgte wird der Hinweis zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

DB AG DB Immobilien

Das Schreiben vom 30.03.2021 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

Innerhalb des Verfahrensgebietes verläuft die planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 520, Abzw. Karlsfeld – München Ost mit einem Schutzstreifen beidseits von je 30 m bezogen auf die Leitungsachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss. Die Prüfung der Unterlagen hat ergeben, dass die mit Schreiben CR.R 04-S(E1) MF, TOEB-MÜN-20-89662 vom 02.12.2020 und I.ET-S-S 3 Ba (520) vom 24.11.2020 mitgeteilten Hinweise und sicherheitsrelevanten Bedingungen nicht mit aufgenommen bzw. berücksichtigt wurden. Auch die textliche Festsetzung „110 kV Bahnstromleitung Pasing - München-Ost mit Schutzstreifen von beiderseits 18 m“ ist nicht korrekt. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die falsche Angab im weiteren Verfahren zu berichtigen ist. Seitens der DB Energie GmbH bestehen gegen die vorgelegte Planung weiterhin keine Bedenken, wenn die in der Stellungnahme der DB Energie Az. I.ET-S-S 3 Ba (520) vom 29.03.2021 benannten fachtechnischen und sicherheitsrelevanten Bedingungen berücksichtigt und eingehalten werden. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen. Der Deutschen Bahn AG dürfen durch das Vorhaben keine Nachteile und keine Kosten entstehen. Anfallende Kosten sind vom Antragsteller zu übernehmen.

Beschluss: 9:0

Die Bahnstromleitung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan 73/03 mit einem 18 m breiten Schutzstreifen gekennzeichnet. Da die 110-KV Bahnstromleitung im Wesentlichen außerhalb des B-Planumgriffs verläuft, ist hier keine Anpassung zur Kennzeichnung mit dem geforderten erweiterten Schutzstreifens von 30 m beidseits im Rahmen dieses BPlan-

10. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.04.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Änderungsverfahrens möglich. Nach Überprüfung mit dem erweiterten Schutzstreifen mit 30 m beidseits würde nur eine kleineren Ecke die Freiflächen der südlichen Zufahrt des neuen Quartiers „Sondergebiet Feuerwehr und Wohnen“ von der Münchner Straße überlagern. Ein neu festgesetzter Bauraum ist ebenfalls nicht tangiert. Die vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die DB AG sowie DB Immobilien, als auch die DB Energie GmbH werden am weiteren Verfahren beteiligt.

DB Energie GmbH

Das Schreiben vom 29.03.2021 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

1. Innerhalb des Verfahrensgebietes verläuft die planfestgestellte 110-kV Bahnstromleitung mit einem Schutzstreifen beidseits von max. je 30 m bezogen auf die Leitungsachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.
2. Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.
3. Innerhalb des Schutzstreifens muss mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken (wie z.B. Gebäude, Wege, Straßen, Brücken, Verkehrs- Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz-, Signal-, Werbe-, Leitungs- und Bewässerungsanlagen sowie Lagerstätten, -halden usw.) gerechnet werden. Pläne für alle Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens müssen deshalb durch den jeweiligen Grundeigentümer zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden. Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben über die geplanten Bauwerke hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in Meter üNN (z.B. für Fahrbahnoberkanten, Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen, Anlagenhöhen usw.) zwingend erforderlich.
4. Für Bauwerke innerhalb des o.g. Schutzstreifens ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß aktueller DIN VDE 0132 erforderlich. Die Dacheindeckung für Gebäude muss in diesem Bereich der DIN 4102 Teil 7 entsprechen.
5. Änderungen des Geländeniveaus - auch temporär - (wie z.B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Stapelungen, Haufwerke usw.) dürfen innerhalb des o.g. Schutzstreifens nicht ohne weiteres durchgeführt werden.
6. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Eisabwurf sowie mit Vogelkot gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden nicht übernommen.
7. Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher - ausgehend vom bestehenden Geländeniveau - in der Regel 3,50 m nicht überschreiten.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 in der jeweils aktuellen Fassung. Die in der 26. Verordnung zur

10. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.04.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Durchführung des BundesImmissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder) genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flussdichte werden für den Bereich, für den die Zustimmung zur Bebauung erteilt wird, von den 110-kV-Bahnstromleitungen eingehalten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist.

Beschluss: 9:0

Die vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Bahnstromleitung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan 73/03 mit einem 18 m breiten Schutzstreifen aufgenommen und wird mit diesem Änderungsverfahren nicht geändert. Zudem liegt der Schutzstreifen im Gesamten wesentlich außerhalb des Umgriffs der Bebauungsplanänderung. Auch der erweiterte Schutzstreifen mit 30 m würde nur mit einer kleineren Ecke die Freiflächen der südlichen Zufahrt des neuen Quartiers „Sondergebiet Feuerwehr und Wohnen“ von der Münchner Straße tangieren. Ein neu festgesetzter Bauraum ist nicht betroffen. Die DB Energie GmbH wird am weiteren Verfahren beteiligt.

Bayernwerk Netz GmbH

Das Schreiben vom 19.03.2021 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

Gegen das o.g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Auf die Stellungnahme vom 16.10.2020, welche weiterhin Ihre Gültigkeit behält, wird verwiesen. Es wird lediglich um Überprüfung des Grundflächenbedarfs und Einhaltung der notwendigen Abstände zu der vorgesehenen Trafostation gebeten.

Die vorgetragenen Hinweise und Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Der Standort für die Trafostation wurde durch den Fachplaner der Feuerwehr mit dem Versorger in der Größe und Lage abgestimmt und mit dem Planzeichen T im Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen. Die vorgesehenen Abstände zur Trafostation gemäß Baurichtlinie werden in der weiteren Planung und im Bauvollzug berücksichtigt. Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

Weiteres Vorgehen

Der Bebauungsplan Nr. 73c/20, in der Fassung vom 24.02.2021, ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse und Vorschläge zum weiteren Vorgehen zu ergänzen. Der Bebauungsplan erhält das Fassungsdatum 27.04.2021.

Bezüglich des Hinweises des Landratsamts München auf die umweltbezogenen Stellungnahmen (Punkt 2 der Stellungnahme LRA) ist

10. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.04.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

anschließend ein weiteres verkürztes Auslegungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB mit 14 Tagen durchzuführen.

Beschluss: 9 : 0

Der Bebauungsplan Nr. 73c/20, in der Fassung vom 24.02.2021, ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse und Vorschläge zum weiteren Vorgehen zu ergänzen. Der Bebauungsplan erhält das Fassungsdatum 27.04.2021.

Bezüglich des Hinweises des Landratsamts München auf die umweltbezogenen Stellungnahmen (Punkt 2 der Stellungnahme LRA) ist anschließend ein weiteres verkürztes Auslegungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB mit 14 Tagen durchzuführen.

AZ 611
Bauamt

110 9

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 78c/21, Studentenwohnheim Apianstraße; Abwägungsbeschluss gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Der Planentwurf zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 78c/21, Studentenwohnheim Apianstraße, Fl.Nr. 1190, in der Fassung vom 11.02.2021 nach § 30 BauGB, lag in der Zeit vom 23.02.2021 bis einschließlich 25.03.2021 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus. Die Träger öffentlicher Belange hatten vom 23.02.2021 bis einschließlich 25.03.2021 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben.

Die Bebauungsplanunterlagen sind auf der Homepage der Gemeinde Unterföhring eingestellt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

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

- Landratsamt München – Bauen
- Landratsamt München - Grünordnung
- Landratsamt München – Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten
- Deutsche Bahn AG
- Bayernwerk Netz GmbH
- Kreisheimatpflegerin des Landkreises München
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

10. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.04.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- Wasserwirtschaftsamt München
- SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG

Landratsamt München – Bauen

Das Schreiben vom 01.04.2021 mit folgenden Hinweisen wird bekannt gegeben:

1. Aus den vorliegenden Unterlagen geht nicht eindeutig hervor, welches Verfahren die Gemeinde für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf durchführen will. Nach dem Anschreiben vom 19.02.2021 und der Bekanntmachung im Internet soll das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. In der Präambel der Satzung, in den Verfahrensvermerken und in der Begründung (Ziffer 3.4 Seite 4) wird jedoch ausgeführt, dass das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird. Nachdem für das vereinfachte und für das beschleunigte Verfahren unterschiedliche Voraussetzungen gelten, muss aus den Unterlagen die Art des Verfahrens widerspruchsfrei erkennbar sein.
2. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan wird mit Nr. 78c/21 bezeichnet. Das muss auch auf der Planzeichnung, der Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan eindeutig hervorgehen, damit die Unterlagen zweifelsfrei dem konkreten Vorhaben zugeordnet werden können. In den vorliegenden Unterlagen wird der Plan teils als Nr. 78a/10 (vgl. Plankopf links unten auf der Planzeichnung) bzw. 78b/10 (vgl. Begründung) bezeichnet. Auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan gibt es überhaupt keine Bezeichnung. Damit kann dieser Plan dem Vorhaben nicht zugeordnet werden. Nach den Unterlagen wurde der ursprüngliche rechtskräftige Bebauungsplan mit Nr. 78/08 bezeichnet; die 1. Änderung hierzu trägt die Bezeichnung Nr. 78a/10 und der angrenzende, im Verfahren befindliche Bebauungsplan, wird mit Nr. 78b/19 bezeichnet.
3. Die Höhenangabe bei Ziffer 2.1 der Begründung sollte nochmals überprüft werden. Für den angrenzenden, im Verfahren befindlichen Bebauungsplan, wird eine Höhe von 511,25 ü. NN in der Planzeichnung angegeben. In der vorhergehenden Planfassung für den Bebauungsplan Nr. 78b/19 war eine Höhe 510,21 ü. NN eingetragen worden.
4. Nach der Aussage in der Begründung (Ziffer 2.2, Seite 2) bezieht sich der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes nur auf die Flurnummer 1190. In der vorliegenden Planzeichnung wird aber im südlichen Bereich auch die Flurnummer 1190/7 teilweise überplant. Damit gibt es eine Überschneidung mit dem in Aufstellung befindlichen, angrenzenden Bebauungsplan Nr. 78b/19. Es wird empfohlen, den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes, entsprechend der Aussage in der Begründung, auf die Flurnummer 1190 zu beschränken.
5. In der Begründung ist noch eine Aussage zu den notwendigen Stellplätzen für die bereits bestehenden Apartments und die durch die

10. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.04.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- Nutzungsänderung neu geplanten 16 zusätzlichen Apartments aufzunehmen und wo diese Stellplätze nachgewiesen werden sollen. In dem Zusammenhang wird auch auf Ziffer 2.4.3 der Stellungnahme vom 14.09.2020 zum Bebauungsplan Nr. 78b/19 verwiesen. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf und der Bebauungsplanentwurf Nr. 78b/19 sind bezüglich der Stellplätze in Übereinstimmung zu bringen. Nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde ist bei Studentenwohnheimen 1 Stellplatz je 5 Betten, hiervon 10% für Besucher, erforderlich. Sofern die Gemeinde für das Vorhaben von der Stellplatzsatzung abweichende Regelungen zu Stellplatzbedarf treffen möchte, müsste hierfür ein abweichender Stellplatzschlüssel im Bebauungsplan festgesetzt wird.
6. Mit Inkrafttreten der Bayerischen Bauordnung zum 01.02.2021 gilt für den vorliegenden Bebauungsplan die Neufassung des Art. 6 Abs. 5 BayBO. Trotz geändertem Wortlaut ist damit nach der Gesetzesbegründung sowie den dazu erfolgten Vollzugshinweisen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 26.02.2021 keine inhaltliche Änderung der bis dahin geltende Rechtslage verbunden. Das bedeutet, werden durch den Bebauungsplan die Lage und Höhenentwicklung eines Gebäudes festgesetzt, sind die Abstandsflächen nach BayBO bzw. einer gemeindlichen Abstandsflächensatzung nicht mehr einzuhalten. Aufgrund der durch viele diesbezügliche Anfragen offenbarten Verunsicherung von Planern und Bauherren, wird zur besseren und bürgerfreundlicheren Verständlichkeit des Bebauungsplanes empfohlen, eine entsprechende Festsetzung dazu aufzunehmen, ob die Abstandsflächen durch diese Festsetzung abweichend von der Bayerischen Bauordnung oder einer Gemeindlichen Abstandsflächensatzung geregelt werden sollen oder nicht.
 7. Die Planzeichen „Straßenverkehrsfläche“ und „zu pflanzende und dauerhaft zu erhaltende Bäume 1. Ordnung“ werden in der Planzeichnung innerhalb des Geltungsbereiches nicht verwendet; die Planzeichen können daher aus der Satzung herausgenommen werden.
 8. Bei der Festsetzung zu den Stellplätzen, sollte es statt der Formulierung „private Grünflächen“ besser „zu begründende Flächen“ lauten (entsprechend der Bezeichnung des Planzeichens).
 9. In der Satzung ist unter den Festsetzungen noch zu ergänzen, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 11.02.2021 Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist (vgl. § 12 Abs. 3 BauGB). Aus der Bezeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes muss auch die Zuordnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ablesbar sein; es sollte daher die gleiche Bezeichnung wie auf dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwendet werden. Um Ausfertigungsfehler zu vermeiden, wird empfohlen auch den Vorhaben- und Erschließungsplan auszufertigen und auf diesem die Verfahrensvermerke zu ergänzen.

10. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.04.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Beschluss: 9:0

Zu 1

Es wird ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Dem Hinweis wird gefolgt und die Bezeichnung der Paragraphen in Begründung und Verfahrensvermerk entsprechend geändert.

Zu 2

Dem Hinweis wird gefolgt und die Bezeichnung Nr. 78c/21 auf allen Unterlagen verzeichnet.

Zu 3

Dem Hinweis wird gefolgt und die Lage des Grundstücks auf „ca. 511 m über NHN“ geändert. Es erfolgt keinerlei bauliche Änderung.

Zu 4

Der Geltungsbereich der Änderung beschränkt sich auf die Flurnummer 1190. Dem Hinweis wird gefolgt und die Zeichengenauigkeit redaktionell berichtigt.

Zu 5

Die künftige Stellplatzberechnung sieht folgendermaßen aus:

490 Apartments	98 Stellplätze
Hausmeisterwohnung	2 Stellplätze
Stellplatzbedarf Fl.Nr. 1190 (Apian I)	100 Stellplätze

Von den bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätzen wurden 92 Stellplätze durch Dienstbarkeit auf Flurnummer 1190/8 und 1190/9 (= Apian II) nachgewiesen. Die restlichen Stellplätze werden auf Flurnummer 1190 nachgewiesen (= 12 bestehende Stellplätze). Insgesamt stehen Apian I 104 Stellplätze zur Verfügung.

Zu 6

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die Rechtssituation bzgl. der Abstandsflächen soll durch die Änderung kein Einfluss genommen werden.

Zu 7

Dem Hinweis wird gefolgt und die nicht mehr verwendeten Planzeichen werden aus der Legende entfernt.

Zu 8

Dem Hinweis wird gefolgt, so dass es bei der Festsetzung zu den Stellplätzen, statt der Formulierung „private Grünflächen“ nun „zu begründende Flächen“ lauten wird.

10. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.04.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Zu 9

Dem Hinweis wird gefolgt und in der Satzung wird unter den Festsetzungen ergänzt, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 11.02.2021 Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist. Die Bezeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird in Einklang mit der Bezeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gebracht. Ebenso wird der Vorhaben- und Erschließungsplan mit Verfahrensvermerken ergänzt.

Landratsamt München – Grünordnung

Das Schreiben vom 18.03.2021 mit folgenden Hinweisen wird bekannt gegeben:

Eine Überprüfung des Luftbilds hat ergeben, dass bereits einige Bäume (die als zu pflanzen dargestellt sind) als Bestand vorhanden sind. Das sollte aktualisiert werden. Sie sollten aufgemessen werden, eingetragen und als zu erhalten und bei Ausfall innerhalb der nächsten geeigneten Pflanzperiode gleichwertig hinsichtlich Wuchsordnung zu ersetzen festgesetzt werden. Die Festsetzung durch Planzeichen „Zu pflanzende und dauerhaft zu erhaltende Bäume 1. Ordnung“ kann entfallen, da im Plan nur Bäume 2. Wuchsordnung zu pflanzen festgesetzt sind.

Festsetzung durch Text:

Artenauswahl und Mindestgrößen:

Hier sollte das Wort „sollten“ weglassen und durch ein „sind“ oder „müssen“ ersetzt werden, da es sich um eine Festsetzung handelt und nicht um einen Hinweis.

Die Neupflanzungen sollen als zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall innerhalb der nächsten geeigneten Pflanzperiode gleichwertig hinsichtlich Wuchsordnung in der Pflanzgröße 4 x.V. m.B. 18-20 cm STU zu ersetzen festgesetzt werden.

Die erwähnte durchwurzelbare Fläche von 9 m² sollte durch Mindest-Wurzelraumvolumina ersetzt werden: Um für die Neupflanzungen eine langfristige gute Entwicklung in Zeiten des Klimawandels und immer häufigeren längeren Trockenperioden zu gewährleisten, wird um eine Ergänzung hinsichtlich des spartenfreien Wurzelraumes für alle Baumpflanzungen (vor allem wegen der festgesetzten Baumpflanzungen zwischen Stellplätzen und angrenzend an Verkehrsflächen) gebeten.

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

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

Hintergrundinformationen:

10. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.04.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Gemäß DIN 18916 ist ein durchwurzelbarer Raum vom min. 16 m² Grundfläche und mind. 80 cm Tiefe, also knapp 13 m³ sicherzustellen. Nach Angaben der FLL sollte eine Baugrube jedoch eine Mindesttiefe von 1,5 m haben. Eine offene Baumscheibe kann eine deutlich geringere Fläche als 16 m² aufweise, 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.

Hinweise:
Im Innenbereich sind die Freiflächenpläne nicht mit der Unteren Naturschutzbehörde, sondern mit dem Sachgebiet Grünordnung des Landratsamt Münchens und/oder dem Umweltamt der Gemeinde abzustimmen.

Unter Hinweise könnte unter Grünordnung aufgenommen werden, dass die DIN 18920 Schutz zu 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.

Beschluss: 9:0

Die Gemeinde beabsichtigt nicht, an den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Änderungen vorzunehmen, soweit sie nicht von den Änderungen des Vorhaben- und Erschließungsplans betroffen sind. Dem Hinweis zum Grünordnungsamt wird gefolgt und „Untere Naturschutzbehörde“ redaktionell mit „Sachgebiet Grünordnung des Landratsamtes München“ aktualisiert.

Landratsamt München – Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten

Das Schreiben vom 23.03.2021 wird bekannt gegeben, indem mitgeteilt wird, dass zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten wie unter der Festsetzung Immissionsschutz ausgeführt, nachzureichen ist.

Beschluss: 9:0

10. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.04.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Die generelle Zulässigkeit der Nutzung von Studentenapartments wurde im ursprünglichen Bebauungsplanverfahren bereits geprüft. Ein schalltechnisches Gutachten ist gemäß der Festsetzung im Genehmigungsverfahren vorzulegen.

Deutsche Bahn AG

Das Schreiben vom 08.03.2021 wird bekannt gegeben, in dem um Kenntnisnahme des DB Hinweisblattes gebeten wird.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst

Bayernwerknetz GmbH

Das Schreiben vom 19.03.2021 wird bekannt gegeben, in dem gebeten wird die bestehende Trafostation in den Lageplan aufzunehmen.

Beschluss: 9:0

Dem Hinweis wird gefolgt und der Lageplan wird redaktionell um die Trafostation ergänzt.

Kreisheimatpflegerin des Landkreises München

Das Schreiben vom 22.03.2021 wird bekannt gegeben, in dem darauf hingewiesen wird, dass Bodenbearbeitungsmaßnahmen anzeigepflichtig sind, wenn sie Belange des Denkmalschutzes tangieren.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Das Schreiben vom 25.03.2021 wird bekannt gegeben, in dem darauf hingewiesen wird, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst

Wasserwirtschaftsamt München

Das Schreiben vom 16.03.2021 mit folgenden Hinweisen wird bekannt gegeben:

1. Regenwasserversickerung

In der Satzung sind die zu beachtenden Regeln zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers korrekt dargestellt.

10. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.04.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Im vorliegenden Fall wird ein erheblicher Teil der zur Verfügung stehenden Fläche überbaut oder versiegelt. Dadurch ergibt sich ein sehr eingeschränkter Bereich, in dem eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist. Gleichzeitig muss bei der Aufstellung des Bebauungsplans 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. Im Rahmen des Bebauungsplans sind deshalb die für die Niederschlagswasserbeseitigung notwendigen und geeigneten Flächen bereits vorzuhalten und einzuzeichnen. Außerdem ist es stichhaltig zu begründen, wenn eine Flächen- bzw. Muldenversickerung technisch nicht möglich sein sollte. Sollte eine Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte geplant werden, so ist dies darüber hinaus nur dort zulässig, wo zwischen dem mittleren höchsten (MHGW) Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ein Abstand von 1,5 m eingehalten werden kann.

2. Grundwasser

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

3. Starkregenereignisse

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

4. Altlasten

Sollten bei eventuell vorzunehmenden Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Beschluss: 9:0

10. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.04.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Entgegen den Annahmen wird keine neue Fläche versiegelt, sondern lediglich die zulässige Nutzung einiger Erdgeschossräume geändert. Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.

SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG

Das Schreiben vom 23.03.2021 wird bekannt gegeben, in dem darauf hingewiesen wurde, dass sich im Plangebiet Hausanschlussleitungen befinden und im Süden die Hauptwasserleitung verläuft.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst

Weiteres Vorgehen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 78c/21, Studentenwohnheim Apianstraße, Fl.Nr. 1190, in der Fassung vom 11.02.2021, ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse und Vorschläge zum weiteren Vorgehen zu ergänzen. Der Bebauungsplan erhält das Fassungsdatum 27.04.2021.

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

Beschluss: 9 : 0

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 78c/21, Studentenwohnheim Apianstraße, Fl.Nr. 1190, in der Fassung vom 11.02.2021, ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse und Vorschläge zum weiteren Vorgehen zu ergänzen. Der Bebauungsplan erhält das Fassungsdatum 27.04.2021.

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

AZ 611
Bauamt

111 9

Bauantrag von Frau Barbara und Herrn Helmut Kraus zur Gebäuderenovierung, Dachgeschosserrhöhung, Anbau, energetische Sanierung und Ausbau zu einem seniorengerechten Mehrgenerationenhaus an der Kanalstraße 19

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag von Frau Barbara und Herrn Helmut Kraus, Unterföhring, zur Gebäuderenovierung, Dachgeschosserrhöhung, Anbau, energetische Sanierung und Ausbau zu einem seniorengerechten Mehrgenerationenhaus an der Kanalstraße 19, Fl.Nr. 1205/46, vom 01.03.2021, bekannt. Die Planzeichnung des Architekten Herrn Michael

10. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.04.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- Auf die Stellplatzsatzung sowie die Fahrradabstellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring wird hingewiesen.
- Auf die Nachbarteilnahme gemäß Art. 66 BayBO wird hingewiesen.

Im Baugenehmigungsverfahren wird auf die Überprüfung der Planunterlagen, insbesondere die Darstellung der Ansichten, hingewiesen.

AZ 611
Bauamt

112 9

Bauantrag der Rottenkolber Immobilien UG (Haftungsbeschränkt) & Co. KG auf Nutzungsänderung eines Hotel Garni in ein Wohngebäude mit 17 Wohnungen mit Tiefgarage, Münchner Str. 73a, Fl.Nr. 95

Der Erste Bürgermeister gibt den Bauantrag der Rottenkolber Immobilien UG, Unterföhring, für die Nutzungsänderung eines Hotel Garni in ein Wohngebäude mit Tiefgarage in der Münchner Str. 73a, Fl.Nr. 95, vom 26.03.2021, eingegangen bei der Gemeinde Unterföhring am 27.03.2021, bekannt. Die Planunterlagen des Architekten, Herrn Klaus Deimel, Ismaning, vom 05.03.2021, wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt. Für das Grundstück mit der Fl.Nr. 95 (1.722m²), welches im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen ist, besteht kein rechtskräftiger Bebauungs- und Baulinienplan. Eine Bebauung hat sich demnach gemäß § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.

Der Bürgermeister weist auf den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.10.2017, Nr. 420, hin, in welchem dem Dachspitzausbau, Nutzungsänderung und Brandschutzertüchtigung am Bestandsgebäude "Hotel Garni zum Gockl" zugestimmt wurde.

Der Antragsteller beabsichtigt nun die Nutzungsänderung eines Hotel Garni in ein Wohngebäude mit Tiefgarage mit folgenden Eckpunkten:
Es sollen 17 Wohnungen entstehen, die Wohnflächen sind unterschiedlich groß und reichen von rund 21 m² bis rund 171 m².
Die gesamte Wohnfläche (EG – DG) beträgt 1.235,02 m² gemäß der Wohnflächenberechnung vom 23.03.2021.
In den Obergeschossen wird teilweise geplant, Balkone zu errichten.

Die Dachlandschaft bleibt unverändert, mit Ausnahme des südlichen Dachs im zweiten Obergeschoss, hier wird eine Terrasse errichtet und das Dach in diesem Bereich verkürzt.

In der Planung wurde ein Kinderspielplatz berücksichtigt.

Die unmittelbaren Nachbarn (Fl.Nr. 92/1, 92/2, 95/1) haben die Bauantragsunterlagen teilweise unterschrieben.

10. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.04.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Gemäß Stellplatzberechnung vom 23.03.2021 werden insgesamt 31 Stellplätze benötigt. Die bestehende Tiefgarage weist 23 Stellplätze aus und wird baulich nicht verändert. Die weiteren erforderlichen Stellplätze werden oberirdisch mit 9 Stellplätzen nachgewiesen.

Aufgrund der Fahrradabstellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring sind 31 Stellplätze erforderlich, diese Anzahl ist in der Planung enthalten und wird laut E-Mail des Architekturbüros vom 21.04.2021 auch so realisiert werden.

Auf den Eingabeplänen wurde versehentlich eine Flurnummer eines Nachbargrundstückes falsch angegeben (1602/5 – diese lautet richtig 95/1).

Dies ist im Genehmigungsverfahren zu beachten.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss stimmt dem Bauantrag der Rottenkolber Immobilien UG, Unterföhring, für die Nutzungsänderung eines Hotel Garni in ein Wohngebäude mit Tiefgarage in der Münchner Str. 73a, Fl.Nr. 95, vom 26.03.2021, eingegangen bei der Gemeinde Unterföhring am 27.03.2021, mit folgenden Hinweisen zu:

- Das Einfügegebot des §34 BayBO ist zu beachten, die Bebauung hat sich in die Umgebungsbebauung einzufügen
- Die Stellplatzsatzungen der Gemeinde Unterföhring sind einzuhalten: Satzung über die Anzahl und Gestaltung von Stellplätzen (StS) vom 15.04.2017 und Fahrradabstellplatzsatzung (FabS) vom 01.04.2021

Die fehlenden Nachbarunterschriften sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend zu würdigen.

AZ 601
Bauamt

113 9

Tekturantrag des Herrn Dr. Markus Rauscher zum Neubau eines Dreifamilienhauses, Ringstr. 16, Fl.Nr. 1189/28

Der Erste Bürgermeister gibt den Tekturantrag von Herrn Dr. Markus Rauscher, Unterföhring, zum Neubau eines Dreifamilienhauses an der Ringstraße 16, Fl.Nr. 1189/28, vom 01.04.2021, eingegangen bei der Gemeinde Unterföhring am 06.04.2021, bekannt. Die Planzeichnungen des Architekten Herrn Mark Pupke, Nattheim, vom 22.03.2021, wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

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

10. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.04.2021

Lfd.
Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

Der Bürgermeister weist auf den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2019, Nr. 568, hin, nach welchem dem Bauantrag von Herrn Dr. Markus Rauscher, Unterföhring, zum Neubau eines Dreifamilienhauses an der Ringstraße 16, Fl.Nr. 1189/28, vom 18.01.2019, dem Grunde nach zugestimmt wurde.

Weiter bringt der Vorsitzende die Baugenehmigung des Landratsamtes München vom 09.09.2020 zur Kenntnis. Hierin wurde unter anderem der Errichtung von Aufenthaltsräumen im Untergeschoss unter Einhaltung von Auflagen (Brandschutz etc.) zugestimmt.

Der Tekturantrag vom 01.04.2021 beinhaltet folgende Änderungen:

- Änderung der Dachform von Walmdach auf Satteldach
- Änderung Eingangsüberdachung/Wandscheibe
- Änderung UG Bereich Technik/HWR & Aufst. Wohneinheit

Die Raumgrößen in Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss haben sich quadratmetermäßig etwas verschoben, die Baukubatur bleibt mit Ausnahme des Daches unverändert.

Die Gemeinde hält an der Beschlusslage vom 21.02.2019 bezüglich Wohnnutzung im UG fest.

Beschluss: 9 : 0

Dem Tekturantrag von Herrn Dr. Markus Rauscher, Unterföhring, zum Neubau eines Dreifamilienhauses an der Ringstraße 16, Fl.Nr. 1189/28, vom 01.04.2021, eingegangen bei der Gemeinde Unterföhring am 06.04.2021, mit folgenden Änderungen:

- Änderung der Dachform von Walmdach auf Satteldach
- Änderung Eingangsüberdachung/Wandscheibe
- Änderung UG Bereich Technik/HWR & Aufst. Wohneinheit

wird soweit mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Auf das Einfügegebot gemäß § 34 BauGB wird hingewiesen.
- Auf die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO wird hingewiesen.
- Die Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung und der Fahrradabstellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring sind zu errichten und dauerhaft als solche zu unterhalten.
- Auf die Nachbarteilnahme gemäß Art. 66 BayBO wird hingewiesen.

Die Gemeinde hält an der Beschlusslage des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2019 Nr. 568 und insbesondere bezüglich Wohnnutzung im Untergeschoss fest.

AZ 601, Bauamt

10. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.04.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

114 9 **Formlose Bauvoranfrage des Stefan Hitz für den Abriss und Neubau der Sondereigentumseinheit (Doppelhaushälfte) an der Aschheimer Str. 40, Fl.Nr. 557/37**

Der Erste Bürgermeister gibt die formlose Bauvoranfrage des Herrn Stefan Hitz, Unterföhring, für den Abriss und Neubau der Sondereigentumseinheit (Doppelhaushälfte) in der Aschheimerstr. 40, Fl.Nr. 557/37, vom 29.03.2021, bekannt. Die beigelegten Pläne und Darstellungen wurden dem Gremium zugestellt.

Das Schreiben von Herrn Hitz vom 29.03.2021 wurde dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück mit der Fl.Nr. 557/37 (639 m²), welches im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht der rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 14.

Der Antragsteller plant den Abriss und Neubau der Sondereigentumseinheit (Doppelhaushälfte).

Der Antragssteller bittet im Zuge der formlosen Bauvoranfrage um die Beantwortung folgender Frage:

Ist eine geringfügige Überschreitung der nördlichen Baulinie an der westlichen Hausecke um ca. 75 cm möglich, um eine gerade, einheitliche Häuserfront der beiden Doppelhaushälften (Aschheimer Str. 40/42) errichten zu können? (Ähnlich zum Vorgehen bei den bestehenden Baukörpern in der Aschheimer Str. 46/48. (siehe Anlage 1 und 2)

Der Vorsitzende weist auf die beiden, am 24.02.2021 durch den Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses genehmigten, gemeinsamen Bauanträge der Flurnummern 557/9 und 557/44 in der Aschheimer Str. 24 und 24a hin. In der Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2019 wurde den Antragstellern empfohlen, einen gemeinsamen, mindestens aber einen mit dem Nachbarn abgestimmten Bauantrag einzureichen.

Darüber hinaus wurde zum Bauvorhaben der Flurnummer 557/44, Aschheimer Str. 24a, in der Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 23.07.2019 beschlossen, dass unter anderem eine Überschreitung der Vorgartenlinie um einen Meter, um eine mit den anliegenden Gebäuden einheitliche Linie zu bilden, grundsätzlich vorstellbar ist.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt die formlose Bauvoranfrage des Herrn Stefan Hitz, Unterföhring, für den Abriss und Neubau der Sondereigentumseinheit (Doppelhaushälfte) in der Aschheimer

10. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.04.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Str. 40, Fl.Nr. 557/37, vom 29.03.2021, zur Kenntnis und beantwortet die gestellte Frage wie folgt:

- Eine Überschreitung der beantragten Vorgartenlinie ist grundsätzlich vorstellbar.

Darüber hinaus empfiehlt die Verwaltung dem Antragsteller, einen gemeinsamen, mindestens aber einen mit den Eigentümern der Aschheimer Str. 42, Fl.Nr. 557/38, abgestimmten Bauantrag oder Antrag auf Vorbescheid einzureichen.

AZ 621
Bauamt

Bekanntgaben / Anfragen

115 9

BEK 04/2021 Bürgerhausvorplatz - Sitzinsel-Prototyp

Der Bürgermeister gibt bekannt, dass der Sitzinsel-Prototyp am 19.03.2021 geliefert und aufgestellt wurde. Auch die Zierkirsche wurde geliefert, aufgestellt und befindet sich aktuell in Blüte.

Um eine zeitnahe Beauftragung zur Erstellung weiterer Sitzinseln noch in 2021 realisieren zu können, soll der Bau- Verkehr- und Grundstücksausschuss nach Möglichkeit in seiner Sitzung am 20.05.2021 mit Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat (Sitzung am 10.06.2021) darüber und über die exakte Anzahl der weiteren Sitzinseln entscheiden.

Aus der Mitte des Gremiums wurde mitgeteilt, dass dieser Prototyp der Sitzinseln sehr ansprechend gestaltet ist und von der Bevölkerung rege angenommen wird. Hier kamen überwiegend positive Rückmeldungen. Dem Architekten, Herrn Martin, sollte mit auf den Weg gegeben werden, dass die Liegefläche auf der Sitzinsel zu groß sei und hier eine Modifikation erfolgen soll.

Der Vorsitzende teilt hierzu mit, dass die Umsetzung der weiteren Sitzinseln (Anzahl und Modifikation) dem Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss in der Mai Sitzung zur Entscheidung vorgelegt werden soll.

AZ 631
Bauamt

10. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.04.2021

Lfd.
Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

116 9 **BEK 04/2021 Schallschutzwand Siedlerstraße 4b**

Der Vorsitzende bringt die Anfrage von Gemeinderätin Frau Schödl aus der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss Sitzung vom 23.03.2021 in Erinnerung. In dieser wurde angefragt, ob die Schallschutzwand nördlich der Moosstraße (am Grundstück Siedlerstraße 8) genehmigt wurde. Bei der angefragten „Wand“ handelt es sich um das Grundstück an der Siedlerstraße 4b.

Die Schallschutzwand befindet sich an der Siedlerstraße 4b und ist auf Anfrage des Eigentümers 1,80 m hoch (gemessen von der Moosstraße) und somit nach BayBO Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 verfahrensfrei.

AZ 611
Bauamt

Frau Gemeinderätin Schödl teilt mit, dass letzte Woche ein Pressebericht zu lesen war, in dem der Landkreis München eine Förderung von Salzwasser Batterien im Kreisausschuss beschlossen hat. In diesem Bericht stand auch, dass die Gemeinde Unterföhring rund 89.000 Euro selbst übernehmen müsste.

Herr Kapfenberger beantwortet die Anfrage wie folgt:

Der Landkreis München hat für die PV-Anlage und Salzwasser Batterien einen Förderanteil in Höhe von 500.000 Euro für das Gymnasium beschlossen.

Diese Fördergelder werden im Haushaltsjahr 2022 an die Gemeinde Unterföhring zur Auszahlung kommen. Die 89.000 Euro betreffen den Anteil für die Grundschule, die Mittagsbetreuung und den Hort, den die Gemeinde als Sachaufwandsträger selbst trägt.

Nachdem keine weiteren Anfragen in der öffentlichen Sitzung vorliegen, schließt der Erste Bürgermeister die heutige öffentliche Sitzung um 19:55 Uhr und wünscht allen Zuhörern einen schönen Abend.



Andreas Kemmelmeier
Erster Bürgermeister

Lothar Kapfenberger
Leitung Bauamt