

## 55. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 26.09.2013

Lfd.  
Nr.      Anwe-  
          send

### Vortrag - Beschluss

---

698      7      **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung**

Die in der nichtöffentlichen Sitzung am 23.07.2013 gefassten Beschlüsse, Nrn. G401 und G402, sind in der heutigen öffentlichen Sitzung zu verlesen, weil die Gründe der Geheimhaltung weggefallen sind.

Eine Beschlussfassung war nicht veranlasst.

**Genehmigung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzungen**

699      7      Beschluss: 7:0

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung am 23.07.2013 wurde den Bauausschussmitgliedern mit der Sitzungseinladung übermittelt. Einwendungen wurden nicht erhoben. Damit gilt die Niederschrift vom Bauausschuss gemäß Art. 54 Abs. 2 GO i. V. mit § 23 Abs. 2 der Geschäftsordnung für den Gemeinderat für die Amtszeit von 2008 bis 2014 als genehmigt.

700      7      **Ortsrandeingrünung am Etzweg:  
Sachstandsbericht und weiteres Vorgehen  
(Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)**

Der Bürgermeister erläutert den aktuellen Sachstand und weist daraufhin, dass in der Vergangenheit folgenden Beschlüsse gefasst wurden und die Planung der Ortsrandbegrünung durch das Büro LUZ, München, vor kurzem wieder aufgenommen wurden. Herr Luz erläutert die Planung ausführlich und beantwortet auftretende Fragen des Gremiums. Auf die Hansjakob-Planung seit 1997 wird informatorisch hingewiesen.

19.07.1998      Beschluss Gemeinderat  
In die Ortsrandeingrünung ist neben dem öffentlichen Bolzplatz auch ein Aktivspielplatz für größere Kinder einzuplanen.

19.12.2006      Beschluss Bau- und Grundstücksausschuss, Nr. G158  
Neben der parkähnlichen Gestaltung des Geländes ist ein Bolzplatz anzulegen, der von den umliegenden Gewerbebetrieben genutzt werden soll.

13.12.2007      Beschluss Gemeinderat, Nr. 1045  
Der Rückbau der Baustraße am Etzweg wird grundsätzlich bis zum Abschluss der Bauarbeiten Geothermie, Premiere-Bau und Modellierung Aschheimer Straße zurückgestellt.

10.02.2008      Beschluss Gemeinderat, Nr. 1180  
Die weitere Planung der Ortsrandbegrünung westlich des Etzwegs wird bis zu einer Entscheidung über den Rückbau der Baustraße zurückgestellt.

## 55. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 26.09.2013

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

26.10.2010 Beschluss Gemeinderat

Zwischen dem Kreisel Beta-Straße Richtung Osten und der Einmündung Etweg könnte die Baustraße vollständig zurückgebaut werden.

Von der Einmündung Etweg auf Höhe des Anwesens Etweg 41, in Richtung Norden, bis zur südlichen Grundstücksgrenze des landwirtschaftlichen Grundstücks Fl.Nr. 903 mit landwirtschaftlicher Lager- und Mehrfachhalle, soll die Baustraße erhalten bleiben. Die Verwaltung wird beauftragt die erforderlichen Schritte in die Wege zu leiten. Die Verbreiterung der Baustraße in Fortsetzung bis Einmündung Medienallee auf privatem Grund soll zurückgebaut werden.

12.05.2011 Beschluss Gemeinderat, Nr. 608

Im Zuge Ortsrandeingrünung zwischen dem Etweg und der gewerblichen Bebauung wird in den parkartig ausgebauten Flächen auch der Einbau eines Trimm-Dich-Pfades oder Parcours vorgesehen.

Die Verwaltung wird beauftragt, eine Art Spielwiese für Hunde möglichst einzuplanen sowie beim Trimm-Dich-Pfad auch Spielgeräte für Senioren sowie einen Barfußweg zu prüfen.

Aufgrund der bisherigen Beschlusslage sind für die abschließende Planung noch folgende Punkte zu klären:

#### Aktivspielplatz

Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 19.07.1998 soll in die Ortsrandbegrünung ein „Aktivspielplatz“ eingeplant werden. Es ist zu klären, ob der Beschluss nach der Errichtung der Kinder- und Jugendfarm in der Jahnstraße noch aufrecht gehalten wird.

#### Aussichtshügel

Geplant ist, die für die Planie des Bolzplatzes anfallenden Erdmassen als Aussichtshügel aufzuschütten (höchster Punkt 511 m NN). Der Höhenabstand zwischen dem Geh- und Radweg Etweg und dem Gipfel beträgt somit ca. 8 m. Wichtig ist, dass die Standsicherheit des Hügel gewährleistet ist. Im Vorfeld muss daher ein Bodengutachten des Hügelunterbaus erstellt werden. Anschließend können erst soweit erforderliche Hangsicherungsmaßnahmen festgelegt werden.

#### Bolzplatz

Bisher liegt der Sprachgebrauch bei einem „Bolzplatz“, der von den „umliegenden Gewerbebetrieben“ genutzt werden soll. Im allgemeinen Sprachgebrauch versteht man unter einem Bolzplatz einen Fußballplatz mit Toren, der interessierten Sporttreibenden unentgeltlich zur Verfügung steht. Für Bolzplätze gibt es keine Größenstandards, sie sind allerdings erheblich kleiner als genormte Fußballplätze. Dadurch ist es möglich, von fast jeder Position auf dem Platz auf das gegnerische Tor zu schießen (bolzen), was dem Platz u.a. seinen Namen gab. Als Bodenbelag kommen Granulat, Sand, Rasen, Kunstrasen, Tartan oder Stein zum Einsatz. Bolzplätze sind oft umzäunt, damit Bälle nicht in die Umgebung fliegen oder den Straßenverkehr gefährden. Die Umzäunung besteht in der Regel aus verschraubten Metallgittern (siehe

## 55. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 26.09.2013

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Bolzplatz an der Münchner Straße). Einige Bolzplätze sind sogar beleuchtet, so dass auch bei Dunkelheit gespielt werden kann.

Folgende Punkte sind demzufolge noch zu klären:

- Größe des Bolzplatzes
- Bodenbelag
- Größe der Tore und Verankerung
- Art und Höhe der Umzäunung
- Beleuchtung
- Nutzungseinschränkung (Benutzergruppen, Werktage, Uhrzeit)

#### Trimm-Dich-Pfad mit Spielgeräten auch für Senioren

Geplant ist die Anlage von zwei Pfadschleifen (Teil 1; Länge 400 m und Teil 2 im Süden angrenzend; Länge 170 m). Ein Teil der Trimmgeräte wird auch seniorengerecht sein. Die Auswahl der „Seniorengeräte“ erfolgt in Abstimmung mit der Leitung der Seniorenberatung.

#### Barfußweg

Ein Barfußweg ist eine Gehstrecke, auf der durch Barfußlaufen besondere Sinneseindrücke und die damit verbundene Entspannung erlebt werden können. In dem Fall versteht man darunter einen „Fußfühlweg“ mit unterschiedlichen Bodenmaterialien. Der Weg ist in der Nähe des Heinrich-Hildebrand-Wegs geplant.

#### Hundenspielwiese

Vor Anlage einer solchen Fläche sind folgende Punkte zu klären:

- Grundsätzliche Notwendigkeit einer Hundenspielwiese am Ortsrand
- Größe der Fläche
- Höhe der Einzäunung
- Bereitstellung von „Hunde-Spielgeräten“
- Freier Zugang oder Aufsicht

#### Naturflächen

Laut konzeptionellem Ansatz der Planung des Büros LUZ soll die Grünfläche der Ortsrandbegrünung sowohl für Spiel und Sport nutzbar sein, aber auch zur wertvollen Biotopfläche entwickelt werden. Ziel ist ein Nebeneinander von Nutzung und Natur. In der jetzigen Planung ist der Nordteil der Ortsrandbegrünung für Spiel und Sport vorgesehen, der Südteil für die Natur.

In der Planung des Büros LUZ sind zwei Naturflächen vorgesehen:

Fläche 1: südlich des geplanten Bolzplatzes (ca. 7.500 m<sup>2</sup>)

Hier ist gedacht, eine freie Fläche anzulegen, die für Benutzer zugänglich sein soll (z.B. Blumenwiese, die zweimal im Jahr gemäht wird). Diese Fläche entfällt, wenn eine Hundenspielwiese dort angelegt wird.

Fläche 2: südlich des Heinrich-Hildebrand-Wegs (ca. 5.800 m<sup>2</sup>)

Dies ist die eigentliche Naturfläche, die so angelegt wird, dass ein Betreten nach Möglichkeit verhindert wird (dichter Gehölzbestand und verdichtete Mul-

## 55. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 26.09.2013

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

den mit flachen Wasserflächen). Bis zum Hochwachsen der Sträucher sollte die Fläche eingezäunt werden (ca. 2 Jahre). Die Anlage der Fläche und die Auswahl der Pflanzen erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

#### Rückbau der Baustraßen

Es handelt sich hierbei um die Baustraße 1 zwischen Kreisell Beta-Straße (Fl.Nr. 238/3) und Einmündung Etweg (Fl.Nr. 910) und die Baustraße 2 zwischen der Einmündung Etweg (Fl.Nr. 910) und der Medienallee (Fl.Nr. 903).

Laut Beschluss des Gemeinderats vom 26.10.2010 soll die Baustraße 1 zurückgebaut werden, ebenfalls der nördliche Teil der Baustraße 2 zwischen dem Grundstück Fl.Nr. 903 und der Einmündung Medienallee, der dazwischen liegende Teil entlang der Ortsrandbegrünung aber nicht.

Die Baustraße beginnt am Etweg, verläuft dann parallel dazu als 7,5 m breites Asphaltband direkt an Böschungsrand der Ortsrandbegrünung entlang und endet dann wieder am Etweg. Davor und danach wird die Straße auf 5 m Breite zurückgebaut. Wegen dieser Asphaltfläche ist es nicht möglich, den Fuß der Böschung entsprechend zu bepflanzen. Die landwirtschaftlichen Fahrzeuge, die diese Strecke befahren, könnten dies auf dem bisherigen Etweg (Geh- und Radweg), der mit einer Breite von 5 m auch für größere landwirtschaftliche Fahrzeuge befahrbar ist, wie z.B. auch der Obere und Untere Aschheimer Weg.

Seitens des Umweltamtes und des Planungsbüros LUZ wird daher empfohlen, die Baustraße 2 ebenfalls zurückzubauen und das frei werdende Flächenstück am Fuße der Böschung zu bepflanzen und Amphibientümpel anzulegen.

Der Bürgermeister teilt mit, dass entsprechende Haushaltsmittel für das sog. Planjahr 2014 vorgesehen sind. Die Realisierung der Ortsrandeingrünung soll ab 2015 vorgesehen werden.

Dem Gremium wurde ein Lageplan, Stand: 23.09.2013, zugestellt.

Der Bürgermeister erläutert weiter, dass bei einer Realisierung der Ortsrandeingrünung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

Außerdem sind hier noch die ökologischen Ausgleichsflächen für den Allianz Campus Unterföhring mit einer Größe von 6.050 m<sup>2</sup> sowie für die Baumaßnahme der SES Platform Services mit einer Größe von 500 m<sup>2</sup> gemäß den Beschlüssen des Gemeinderates vom 08.11.2012, Nr. G 842, sowie vom 19.03.2013, Nr. 652, aufzunehmen.

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss spricht sich dafür aus, dass in der heutigen Sitzung kein Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat gefasst wird, um in den nächsten Wochen dieses komplexe und weitreichende Thema in den Fraktionen zur Meinungsbildung zu diskutieren.

## 55. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 26.09.2013

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

Folgende Hinweise und Anregungen sollten in die Überlegungen einbezogen werden:

- Die Anlage eines Aktivspielplatzes im Umfeld der Ortsrandbegrünung wird aufgrund der zwischenzeitlich errichteten Kinder- und Jugendfarm an der Jahnstraße als nicht mehr notwendig erachtet. Der Gemeinderatsbeschluss vom 19.07.1998 wird daher aufgehoben / soll weiter in den Planungen berücksichtigt werden.
- Mit der Geländemodellierung wird ein Bodengutachten in Auftrag gegeben, das u.a. die Standsicherheit der Aufschüttung untersuchen soll.
- Ein Bolzplatz soll nicht errichtet werden. Stattdessen soll eine öffentliche Ballspielwiese mit einer noch festzulegenden Größe, Bodenbelag in Rollrasen, ohne Tore, ohne Beleuchtung und ohne Umzäunung, errichtet werden.
- Errichtung eines Aussichtshügels
- Der Trimm-Dich-Pfad wird in zwei Schleifen angelegt mit einer Länge von 400 m bzw. 170 m. Bei der Auswahl der Geräte wird darauf geachtet, dass ein Teil davon seniorengerecht (Aktivspielteilbereich) ist. Die Auswahl dieser Geräte erfolgt in Abstimmung mit der Leitung der Seniorenberatung. Ein Vorschlag der übrigen Sportgeräte ist dem Gremium vorzulegen.
- Nördlich oder südlich des Heinrich-Hildebrand-Wegs wird ein Barfußweg mit einer noch festzulegenden Länge angelegt.
- Südlich angrenzend an den Heinrich-Hildebrand-Weg wird eine Hundewiese mit einer noch festzulegenden Größe, ohne Einzäunung, angelegt.
- In der Ortsrandbegrünung werden zwei Naturflächen angelegt.

Fläche 1 südlich des geplanten Bolzplatzes (hier wäre ein Entfall der Hundewiese gemäß Lageplan vom 23.09.2013 erforderlich). Auf dieser Fläche wird eine Blumenwiese angelegt, die zweimal jährlich gemäht wird. Die Fläche kann von allen Besuchern betreten werden.

Fläche 2 südlich des Heinrich-Hildebrand-Wegs  
Diese Fläche könnte als geschütztes Biotop angelegt werden, das nicht betreten werden soll. Die Anlage der Fläche und die Auswahl der Pflanzen erfolgen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Bis zum Hochwachsen der Sträucher wird die Fläche eingezäunt.

## 55. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 26.09.2013

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

In den Naturflächen sind die ökologischen Ausgleichsflächen für die Baumaßnahmen Allianz Campus Unterföhring mit einer Größe von ca. 6.050 m<sup>2</sup> und SES Platform Services mit einer Größe von ca. 500 m<sup>2</sup> gemäß den Beschlüssen des Gemeinderates vom 08.11.2012, Nr. G 842, sowie vom 19.03.2013, Nr. 652, aufzunehmen.

- Die Baustraße 1 zwischen dem Kreisel Beta-Straße und der Einmündung Etweg wird zurückgebaut / nicht zurückgebaut.
- Die Baustraße 2 zwischen der Einmündung Etweg und der Medienallee wird vollständig zurückgebaut / teilweise zurückgebaut / Reduzierung der Fahrbahnbreite auf 4m / nicht zurückgebaut, da der verbleibende Etweg mit einer Breite von 5 m ausreichend groß ist für den landwirtschaftlichen Verkehr. Die frei werdende Fläche am Böschungsfuß wird bepflanzt. Zusätzlich dazu werden Feuchtsflächen für Amphibien angelegt / nicht zurückgebaut.
- Hinweis: Zur Realisierung der Ortsrandeingrünung ist ein Bauleitplanverfahren gemäß §§ 2 i. V. m. 30 Baugesetzbuch (BauGB) einzuleiten und durchzuführen.

Az.: 6317  
3.3, 3.1, 3.2, 2.0

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 81/13 zur Errichtung eines Hotels mit Handelsflächen, Büro- und Gastronomieflächen an der Dieselstraße; weiteres Vorgehen**

In der Gemeinderatssitzung am 11.07.2013 wurde mit Beschluss, Nr. 1013, die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes Nr. 81/13 zur Errichtung eines Hotels mit Handelsflächen, Büro- und Gastronomieflächen an der Dieselstraße beschlossen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 81/13 zur Errichtung eines Hotels mit Handelsflächen, Büro- und Gastronomieflächen an der Dieselstraße in der Fassung vom 26.09.2013 des Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, München, wird den Mitgliedern des Gremium ausführlich erläutert.

Das Grundstück Fl.Nr. 238 (insgesamt 14.523 m<sup>2</sup>) ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Der Bürgermeister erinnert an den Aufstellungsbeschluss des Gemeinderat vom 11.07.2013, Nr. 1013, wonach der Antragsteller auf einer Teilfläche von ca. 10.200 m<sup>2</sup> die Errichtung von Gastronomieflächen, drei Handelsflächen und ca. drei kleineren Geschäftsflächen mit einem darüber angeordneten Hotelturm (Wandhöhe 26,00 m zzgl. Technik) und einem optionalen

## 55. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 26.09.2013

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Erweiterungsbauwerk über den Handelsflächen beabsichtigte. Die Handelsflächen waren gemäß den Vorgaben des Landesentwicklungsplans mit einer Verkaufsfläche von bis ca. 800 m<sup>2</sup> geplant. Mit der geplanten Baumaßnahme wurden seitens des Vorhabenträgers eine GFZ von 1,1 und eine GRZ von 0,8 (einschließlich KFZ-Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten) angedacht.

Zwischenzeitlich haben sich Änderungen ergeben, so dass nun das gesamte Grundstück Fl.Nr. 238 mit einer Größe von 14.523 m<sup>2</sup> (GE 1 und GE 2) beplant wird. Gemäß den Vorgaben des Landesentwicklungsplans wird mit der vorliegenden Planung die Realisierung eines Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>, eines Getränkemarktes mit einer Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup>, eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> sowie drei kleinere Shops mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 110 m<sup>2</sup> im GE 1 geplant. Außerdem sind zwei Gastronomieeinheiten mit einer Fläche des Gastraumes von 350 m<sup>2</sup> sowie 100 m<sup>2</sup> vorgesehen. Der darüber angeordnete Hotelurm mit einer Wandhöhe von 26,00 m zzgl. Technik soll 71 Zimmer mit 119 Betten enthalten. Weiter ist ein optionales Erweiterungsbauwerk in Form von Büroflächen mit einer Fläche von 3.600 m<sup>2</sup> über den Handelsflächen (E + IV) geplant.

Im östlichen Grundstücksbereich (GE 2) ist ein weiteres eigenständiges Gebäude geplant, das die Nutzung für Gewerbe mit einer Fläche von 600 m<sup>2</sup> BGF sowie eines Ärztehauses mit einer Fläche von 4.800 m<sup>2</sup> BGF vorsieht. Hier soll ebenfalls ein weiterer Hochpunkt (VII Vollgeschosse) geschaffen werden, so dass hier ebenfalls eine Wandhöhe von 26,00 m zzgl. Technik entstehen soll.

Mit Realisierung der Maßnahme werden eine GFZ von 1,2 und eine GRZ von 0,8 (einschließlich KFZ-Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten) erreicht.

Im Untergeschoss ist eine offene Tiefgarage mit 140 KFZ-Stellplätzen im GE 1 und 70 KFZ-Stellplätzen im GE 2 vorgesehen. Außerdem sind 116 oberirdische KFZ-Stellplätze geplant.

Der Bürgermeister erläutert, dass die geplante Umgriffserweiterung nochmals durch den Gemeinderat zu beschließen ist. Auf Grund dessen spricht sich der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss dafür aus, in den heutigen Sitzungen einen Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat zu fassen.

701

7

Beschluss: 7:0

Dem Gemeinderat wird folgender Beschluss empfohlen:  
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 81/13 zur Errichtung eines Hotels mit Handelsflächen, Büro- und Gastronomieflächen an der Dieselstraße, Fl.Nr. 238 (insgesamt 14.523 m<sup>2</sup>), in der Fassung vom 26.09.2013 des Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, München, wird dem Grunde nach gebilligt.

## 55. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 26.09.2013

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

Vor der Auslegung im beschleunigten Verfahren ist die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB zu beteiligen.

Redaktionelle Anpassungen sind vor der Auslegung einzuarbeiten.

Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ist anschließend durchzuführen.

Az.: 6102  
3.1; 3.2; 3.3; 2.1

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49b/12 zur Verlegung eines Baumarktes mit Gartencenter und Tiefgarage zur Feringastraße 5; Abwägung der Anregungen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Der Planentwurf zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49b/12 zur Verlegung eines Baumarktes mit Gartencenter und Tiefgarage zur Feringastraße 5, in der Fassung vom 16.05.2013 nach § 12 und § 30 BauGB, lag in der Zeit vom 20.06.2013 bis einschließlich 22.07.2013 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus. Die Träger öffentlicher Belange hatten vom 20.06.2013 bis 22.07.2013 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit Anregungen vorzubringen.

Vom 13.12.2012 bis zum 28.12.2012 konnte sich vorab jedermann über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren.

Der Bürgermeister weist daraufhin, dass dem Gremium ein Auszug aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Rahmen des Billigungsbeschlusses am 04.06.2013 zugestellt wurde.

Im Rahmen der Beteiligung von Bürgern wurden keine Hinweise bzw. Anregungen vorgebracht.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Hinweise bzw. Anregungen eingereicht:

- Landratsamt München – Baurecht, Denkmalschutz und Raumordnungsrecht
- Landratsamt München – Tiefbau, Verkehrsplanung, Abfallwirtschaft und Grünordnung
- Landratsamt München – Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht
- Landratsamt München – Kreisheimatpfleger
- Regierung von Oberbayern
- Wasserwirtschaftsamt München
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Staatliches Bauamt Freising

## 55. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 26.09.2013

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
- SWM Infrastruktur Region GmbH
- Deutsche Telekom Technik GmbH

Nach Abwägung der öffentlichen Belange wird zu den vorgebrachten Anregungen wie folgt Stellung genommen:

Landratsamt München – Baurecht, Denkmalschutz und Raumordnungsrecht  
Das Schreiben vom 08.07.2013 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

1. Für den Bebauungsplan Nr. 49b/12 wird das beschleunigte Verfahren durchgeführt. § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB bestimmt, dass ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren unzulässig ist, wenn durch ihn die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegt. Kommt die Gemeinde im Rahmen dieser Vorprüfung (vgl. auch Anlage 2 UVP) zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, dann kann sie das beschleunigte Verfahren durchführen.
2. Damit die Lage der überbaubaren Fläche auf dem Baugrundstück ausreichend bestimmt ist, sind die Abstände der Baugrenze zur Grundstücksgrenze zu vermaßen. Sofern die Baugrenze nicht parallel zur Grundstücksgrenze verläuft, sind mehrere Maßzahlen anzugeben. Auch Vor- und Rücksprünge sind vollständig zu vermaßen. Das Planzeichen für die Maßzahlen ist unter die Festsetzungen zu nehmen, sonst entfaltet es keine rechtliche Wirkung.
3. Für die Textfestsetzung 3 (Bauweise) gibt es in dieser Form keine Rechtsgrundlage im Bebauungsplanrecht. Im vorliegenden Fall sollen offensichtlich die Abstandsflächenvorschriften der BayBO zur Anwendung kommen. Hierfür ist eine ausdrückliche Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich.
4. Aus den vorliegenden Unterlagen ist nicht nachvollziehbar, warum bei der Ermittlung der gesamten versiegelten Fläche in Ziffer 5 der Begründung die Feuerwehrumfahrt und die Bewegungsflächen für die Feuerwehr abgezogen worden sind.
5. Hinsichtlich der Altlastenverdachtsfläche wird der Gemeinde empfohlen, die zuständige Stelle im Wasserwirtschaftsamt zu beteiligen und die Begründung diesbezüglich zu ergänzen.

Redaktionelles

1. Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist der Verlauf des Schnittes B-B noch dazustellen.

## 55. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 26.09.2013

Lfd.  
Nr.      Anwe-  
          send

### Vortrag - Beschluss

---

2. Bei dem Planzeichen für die Zahl der Vollgeschosse sollte zur Klarheit noch ergänzt werden „z. B. I“, da auch II Vollgeschosse zulässig sind. Das gilt sinngemäß auch für das Planzeichen Wandhöhe.
3. Statt dem Begriff Gebäudegrenze sollte bei dem Planzeichen 3 und den Textfestsetzungen 2 (max. Grundfläche) und 3 (überbaubare Grundstücksflächen) besser der Begriff Baugrenze (entsprechend der Planzeichenverordnung) verwendet werden.
4. Bei dem Planzeichen 7 für die Bäume sollte noch ergänzt werden „Bäume zu pflanzen“, sonst ist die Festsetzung zu unbestimmt.
5. Damit der Umgriff der Tiefgarage eindeutig erkennbar ist, ist das Planzeichen für die Umgrenzung der Tiefgarage in der Planzeichnung so darzustellen, dass es nicht von anderen Planzeichen überdeckt wird.
6. Bei dem Planzeichen OKF sollte entsprechend der Textfestsetzung 2 noch eingefügt werden „Oberkante fertiger Fußboden“. Die bei dem Planzeichen angegebene Zahl stimmt nicht mit der Eintragung in der Planzeichnung bzw. der Textfestsetzung überein. Um Überprüfung bzw. Berichtigung wird gebeten.
7. Bei der Textfestsetzung 5 (Versorgungsanlagen) hat nur der Satz 1 Festsetzungscharakter. Die Abschnitte Trinkwasserversorgung, usw. können nur unter die Hinweise genommen werden.

Aus Sicht des Tiefbaus und des Naturschutzes erfolgt keine Äußerung.

702    7    Beschluss: 7:0

Zu 1

Die Vorprüfung hat zu dem Ergebnis geführt, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Begründung des Bebauungsplanes wird wie folgt ergänzt bzw. geändert:

Gemäß § 17 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss. Die in der Anlage 1 Nr. 18.1 bis 18.6 zum UVPG aufgeführten Bauvorhaben beziehen sich auf den Außenbereich. Die Vorprüfungspflicht gilt für alle Bauvorhaben nach Nr. 18.1 bis 18.7 der Anlage 1 zum UVPG ab dem Erreichen des jeweils maßgeblichen Schwellenwertes für die Vorprüfung. Im Innenbereich kommt jedoch ausschließlich die Vorprüfung des Einzelfalls in Betracht. Die geplante Geschossfläche (Bruttogeschossfläche) mit ca. 10.649 m<sup>2</sup> liegt über dem nach Anlage 1 des UVPG Nr. 18.8 UVPG i.V.m. Nr. 18.6.1 festgelegten Schwellenwertes (5.000 m<sup>2</sup> oder mehr) für die Vorprüfungspflicht, wodurch eine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG notwendig würde. Im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls ist

## 55. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 26.09.2013

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

überschlägig abzuschätzen, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Von vorneherein sind nur Umweltauswirkungen zu berücksichtigen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB abwägungserheblich sind. Kommt die Gemeinde im Rahmen der überschlägigen Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären, dann ist das beschleunigte Verfahren zulässig. Die Vorprüfung hat hier zu dem Ergebnis geführt, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind aufgrund der bisherigen intensiven gewerblichen Nutzung sowie des bereits hohen Versiegelungsgrades der Grundstücksfläche als gering einzuschätzen. Der Anteil an Grünflächen ist gering und die Störungen durch Verkehr hoch, so dass kein Niederlassen von Tieren zu beobachten ist und sich die Vielfalt an Pflanzen in Grenzen hält. Bereits im Vorfeld der Bebauungsplanung mussten die Bestandsbäume gefällt und die Fläche mittels Bodenauffüllungen auf ein einheitliches Höhenniveau gebracht werden, um den kompakten Baukörper mit allen notwendigen Funktionen ausstatten zu können. Der Verlust an Gehölzen wird außerhalb des Grundstückes auf geeigneter Fläche mit den im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzungen ersetzt. Die Verwendung versickerungsfähiger Böden in den Bereichen ohne Transportverkehr vermeidet übermäßige erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden. Aufgrund der starken baulichen Vorbelastung des innerörtlichen Standortes im Gewerbegebiet auf größtenteils versiegelter Fläche und einer nur geringen Bodenneuanspruchnahme ist nicht mit einer Zunahme an negativen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden bzw. Klima und Luft zu rechnen. Zudem besteht bereits heute ein hohes Verkehrsaufkommen innerhalb des Gewerbegebietes mit Einzelhandel. Das Schutzgut Wasser wird durch das Auffangen anfallenden Regenwassers innerhalb von Zisternen bzw. der Versickerung des restlichen anfallenden Regenwassers nicht zusätzlich negativ beeinträchtigt. Die Beschränkung von Grundflächenzahl und Höhenentwicklung zur sanften Einbindung in die bestehende Gebäudestruktur sowie in das Landschaftsbild und nicht zuletzt die Einordnung aller erforderlichen Stellplätze innerhalb einer Tiefgarage dienen der nachhaltigen Entwicklung. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vor. Entsprechende Schutzgebiete befinden sich in ausreichender Entfernung. Durch die Wiedernutzbarmachung des Gewerbebestandes für den Einzelhandel kann es zu erhöhten Emissionen, speziell durch Liefer- und Besucherverkehr auf dem Grundstück kommen. Getrennte Zu- und Ausfahrten mit separaten Zugängen für Fußgänger sowie einem Vorbereich für Besucher gewährleisten den Schutz der Besucher und somit keine negativen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit. Innerhalb von Containern wird Müll getrennt und gesammelt, so dass auch der sachgerechte Umgang mit Abfällen gesichert ist. Die Abwasserbeseitigung geschieht über das vorhandene Abwassernetz. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Ver-

## 55. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 26.09.2013

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

fahrens nach § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprechend. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Ebenso werden auf Grundlage des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB keine Regelungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich nach § 1 a Abs. 3 BauGB getroffen, da davon ausgegangen werden kann, dass die durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig sind. Die Ausgleichsverpflichtung nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG findet gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4, Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB keine Anwendung. Unabhängig von dieser Fiktion werden durch das Vorhaben die Belange der Natur und Landschaft nicht beeinträchtigt. Überplant wird das ehemalige MAN-Gelände.

Zu 2

Die Abstände zwischen Grundstücks- und Baugrenzen sowie der einzelnen Nutzungsbereiche (Lage der Knödelnlinien) werden durch entsprechende Festsetzungen (Maßzahlen) vollständig vermasst. Das Planzeichen für die Maßzahlen wird in den Festsetzungen aufgenommen.

Zu 3

Die textliche Festsetzung sowie die Begründung wird wie folgt neu gefasst:

**Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO (Bayerische Bauordnung) sind einzuhalten.

**Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile werden nur innerhalb der Baugrenzen (Baufenster), Tiefgaragen nur auf der für Sie gekennzeichneten Fläche innerhalb der Baugrenzen (Baufenster) errichtet. Für die Abstände zwischen Grundstücks- und Baugrenze sowie die Bebauungstiefen einzelner Nutzungsbereiche sind die Bemaßungen innerhalb der Planzeichnung bindend.

Zu 4

Die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2. Maß der baulichen Nutzung sowie die Begründung unter Ziffer 4. Planvorhaben werden wie folgt ergänzt:

Für die Feuerwehrumfahrt und Bewegungsflächen für die Feuerwehr wird eine Fläche von 1.581 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,91 festgesetzt.

Außerdem wird die Begründung wie folgt ergänzt:

**6. Städtebauliche Daten / Flächenbilanz**

Hinsichtlich der Zulassung einer Grundflächenzahl von 0,91 wird von § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO in der Fassung vom 11.06.2013 Gebrauch gemacht. Das Plangebiet umfasst den ehemaligen MAN-Standort. Durch die Überplanung wird mithin ein ehemaliger Gewerbestandort mit größtenteils

## 55. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 26.09.2013

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

versiegelter Fläche wieder einer sinnvollen städtebaulichen Nutzung zugeführt. Gleichzeitig wird so vermieden, dass für den geplanten Baumarkt ein neues Baugebiet ausgewiesen werden muss. Die Planung vermeidet daher eine Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen. Dem in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB vorgegebenen Gebot der Flächenschonung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen wird daher vollumfänglich entsprochen. Die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO in der Fassung vom 11.06.2013 ist damit aus städtebaulichen Gründen angezeigt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die zugelassene Grundflächenzahl nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht ersichtlich. Auch sonstige öffentliche Belangen stehen einer Zulassung der Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO in der Fassung vom 11.06.2013 nicht entgegen.

$$\text{GRZ} = \frac{12.286}{13.385}$$

$$\text{GRZ} = 0,91$$

Zu 5

Die Begründung wird wie folgt ergänzt:

#### 2.2. Bestehende Nutzungen

Die bestehende Altbausubstanz, Oberflächenversiegelung und unterirdischen Anlagen im Plangebiet wurden laut Abschlussbericht – Gutachterliche Begleitung der Rückbau- und Entsorgungsmaßnahmen auf dem ehemaligen MAN Servicebetrieb – vom 21.06.2013 unter gutachterlicher Aufsicht der DiBaUCo GmbH und in Abstimmung mit den zuständigen Behörden zwischen 04.02.2013 und 10.05.2013 vollständig zurückgebaut.

#### 4. Planvorhaben

##### Altlasten

In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt wurde eine orientierende Untersuchung durchgeführt, die nach „Bausubstanzuntersuchungen und ergänzende Bodenuntersuchungen auf dem ehemaligen MAN Servicebetrieb“ vom 18.07.2013 zu dem Ergebnis gekommen ist, dass keine schädlichen Bodenveränderungen / Altlast im Sinne des § 2 Abs. 3 und 5 BBodSchG sowie Anzeichen für eine Veränderung der Beschaffenheit des Grundwassers im Sinne des § 22 WHG innerhalb des Vorhabenbereiches vorliegen. Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Ziegelei und Lehmabbau (1897-1967) wurde die Fläche des Altstandortes unter der Bezeichnung UF-AS11 in das Altlastenkataster aufgenommen. Infolge der Aushubarbeiten zur Errichtung des Gewerbegebietes wurden flächendeckende Auffüllungen aufgeschlossen. Durch die Nachnutzung des Standortes durch MAN (1968-2008) liegen nutzungsbedingte Verunreinigungen mit einer Belastungsstufe DK III vor, die im Zuge der geplanten Bebauung entfernt werden, da dort der Baukörper liegt. Der während der Rückbauarbeiten angefallene Bauschutt wurde aufbereitet, repräsentativ beprobt und anderweitig wiederverwertet. Lediglich für die Aufbereitung ungeeignetes Ziegelmateriale bzw. aus der ehemaligen Werkstatthalle vorhandene Altölsediment-Ziegel-Gemische wurden nach der vorschriftsgemäßen Beprobung von der Baustelle abgefahren und deponiert. Im

## 55. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 26.09.2013

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Rahmen der Bauarbeiten für den Baumarkt mit Gartencenter und Tiefgarage werden Auffüllungsmaterialien im Vorhabenbereich erwartet und im Bereich des Gebäudestandortes beseitigt, fachgerecht verwertet und entsorgt.

Redaktionelles

Zu 1

Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird der Verlauf des Schnittes B-B noch dargestellt.

Zu 2

Bei den Planzeichen für Vollgeschosse und Wandhöhe wird jeweils „z.B.“ ergänzt.

Zu 3

Statt dem Begriff Gebäudegrenze wird bei dem Planzeichen 3 und den Textfestsetzungen 2 (max. Grundfläche) und 3 (überbaubare Grundstücksflächen) der Begriff Baugrenze (entsprechend der Planzeichenverordnung) verwendet.

Zu 4

Bei dem Planzeichen 7 für die Bäume wird „Bäume zu pflanzen“ ergänzt.

Zu 5

Das Planzeichen für die Umgrenzung der Tiefgarage wird in der Planzeichnung so dargestellt, dass es nicht von anderen Planzeichen überdeckt wird.

Zu 6

Bei dem Planzeichen OKF wird eingefügt „Oberkante fertiger Fußboden“. Die bei dem Planzeichen angegebene Zahl stimmt nicht mit der Eintragung in der Planzeichnung bzw. der Testfestsetzung überein und wird berichtigt.

Zu 7

Die Abschnitte Trinkwasserversorgung, usw. werden unter die Hinweise aufgenommen werden.

#### Landratsamt München – Tiefbau, Verkehrsplanung, Abfallwirtschaft und Grünordnung

Das Schreiben vom 21.06.2013 wird bekannt gegeben, in dem empfohlen wird, unter den Festsetzungen einen eigenen Punkte 6. Grünordnung auszuweisen. Es wird angeraten, Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Belägen wo diese funktional möglich sind (Bereich der Stellplätze), extensiver Dachbegrünung der Flachdächer, Fassadenbegrünung sowie Qualität der Ersatzbepflanzung vorzunehmen.

703

7

Beschluss: 7:0

Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:

## 55. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 26.09.2013

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

#### 6. Grünordnung

Zu befestigende Flächen sind dort, wo es funktional möglich ist (Vorbereich, Erschließungswege, Treppenhäuser) wasserdurchlässig anzulegen. Der Tiefgaragendeckel ist mit einem ca. 30 cm dicken Bodenaufbau zu überdecken. Dieser ist dauerhaft zu begrünen und zu pflegen.

#### Hinweise ohne Normcharakter

##### 1. Pflanzliste

Qualität der Ersatzpflanzungen, Stammumfang 18/20, 3 x v.

##### 2. Ersatzpflanzungen

(Carpinus betulus Fastigiata)

##### 3. Regenwasserrückhaltung

Für den Fall von Starkregenereignissen ist bei der Regenwasserzisterne ein Überlauf in einer Versickerungsanlage vorzusehen. Das auf sonstigen versiegelten Flächen anfallende gering verschmutzte Niederschlagswasser ist innerhalb der Grundstücksfläche zu versickern.

Die Begründung wird wie folgt geändert:

#### 4. Planvorhaben

##### Grünordnung

Zu befestigende Flächen sind dort, wo es funktional möglich ist (Vorbereich, Erschließungswege, Treppenhäuser) wasserdurchlässig anzulegen. Der Tiefgaragendeckel ist mit einem ca. 30 cm dicken Bodenaufbau zu überdecken. Dieser ist dauerhaft zu begrünen und zu pflegen.

##### Regenwasserrückhaltung

Für den Fall von Starkregenereignissen ist bei der Regenwasserzisterne ein Überlauf in einer Versickerungsanlage vorzusehen. Das auf sonstigen versiegelten Flächen anfallende gering verschmutzte Niederschlagswasser ist innerhalb der Grundstücksfläche zu versickern.

#### 5. Hinweise

##### Rodungen

Die Bestandsbäume, die nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen sind, wurden in Abstimmung mit der zuständigen Behörde bereits vollständig entfernt. Die Rodungen wurden außerhalb der Vogelbrutzeit vorgenommen (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September, § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG). Normen und Richtlinien zum Allgemeinen Artenschutz sind bei der Gemeinde einsehbar.

#### Landratsamt München – Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht

Das Schreiben vom 08.07.2013 wird bekannt gegeben, in dem mitgeteilt wird, dass zur Verwirklichung der Planung der Bebauungsplan in einzelnen Punkten geändert und räumlich abgegrenzt werden muss. Im Kern ist schall-schutztechnisch zu prüfen und nachzuweisen, dass das Vorhaben in seiner keine unzumutbaren Beeinträchtigungen auslöst, die Vorbelastung ist zu berücksichtigen.

## 55. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 26.09.2013

Lfd.  
Nr.      Anwe-  
          send

### Vortrag - Beschluss

---

704      7      Beschluss: 7:0

Die Begründung des Bebauungsplans wird wie folgt ergänzt:

#### 4. Planvorhaben

##### Immissionsschutz

Im Einwirkungsbereich des Vorhabens können sich schutzbedürftige Nutzungen im Sinne des Immissionsschutzrechtes (ausnahmsweise zu-lässige Wohnungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sowie Büronutzungen) befinden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist daher schallschutztechnisch zu prüfen und nachzuweisen, dass das Vorhaben in seiner Gesamtheit innerhalb des Plangebietes wie auch außerhalb keine unzumutbaren Beeinträchtigungen auslöst. Vorbelastungen sind dabei zu berücksichtigen. Hauptlärmquellen wie z. B. Zu- und Abfahrtswege, Tiefgargenein- und -ausfahrten, Lieferbereiche für LKWs, technische Versorgungseinrichtungen (Kühl-/Klimaanlagen, automatische Belüftungseinrichtungen, Kamine, Kompressoranlagen etc.) sind insbesondere so anzuordnen, dass für die Nachbarschaft keine unzumutbaren Einwirkungen entstehen. Soweit zur Einhaltung der erforderlichen Immissionsrichtwerte bestimmte Verhaltensweisen oder die Anbringung entsprechender Schutzanlagen erforderlich sind, sind in der Baugenehmigung entsprechende Immissionsschutzaufgaben zu verfügen.

705      7      Landratsamt München – Kreisheimatpfleger

Das Schreiben vom 27.06.2013 wird bekannt gegeben, in dem auf die einschlägigen Regelungen hinsichtlich des Landschafts-, Lärm- und Emissionsschutzes hingewiesen wird. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die einschlägigen Regelungen des Landschafts-, Lärm- und Emissionsschutzes werden beachtet.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

##### Regierung von Oberbayern

Das Schreiben vom 18.06.2013 wird bekannt gegeben, in dem gefordert wird, dass die vorgesehenen Verkaufsflächen für Baumarkt- (4.562 m<sup>2</sup>) sowie Gartenmarktsortimente (2.676 m<sup>2</sup>) im Bebauungsplan getrennt festzusetzen sind. Außerdem ist für das geplante Vorhaben die Ausweisung eines Sondergebiets im Flächennutzungsplan erforderlich.

706      7      Beschluss: 7: 0

Die textliche Festsetzung unter Ziffer 1 wird im Spiegelstrich 1 wie folgt geändert:

Festgesetzt sind:

- ein Baumarkt mit Gartencenter als großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Gesamtverkehrsfläche von ca. 7.656 m<sup>2</sup>, wobei

## 55. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 26.09.2013

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

die Verkaufsfläche für den Baumarkt mit 4.562 m<sup>2</sup> und die Verkaufsfläche für das Gartencenter mit 2.676 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Der Anteil der Verkaufsflächen für das innenstadtrelevante Sortiment darf maximal 800 m<sup>2</sup> von der Gesamtverkaufsfläche betragen.

Die Begründung des Bebauungsplanentwurfs wird wie folgt geändert:

#### 4. Planvorhaben

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht die Entwicklung eines Baumarktes mit Gartencenter auf einer Gesamtverkaufsfläche von 7.656 m<sup>2</sup> vor.

#### Bauliche Nutzung

Der Anteil für „innenstadtrelevantes Sortiment“ Baumarkt und Gartencenter darf einen Anteil von 800 m<sup>2</sup> der Gesamtverkaufsfläche von 7.656 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Verkaufsfläche für den Baumarkt wird mit 4.562 m<sup>2</sup> und die Verkaufsfläche für das Gartencenter mit 2.676 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Festsetzung eines Sondergebiets erfolgt im Rahmen der aktuellen Aktualisierung des Flächennutzungsplanes.

#### Wasserwirtschaftsamt München

Das Schreiben vom 17.07.2013 wird bekannt gegeben, in dem in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Rückhaltung des unbelasteten Niederschlagswassers innerhalb der Grundstücksflächen und eine Nutzung dieses Wassers als Brauchwasser gefordert wird.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass alle betroffenen Grundstücke im Bebauungsplanumgriff als Altstandort UF-AS 11 (Altlastenverdachtsflächen) aufgeführt sind und PAK und MKW als potentielle Schadstoffe genannt sind.

707 7 Beschluss: 7:0

Der Bebauungsplanentwurf wird in der Begründung wie folgt geändert:

#### 4. Planverfahren

##### Altlasten

In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt wurde eine orientierende Untersuchung durchgeführt, die nach Bausubstanzuntersuchungen und ergänzende Bodenuntersuchungen auf dem ehemaligen MAN-Grundstück vom 18.07.2013 zu dem Ergebnis gekommen ist, dass keine schädlichen Bodenveränderungen / Altlast im Sinne des § 2 Abs. 3 und 5 BBodSchG sowie Anzeichen für eine Veränderung der Beschaffenheit des Grundwassers im Sinne des § 22 WHG innerhalb des Vorhabenbereiches vorliegen. Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Ziegelei und Lehmabbau (1897-1967) wurde die Fläche des Altstandortes unter der Bezeichnung UF-AS11 in das Altlastenkataster aufgenommen. Infolge der Aushubarbeiten zur Errichtung des Gewerbegebietes wurden flächendeckende Auffüllungen aufgeschlossen. Durch die Nachnutzung des Standortes durch MAN (1968-2008) liegen

## 55. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 26.09.2013

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

nutzungsbedingte Verunreinigungen mit einer Belastungsstufe DK III vor, die im Zuge der geplanten Bebauung entfernt werden, da dort der Baukörper liegt. Der während der Rückbauarbeiten angefallene Bauschutt wurde aufbereitet, repräsentativ beprobt und anderweitig wiederverwertet. Lediglich für die Aufbereitung ungeeignetes Ziegelmaterial bzw. aus der ehemaligen Werkstatthalle vorhandene Altölsediment-Ziegel-Gemische wurden nach der vorschriftsgemäßen Beprobung von der Baustelle abgefahren und deponiert.

Im Rahmen der Bauarbeiten für den Baumarkt mit Gartencenter und Tiefgarage werden Auffüllungsmaterialien im Vorhabenbereich erwartet und im Bereich des Gebäudestandortes beseitigt, fachgerecht verwertet und entsorgt.

#### Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Das Schreiben vom 21.06.2013 wird bekannt gegeben, in dem wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte im Umfeld, vor allem das westlich gelegene Bodendenkmal D-1-7835-0561 (Siedlung der Urnenfelderzeit, Siedlung und Grabenwerk der Hallstattzeit, Siedlung der Laténezeit sowie Körpergräber des frühen Mittelalters), auf weitere Bodendenkmäler hingewiesen wird, welche unter Umständen in den noch nicht überplanten bzw. versiegelten Flächen erhalten sein können, hingewiesen wird.

708    7    Beschluss: 7:0

Das Bodendenkmal D-1-7835-0561 (Siedlung der Urnenfelderzeit, Siedlung und Grabenwerk der Hallstattzeit, Siedlung der Laténezeit sowie Körpergräber des frühen Mittelalters) wird unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### Staatliches Bauamt Freising

Das Schreiben vom 08.07.2013 wird bekannt gegeben, in dem folgendes mitgeteilt wird:

1. Die entsprechende Anbauverbotszone (bis 20 m Abstand) ist im Bauleitplan darzustellen.
2. Erstellung eines Verkehrsgutachten, dass die Verkehrserzeugung durch das gemeindliche Vorhaben und deren Auswirkungen auf das klassifizierte Straßennetz darstellt.
3. Mindestabstand von Baumpflanzungen entlang der Staatsstraße 2088 mindestens 4,50 m vom Fahrbahnrand.
4. Auf die von den Staatsstraßen 2053 und 2088 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen.

## 55. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 26.09.2013

Lfd.  
Nr.      Anwe-  
          send

### Vortrag - Beschluss

---

709      7      Beschluss: 7:0

Zu 1

Der Abstand zwischen dem äußeren Rand der Fahrbahndecke und dem Baufenster (umgeben durch die Baugrenzen) beträgt über 20 m. Bauliche Anlagen sind nur innerhalb des Baufensters zulässig. Die zusätzliche Festsetzung einer Bauverbotszone ist daher nicht erforderlich.

Zu 2

Das geforderte Verkehrsgutachten (des Büros Lang und Burghardt in Zusammenarbeit mit Prof. Dr. Ing. Kurzak vom 25.10.2012) wurde bereits erstellt. Dieses bestätigt, dass der durch die Planung ausgelöste Verkehr über die Münchner Straße / Feringastrasse abgewickelt werden kann, ohne dass Änderungen im Signalphasenablauf oder an der Koordinierung der Signalanlagen notwendig sind. Auf 3.2 der Begründung wird verwiesen. Zugänge oder Zufahrten zur Staatsstraße sind nicht vorgesehen.

Zu 3

Baumpflanzungen sind mindestens 4,50 m von Fahrbahnrand der Staatsstraße 2088 abgerückt. Die Baumpflanzungen befinden sich weiter nicht im Einzugsbereich des Straßenzuges zur Staatsstraße.

Zu 4

Im Plangebiet ist in Richtung der Staatsstraße 2088 nur eine Nutzung als Gartencenter vorgesehen. Hierbei handelt es sich um keine lärmsensible Nutzung, die im Konflikt zu dem Verkehrslärm steht. Die Nebenräume des Baumarktes, insbesondere die Büro- und Sozialräume sind ausreichend von der Staatsstraße abgeschirmt. Im Baugenehmigungsverfahren ist außerdem eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen.

#### Handwerkskammer für München und Oberbayern

Das Schreiben vom 09.07.2013 wird bekannt gegeben, in dem zu bedenken gegeben wird, dass im Rahmen der Planung von Einzelhandelsbetrieben prinzipiell darauf geachtet werden sollte, dass die gewachsenen Handelsstrukturen in den Ortskernen nicht gefährdet werden.

710      7      Beschluss: 7:0

Es wird klargestellt, dass bei der Planung darauf geachtet wurde, dass das Vorhaben die gewachsenen Handelsstrukturen in den in Betracht kommenden Ortskern nicht gefährdet wird. Der geplante Baumarkt mit Gartencenter ersetzt lediglich einen bestehenden Markt. Auch die vergrößerte Verkaufsfläche bei in etwa gleich bleibendem Warenangebot wird daher im Vergleich zum bereits bestehenden Baumarkt mit Gartencenter keine wahrnehmbaren Auswirkungen auf die Handelsstrukturen in den Ortskernen haben. Insbesondere werden in Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Randsortimente nur um 20 m<sup>2</sup> erweitert.

## 55. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 26.09.2013

Lfd.  
Nr.      Anwe-  
          send

### Vortrag - Beschluss

---

An der bisherigen Planung wird festgehalten.

- 711      7      Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH  
Das Schreiben vom 03.07.2013 wird bekannt gegeben, in dem auf beste-  
hende Telekommunikationsanlagen im Bebauungsplanumgriff hingewiesen  
werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

- 712      7      SWM Infrastruktur Region GmbH  
Das Schreiben vom 08.07.2013 wird bekannt gegeben, in dem auf beste-  
hende Erdgas-, Strom-, Fernwärme- und Wasserversorgungsleitung hinge-  
wiesen werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

- 713      7      Deutsche Telekom Technik GmbH  
Das Schreiben vom 12.07.2013 wird bekannt gegeben, in dem auf eine be-  
stehende Telekommunikationsanlage im Bebauungsplanumgriff hingewiesen  
werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

Im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens hat sich außerdem  
folgender Änderungsbedarf nach Stellungnahme des Juristen Dr. Braun  
ergeben:

In der Begründung werden folgende Änderungen vorgenommen:

#### 1.2 Planungsrechtliche Situation

Auf der im Flächennutzungsplan als GE dargestellten Fläche...

#### 3.3 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Gesetze und Verordnungen zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013.

## 55. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 26.09.2013

Lfd.  
Nr.      Anwe-  
          send

### Vortrag - Beschluss

---

714      7      Beschluss: 7:0

Der Bebauungsplanentwurf wird in der Begründung wie folgt geändert

#### 1.2 Planungsrechtliche Situation

Auf der im Flächennutzungsplan als GE dargestellten Fläche...

#### 3.3 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Gesetze und Verordnungen zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013.

#### Weiteres Vorgehen

Die im beschleunigten Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Hinweise werden in den Bebauungsplanentwurf, Stand 16.05.2013, eingearbeitet.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ist ein weiteres Auslegungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erforderlich.

715      7      Beschluss: 7:0

Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf Nr. 49b/12 zur Verlegung eines Baumarktes mit Gartencenter und Tiefgarage zur Feringastraße 5, in der Fassung vom 16.05.2013, ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse zu ergänzen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält das Fassungsdatum 26.09.2013.

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

Vor Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49b/12 zur Verlegung eines Baumarktes mit Gartencenter und Tiefgarage zur Feringastraße 5 ist mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag) abzuschließen.

Az.: 602/1  
3.1; 3.2; 3.3

## 55. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 26.09.2013

Lfd.  
Nr. Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

#### **Formlose Anfrage der Firma Claus Heinemann Elektroanlagen GmbH zur Nutzungsänderung von Büros in Appartements an der Siedlerstraße 2**

Der Bürgermeister gibt die formlose Anfrage der Firma Claus Heinemann Elektroanlagen GmbH, Unterföhring, zur Nutzungsänderung von Büros in Appartements an der Siedlerstraße 2, Fl.Nr. 177, vom 12.09.2013 bekannt. Ein entsprechender Lageplan wird vorgelegt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 177 (5.043 m<sup>2</sup>), das im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen ist, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 36/87, Teilfläche östlich der Münchner Straße, nördlich der Moosstraße, im Bereich der Siedlerstraße und des Gewerbegebiets Überland. Der Bebauungsplan setzt im Baufeld D im östlichen Gebäudeteil eine Wohnnutzung fest.

Der Bürgermeister weist daraufhin, dass mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.12.2012, Nr. 875, ein Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36a/12 zur Nutzungsänderung von Büros in Wohnraum an der Siedlerstraße 2 gefasst wurde. Für den Baubereich D Mittelteil und Ostteil vollständig wurde dem Grunde nach einer zusätzlichen Wohnnutzung im Rahmen einer Zulässigkeit für ein Mischgebiet zugestimmt.

Auf dieser Grundlage beabsichtigt der Antragsteller derzeit nur für den Ostteil des Baubereiches D eine Nutzung der derzeitigen Büros als Appartements. Die Nutzung als Appartements soll temporär (max. 2 – 3 Jahre) sein, ohne dass abgeschlossene Wohneinheiten hergestellt werden. Die Appartements dienen der Unterbringung von Mitarbeitern der Subunternehmer der Claus Heinemann Elektroanlagen GmbH.

716 7 Beschluss: 7:0

Der formlosen Anfrage der Firma Claus Heinemann Elektroanlagen GmbH, Unterföhring, zur Nutzungsänderung von Büros in Appartements an der Siedlerstraße 2, Fl.Nr. 177, vom 12.09.2013, wird zugestimmt, soweit die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 36/87 eingehalten sind.

Die Stellplätze gemäß der Baugenehmigung vom 25.09.1990 sind nachzuweisen.

Auf die umliegenden Immissionen und Emissionen soweit die nahe gelegene Gemengelage an der Münchner Straße Staatsstraße St 2053 / Bahnlinie M Steinwerk –Waldtrudering wird besonders hingewiesen.

Az.: 6010  
3.1

## 55. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 26.09.2013

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

#### **Formlose Anfrage der Firma Keune Hübschmann Architekten zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garagen an der Isaraustraße 61**

Der Bürgermeister gibt die formlose Anfrage der Firma Keune Hübschmann Architekten, München, zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garagen an der Isaraustraße 61, Fl.Nrn. 1221 und 1222, vom 02.09.2013 bekannt. Die Planzeichnungen der der Firma Keune Hübschmann Architekten, München, vom 29.08.2013, werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

Für die Grundstücke Fl.Nrn. 1221 (ca. 1.750m<sup>2</sup>) und 1222 (ca. 2.850m<sup>2</sup>) die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen sind, besteht kein Bebauungsplan.

Vom Antragsteller wird die Errichtung eines zweigeschossigen Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung sowie einem Wellnessbereich in Form eines rechtwinkligen Baukörper, gegliedert durch Vor- und Rücksprünge, mit den Maßen max. 18,96 m Breite x 34,65 m Länge x 8,50 m Firsthöhe geplant. Das Dach soll dabei als Flachdach zur Ausführung kommen. Weiter ist beabsichtigt eine Garage mit drei Stellplätzen sowie ein Technik- /Gerätegebäude zu errichten. Außerdem wird im westlichen Grundstücksbereich ein Teich geplant.

Die wegemäßige Erschließung ist durch die Herstellung eines Wendebereichs mit einem Durchmesser von 17,00m teilweise auf Privatgrund des Antragstellers geplant.

Der Bürgermeister bringt die Beschlüsse des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 22.02.2011, Nr. 369, und vom 29.01.2013, Nr. 631, in Erinnerung, in dem dem Antrag auf Vorbescheid und dem Bauantrag zum vorliegenden Bauvorhaben unter einem anderen Architekten dem Grunde nach zugestimmt wurde.

Der Bürgermeister weist daraufhin, dass eine entsprechende Erschließungsvereinbarung (einschließlich einer Grunddienstbarkeit für die Gemeinde) zwischen Antragsteller und Gemeinde Unterföhring abzuschließen ist. Die betreffende Grundstücksfläche wird im Rahmen des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes öffentlich gewidmet (Eigentum und Unterhalt verbleibt bei Antragsteller).

Folgende Fragen werden im Rahmen der formlosen Anfrage gestellt:

1. Ist die Bebauung mit einem rechtwinkligen Baukörper, gegliedert durch Vor- und Rücksprünge, mit Gesamtabmessungen von 18,96 m bis 34,65 m, wie zeichnerisch dargestellt, zulässig?
2. Ist eine zweigeschossige Bauweise und evtl. ein Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss möglich?
3. Sind Wandhöhen bis 8,50 m zulässig?
4. Kann das Gebäude in Anlehnung an die im weiteren Umkreis vorkom-

## 55. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 26.09.2013

Lfd.  
Nr.      Anwe-  
          send

### Vortrag - Beschluss

---

mende Dachform Flachdach mit einem Flachdach ausgebildet werden?

717    7    Beschluss: 7:0

Die Fragen der formlosen Anfrage des Büros Keune Hübschmann Architekten, München, zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garagen an der Isaraustraße 61, Fl.Nrn. 1221 und 1222, vom 02.09.2013, werden wie folgt beantwortet:

Zu 1

Die Bebauung mit einem rechtwinkligen Baukörper, gegliedert durch Vor- und Rücksprünge, mit Gesamtabmessungen von 18,96 m bis 34,65 m, wie zeichnerisch dargestellt, ist zulässig, wenn die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO und die ortsübliche GFZ von 0,45 eingehalten wird.

Zu 2

Eine zweigeschossige Bauweise mit einem Dachgeschoss, das kein Vollgeschoss ist, ist vorstellbar, wenn die ortsübliche GFZ von 0,45 (ohne Hang) eingehalten wird. Vor endgültiger Entscheidung sind die konkreten Höhen vorzulegen.

Zu 3

Eine Wandhöhe von 8,50 m des gesamten Baukörpers ist vorstellbar.

Zu 4

Einem Flachdach wird nicht zugestimmt. Einem flachgeneigten Satteldach mit einer Neigung von 8° oder einem Pultdach kann zugestimmt werden.

Seitens der Gemeinde Unterföhring wird darauf hingewiesen, dass eine entsprechende Erschließungsvereinbarung (einschließlich einer Grunddienstbarkeit für die Gemeinde Unterföhring) zwischen Antragsteller und Gemeinde Unterföhring abzuschließen ist. Die betreffende Grundstücksfläche wird im Rahmen des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes öffentlich gewidmet (Eigentum und Unterhalt verbleibt bei Antragsteller).

Außerdem erscheint der geplante Wendehammer als nicht ausführbar. Die Gemeinde Unterföhring weist auf die bestehenden unterirdischen Bauwerke hin, so dass die bestehende Straßeneinfassung im nordöstlichen Bereich zu erhalten ist. Hierzu ist vor weiteren Planungsschritten ein Abstimmungsgespräch zwischen dem Antragsteller und der Gemeinde Unterföhring durchzuführen.

Az.: 6010

3.1; 3.2; 3.3; 1

## 55. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 26.09.2013

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

#### Schulerweiterung Grundschule Unterföhring; Bemusterung Sanitärgegenstände

Der Erste Bürgermeister bringt die Beschlüsse des Gemeinderates seit 14.10.2010, Nr. 512, und des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses seit 28.09.2010, Nr. 302, in Erinnerung.

Mit Empfehlungsbeschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.09.2013, Nr. G313, und Beschluss des Gemeinderates vom 10.10.2012, Nr. G824, wurden folgende Zuständigkeiten für die Bemusterung der Schulerweiterung Grundschule Unterföhring festgelegt:

Für die Entscheidung über Ausführungsart und Materialität (Bemusterung) zur Schulerweiterung werden folgende Zuständigkeiten für Gemeinderat (GR), Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss (BA) und Bürgermeister / Verwaltung (VW), festgelegt:

| Bemusterungsgegenstand   | Ort/Bereich/Raum         | GR | BA | VW |
|--|--------------------------|----|----|----|
| Sichtbeton, Matrix   | Wände                    | X  | X  |    |
| Zement-Estrich geschliffen, Epoxid-Harz-Beschichtung, Linoleumböden, Farbe | Böden                    |    | X  |    |
| Akustikbaffeln, Sporthallendecke, Kühldecken                               | Decken                   |    | X  |    |
| Lose Möblierung (Tische, Stühle, Abfalleimer, ...)                         | Gebäude                  |    | X  |    |
| Einbaumöbel (Holzvertäfelung, Sitzbank, Holzmöbel)                         | Gebäude                  |    | X  |    |
| Belagsflächen Wege und Plätze (Tartanbelag, Pflaster, ...)                 | Außenanlagen             | X  | X  |    |
| Leuchten, ...  | Gebäude und Außenanlagen |    | X  |    |
| Fenster, Fassadenelemente  | Fassade                  | X  | X  |    |
| Sanitärobjekte (Waschbecken, WC)   | Gebäude                  |    | X  |    |
| Geschirr, Besteck, Tablett, ...  | Küche, Mensa             |    |    | X  |

Das Gewerk Sanitär wurde ab 17.12.2012 im Amtsblatt der europäischen Union öffentlich ausgeschrieben.

## 55. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 26.09.2013

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

Für das Gewerk Sanitär sind Kosten in Höhe von 486.698,10 € brutto in der mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.07.2012, Nr. 803, genehmigten Kostenberechnung vom 04.07.2012 enthalten.

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss stimmte mit Beschluss vom 29.01.2013, Nr. G345, dem Vergabevorschlag des planenden Büros Frey Donabauer Wich Ingenieurgesellschaft mbH, Gaimersheim, vom 28.01.2013 zur Vergabe der Arbeiten für das Gewerk Sanitär an die Firma Manfred Himmelreich GmbH + Co., München, gemäß Angebot vom 24.01.2013 mit einer Angebotssumme von 382.851,99 € brutto zu.

Im Rahmen des vergebenen Auftrags wurde durch die Firma Manfred Himmelreich GmbH + Co., München, ein Bemusterungskatalog für die Sanitärobjekte überlassen und durch die planenden Büros Frey Donabauer Wich mbH in fachlicher und durch das Architekturbüro Bayer & Strobel, Kaiserslautern, in gestalterischer Hinsicht geprüft und folgende Vorauswahl getroffen.

| Objekt                                       | Variante 01   | Variante 02  |
|--|---|--|
| <b><u>WC-Anlagen UG, EG, OG1 und OG2</u></b> |   |  |
| WC Spülbecken                                | Keramag<br>Renova Nr. 1 Plan<br>Modell-Nr. 203040<br>Sanitärporzellan, weiß, rund             | Keramag<br>Renova Nr. 1 Plan<br>Modell-Nr. 202150<br>Sanitärporzellan, weiß, eckig |
| Waschtisch (groß)                            | Keramag<br>Renova Nr. 1 Plan<br>Modell-Nr. 222255<br>Sanitärporzellan, weiß,<br>rechteckig    | keine Variante vorgelegt   |
| Waschtisch (klein)                           | Keramag Renova Nr. 1 Plan<br>Modell-Nr. 272145<br>Sanitärporzellan, weiß,<br>rechteckig       | keine Variante vorgelegt   |
| Waschtischarmatur                            | Conti<br>Waschtisch-<br>Selbstverschlussventil<br>CONBUS-KNX SENSOR BASIC<br>rechtwinklig     | Conti<br>Waschtischbatterie CONBUS-<br>KNX SENSOR CLASSIC 2 DN<br>15<br>abgerundet |
| Urinal                                       | Keramag<br>Renova Nr.1 Plan<br>Modell-Nr. 23170<br>wasserlos,<br>Sanitärporzellan, weiß, rund | Keramag<br>Centaurus Urinal,<br>wasserlos,<br>Modell-Nr.: 236400                   |
| <b><u>Duschen UG, OG1, OG2</u></b>           |   |  |
| Dusche Brausekopf                            | Conti<br>Regenbrausekopf<br>CONHEAD-RAIN 2 DN 15  | Conti<br>Düsenbrausekopf<br>CONHEAD-CITY DN 15                                     |

Aufgrund technischer Anforderungen wurden seitens der Fachplaner für folgende Bereiche keine Varianten vorgelegt:

## 55. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 26.09.2013

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

|  |  |  |
|--|--|--|
| <b><u>Behinderten WC<br/>EG und OG 1</u></b> |  |  |
| WC Spülbecken                                | Villeroy & Boch<br>Omnia Classic                                   |  |
| Waschtisch                                   | Ideal Standard<br>Contour 21                                       |  |
| Waschtischarmatur                            | Conti<br>Waschtisch-Selbstschlussventil<br>CONBUS-KNX SENSOR BASIC |  |
| <b><u>Putzraum UG</u></b>                    |  |  |
| Waschtisch                                   | Kuhfuss Delabie<br>Ausgussbecken Exklusiv<br>Edelstahl             |  |
| Armatur                                      | Einhand-Mischbatterie  |  |

Die Variante 01 als Empfehlung des Architekturbüro Bayer & Strobel, eine Alternative als Variante 02, der Fliesenspiegel Werkplanung, Stand 06.09.2013, sowie Wandansichten Fliesen Sanitärobjekte, Stand 10.09.2013, wurde dem Gremium zugestellt.

Der Bürgermeister erläutert die Lage sowie die einzelnen Sanitärobjekte.

Nachdem es sich bei dem Bauvorhaben um die Erweiterung der Grundschule Unterföhring handelt ist weiter die Höhe der Sanitärobjekte festzulegen. In den Bestandsgebäuden sind folgende Höhen vorhanden:

| Gebäude      | Sanitärobjekt | Höhe über FFB |
|--------------|---------------|---------------|
| Altbau       | Waschbecken   | +70 cm        |
| Neubau       | Waschbecken   | +80 cm        |
| Altbau       | WC            | +39/40 cm     |
| Neubau       | WC            | +39/40 cm     |
| Altbau       | Urinale       | +45-55 cm     |
| Neubau       | Urinale       | +60 cm        |
| Sportzentrum | Waschbecken   | +86 cm        |
| Sportzentrum | WC            | +41 cm        |
| Sportzentrum | Urinale       | +66 cm        |

Im Bereich des Neubaus ergeben sich insgesamt vier Nutzerbereiche.

- Klassentrakt OG 1 und OG 2 im Südteil des Gebäudes
- Mensa mit Pausentoilette EG Südteil des Gebäudes
- Turnhallenbereich EG und OG 2
- Küchenbereiche mit Umkleiden und Sanitäreinrichtung im UG

In den Bereichen Klassentrakt und Mensa mit Pausentoilette ist von einer überwiegenden Nutzung durch Grundschul Kinder auszugehen. Der Turnhallenbereich wird grundsätzlich durch Grundschul Kinder benutzt. Eine außerschulische Nutzung durch ältere Kinder bis hin zu Erwachsenen ist zu berücksichtigen.

Der Küchenbereich wird ausschließlich durch das Küchenpersonal und somit nicht von Schulkindern genutzt.

## 55. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 26.09.2013

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

718    7    Beschluss: 7:0

Folgende Ausführungen des planenden Architekturbüro Bayer & Strobel, Kaiserslautern, wird nach Abstimmung mit der Schulleitung, festgelegt:

|  |   |
|--|---|
| Objekt                                       |   |
| <b><u>WC-Anlagen UG, EG, OG1 und OG2</u></b> |   |
| WC Spülbecken                                | Keramag<br>Renova Nr. 1 Plan<br>Modell-Nr. 203040<br>Sanitärporzellan, weiß, rund             |
| Waschtisch (groß)                            | Ideal Standard<br>Contour 21  |
| Waschtisch (klein)                           | Ideal Standard<br>Contour 21  |
| Waschtischarmatur                            | Conti<br>Waschtischbatterie CONBUS-KNX SENSOR<br>CLASSIC 2 DN 15<br>abgerundet                |
| Urinal                                       | Keramag<br>Renova Nr.1 Plan<br>Modell-Nr. 23170<br>wasserlos,<br>Sanitärporzellan, weiß, rund |
| <b><u>Duschen UG, OG1, OG2</u></b>           |   |
| Dusche Brausekopf                            | Conti<br>Regenbrausekopf<br>CONHEAD-RAIN 2 DN 15  |
| <b><u>Behinderten WC EG und OG 1</u></b>     |   |
| WC Spülbecken                                | Villeroy & Boch<br>Omnia Classic  |
| Waschtisch                                   | Ideal Standard<br>Contour 21  |
| Waschtischarmatur                            | Conti<br>Waschtischbatterie CONBUS-KNX SENSOR<br>CLASSIC 2 DN 15<br>abgerundet                |
| <b><u>Putzraum UG</u></b>                    |   |
| Waschtisch                                   | Kuhfuss Delabie<br>Ausgussbecken Exklusiv<br>Edelstahl  |
| Armatur                                      | Einhand-Mischbatterie   |

Die Höhe der sanitären Einrichtungsgegenstände wird entsprechend den DIN-Normen für Schulen sowie ausschließliche Nutzung Behinderte festgelegt.

Az.: 621  
3.1

## 55. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 26.09.2013

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

#### Bekanntgaben und Anfragen

- Kläranlage Unterföhring – Kapazitätserweiterung  
Der Bürgermeister erinnert an die Bekanntgabe in der Sitzung des Gemeinderates am 17.07.2012. Es sollte eine monatliche Zulaufbe-  
probung durchgeführt werden, um anschließend über die Notwendig-  
keit einer Kapazitätserweiterung zu entscheiden. Inzwischen wurde  
die statistische Auswertung des Betriebstagebuches zur Ermittlung  
der aktuellen Zulaufbelastung der Kläranlage durchgeführt. Gemäß  
Auswertung der Jahre 2011 (ab Juli) und 2012 lag die Nennauslas-  
tung der Kläranlage bei 17.778 EW (85% Wert zur Bemessung von  
Kläranlagen). Die Belastung der biologischen Stufe lag bei 21.519 EW  
(die Kläranlage Unterföhring ist auf eine Ausbaugröße von 20.000 EW  
ausgelegt). Hierzu wurde vom Wasserwirtschaftsamt (WWA) München  
empfohlen, die biologische Stufe der Kläranlage nachrechnen zu  
lassen. Das WWA München wird anschließend eine Stellungnahme  
zur aktuellen Belastung und eine Empfehlung zum weiteren Vorgehen  
verfassen und uns zukommen lassen. Es wird zu erwarten sein, dass  
sich das WWA München für die Planung und Umsetzung der Kapazi-  
tätserweiterung innerhalb eines Zeitraums von vier bis sechs Jahren  
ausspricht. Durch die Gemeinde Unterföhring ist noch vor Aufnahme  
der Vorplanungen eine Aussage zum Zeitraum / Laufzeit der  
Kapazitätserweiterung Kläranlage (z.B. 20 Jahre; kürzer oder länger  
wäre möglich) und zur Erweiterungsgröße der Kläranlage (+10.000  
EW in Abhängigkeit der Entwicklung der Bevölkerungs- und  
Beschäftigtenzahlen) vorzunehmen.
- Frau Schödl bedankt sich bei der Verwaltung und dem Bauhof, dass  
durch eine zügige Umsetzung des Rückschnitts von Gehölzen und  
Hecken sowie die Herstellung einer Umlaufsperre im Bereich des  
S-Bahnhofes (Firkenweg/Moosangerweg) zur Verbesserung für die  
Radfahrer, realisiert wurde.

## 55. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 26.09.2013

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

- Von Herrn Kemmelmeyer wird mitgeteilt, dass in der Lindenstraße zu schnell gefahren wird. Der Vorsitzende erklärt Herrn Kemmelmeyer die rechtliche Situation eines verkehrsberuhigten Bereichs (Beschilderung, Geschwindigkeit, usw.) eingehend. Dennoch vertritt Herr Kemmelmeyer die Meinung, dass seitens der Gemeinde hier reagiert werden müsse. Der Vorsitzende schlägt vor, dass hier noch an geeigneten Stellen Piktogramme mit spielenden Kindern angebracht werden. Weitere Maßnahmen sind nicht opportun.

---

Franz Schwarz  
Erster Bürgermeister

---

Lothar Kapfenberger  
Schriftführer