

## 10. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.03.2015

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Der Vorsitzende begrüßt die Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Er begrüßt ferner die Vertreter der Verwaltung sowie sämtliche Zuhörer der öffentlichen Sitzung. Nachdem keine Einwände gegen die festgesetzte Tagesordnung der öffentlichen Sitzung bestehen, eröffnet der Vorsitzende die Sitzung.

132      9      **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

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

Eine Beschlussfassung war nicht veranlasst.

**Genehmigung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzungen**

133      9      Beschluss: 9:0

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung am 24.2.2015 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 2014 bis 2020 als genehmigt.

**Bauantrag des Herrn Dr. Frank Tölge auf Errichtung einer Mauer am Grundstück an der Birkenstraße 7**

Der Erste Bürgermeister gibt den Bauantrag des Herrn Dr. Frank Tölge vom 28.02.2015 auf Errichtung einer Mauer am Grundstück an der Birkenstraße 7 bekannt.

Die entsprechenden Bauvorlagen wurden dem Gremium zugestellt.

Das Grundstück an der Birkenstraße 7 befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Baulinienplanes Nr. 11 und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Das Grundstück ist durch die gemeindliche Innerortsstraße Birkenstraße erschlossen. Eine Erschließung mit Trinkwasser und Kanal ist für das beantragte Vorhaben nicht erforderlich.

Der Antrag beinhaltet die Genehmigung einer 20 m langen Mauer auf dem Grundstück Birkenstraße 7 zum Grundstück Birkenstraße 5, welche in einem Bereich von 12 m die verfahrensfreie Höhe gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7

## 10. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.03.2015

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Buchstabe a BayBO von 2,00 m um 0,37 cm (2,37 m) überschreitet.  
Die betroffenen Grundstücksnachbarn haben der nachträglichen  
Genehmigung zugestimmt

134      9      Beschluss: 9:0

Dem Bauantrag des Herrn Dr. Frank Tölge vom 28.02.2015 auf Errichtung  
einer Mauer am Grundstück an der Birkenstraße 7 mit einer Höhe von bis zu  
2,37 m auf eine Länge von 12 m wird zugestimmt.

AZ: 6024  
Bauamt

#### **Bauantrag des Herrn Dr. Hannes Emberger und Frau Ina Emberger zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück an der Kanalstraße 16**

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag von Herrn Dr. Hannes Emberger und  
Frau Ina Emberger vom 09.03.2015 zum Neubau eines Einfamilienhauses mit  
Garage auf dem Grundstück an der Kanalstraße 16, Fl.Nr. 1205/67, bekannt.

Mit Bauantrag vom 09.03.2015 wird der Neubau eines Einfamilienhauses mit  
Garage auf dem Grundstück Kanalstraße 16, Fl.Nr. 1205/67, mit den Maßen  
Länge 10,99 m x Breite 9,99 m x Höhe 7,18 m Firsthöhe mit Walmdach und  
einer Dachneigung von 15° beantragt.

Die entsprechenden Bauvorlagen des planenden Architekten Dipl.Ing.  
Brandes, 82041 Oberhaching vom 07.03.2015 wurden dem Gremium  
zugestellt.

Das Grundstück Kanalstraße 16, Fl.Nr. 1205/67, (468 m²) befindet sich im  
unbeplanten Innerortsbereich von Unterföhring und ist im rechtskräftigen  
Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Das Grundstück ist durch die gemeindliche Innerortsstraße Kanalstraße, die  
zentrale Wasserversorgung sowie die gemeindliche Kanalisation im  
Trennsystem erschlossen.

Die erforderlichen zwei Stellplätze werden auf dem Grundstück  
nachgewiesen.

Gemäß Berechnung des planenden Architekten Dipl.Ing. Brandes, 82041  
Oberhaching, wird eine GFZ von 0,37 erreicht.

Die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 Bayerische Bauordnung ist durch  
Unterschrift nachgewiesen.

## 10. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.03.2015

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Durch die Gemeinde Unterföhring ist dem Vorhaben aus nachbarrechtlicher Sicht für das Grundstück Fl.Nr. 1205/56 ebenfalls zuzustimmen.

135      9      Beschluss: 9 :0

Dem Bauantrag von Herrn. Dr. Hannes Emberger und Frau Ina Emberger vom 09.03.2015 zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück an der Kanalstraße 16, Fl.Nr. 1205/67, gemäß Bauvorlagen des planenden Architekten Dipl. Ing. Brandes, 82041 Oberhaching, vom 07.03.2015, zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück an der Kanalstraße 16, Fl.Nr.1205/67, wird zugestimmt, da die GFZ von 0,45 als ortsüblicher Orientierungswert eingehalten wird. Der KFZ-Stellplatz ist mindestens 5m von der Grundstücksgrenze an der Kanalstraße zu errichten.

Auf das Einfügegebot nach § 34 BauGB wird hingewiesen.

Die Zustimmung als betroffener Nachbar gemäß Art. 66 Bayerische Bauordnung für das gemeindliche Grundstück Fl. Nr. 1205/56 wird erteilt.

AZ: 6024  
Bauamt

#### **Bauantrag von Herrn Frank Kuypers und Frau Tanja Stephanie Kuypers zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück an der Kanalstraße 16a**

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag von Herrn und Frau Frank und Tanja Stephanie Kuypers vom 27.02.2015 zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück an der Kanalstraße 16a, Fl.Nr. 1205/119, bekannt.

Mit Bauantrag vom 27.02.2015 wird der Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Kanalstraße 16a, Fl.Nr. 1205/119, mit den Maßen Länge 8,865 m x Breite 9,865 m x Höhe 6,795 m Firsthöhe und einem flachgeneigtem Satteldach mit einer Dachneigung von 9° Ost und 15° West beantragt.

Die Bauvorlagen des planenden Architekten Bradl Baugeschäft GmbH, 86573 Obergriesbach, vom 27.02.2015 wurden dem Gremium zugestellt.

Das Grundstück Kanalstraße 16a, Fl.Nr. 1205/119, (392 m²) befindet sich im unbeplanten Innerortsbereich von Unterföhring und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Das Grundstück ist durch die gemeindliche Innerortsstraße Kanalstraße, die

## 10. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.03.2015

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

zentrale Wasserversorgung sowie die gemeindliche Kanalisation im Trennsystem erschlossen.

Die erforderlichen zwei Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Gemäß Berechnung des planenden Architekten Bradl Baugeschäft GmbH, 86573 Obergriesbach, wird eine GFZ von 0,44 erreicht.  
Die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 Bayerische Bauordnung ist durch Unterschrift nachgewiesen.

Die Gemeinde Unterföhring hat dem beantragten Vorhaben zusätzlich als betroffener Grundstücksnachbar mit Fl.Nr. 1205/56 zuzustimmen.

136      9      Beschluss: 9:0

Dem Bauantrag von Herrn Frank Kuypers und Frau Tanja Stephanie Kuypers vom 27.02.2015 mit Bauvorlagen des planenden Architekten Bradl Baugeschäft GmbH, 86573 Obergriesbach, vom 27.02.2015, zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück an der Kanalstraße 16a, Fl.Nr. 1205/119, wird zugestimmt, da die GFZ von 0,45 als ortsüblicher Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete eingehalten wird.

Auf das Einfügegebot nach § 34 BauGB wird hingewiesen.

Die Zustimmung als betroffener Nachbar gemäß Art. 66 Bayerische Bauordnung für das gemeindliche Grundstück Fl.Nr. 1205/56 wird erteilt.

#### **Bauantrag von Herrn Johann Zehetmair zum Neubau einer landwirtschaftlichen Halle am Etzweg; Grundstück Fl.Nr. 907**

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag von Herrn Johann Zehetmair vom 16.03.2015 zum Neubau einer landwirtschaftlichen Halle (Mehrzweckhalle mit Kartoffellager und Werkstatt) auf dem Grundstück am Etzweg, Fl.Nr. 907, bekannt. Die Bauantragsunterlagen der planenden Architekten Landbau Süd, Ingenieurbüro Fertigbau GmbH, Aalen, vom 12.03./16.03.2015 wurden zur Einsichtnahme vorgelegt. Der Bürgermeister stellte fest, dass die Familie Zehetmair eine aktive Landwirtschaft betreibt und daher dem Bau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle nichts entgegensteht. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Abstandsfläche unter Einbeziehung der halben Straßenfläche berechnet wurde.

Mit Bauantrag vom 16.03.2015 wird der Neubau einer landwirtschaftlichen Halle auf dem Grundstück am Etzweg, Fl.Nr. 907, mit den Maßen Länge 63,34 m x Breite 21,34 (zzgl. Vordach mit einer Breite von 3,83m) m x Höhe 9,87m Firsthöhe mit Satteldach und einer Dachneigung von 15° beantragt.

Die Bauvorlagen der planenden Architekten Landbau Süd, Ingenieurbüro

## 10. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.03.2015

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Fertigbau GmbH, Aalen, vom 12.03/16.03.2015 wurden dem Gremium  
zugestellt.

Das Grundstück am Etzweg, Fl.Nr. 907 (20.208 m<sup>2</sup>) befindet sich im  
unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB und ist im rechtskräftigen  
Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Der  
Vorsitzende stellt fest, dass für das Vorhaben im Außenbereich  
(landwirtschaftliche Nutzfläche) seitens der Gemeinde keinerlei  
Erschließungsmaßnahmen (weiterer Wegebau, Wasserversorgung,  
Abwasserentsorgung usw.) vorgesehen werden.  
Der Bürgermeister bringt den Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses  
vom 02.02.2001, Nr. 703, in Erinnerung.

Außerdem weist der Bürgermeister daraufhin, dass im Rahmen der  
Baugenehmigung seitens des Landratsamtes geprüft wird ob das Vorhaben  
gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig ist (land- oder forstwirtschaftlichen  
Betrieb).

137      9      Beschluss: 8:0

Dem Neubau einer landwirtschaftlichen Halle (Mehrzweckhalle mit  
Kartoffellager und Werkstatt) auf dem Grundstück am Etzweg, Fl.Nr. 907,  
gemäß Bauantrag vom 19.03.2015 wird mit folgenden Maßgaben  
zugestimmt:

- ☐ Die landwirtschaftliche Mehrzweckhalle darf nur zur Einlagerung von  
immissionsfreien Gegenständen und Produkten genutzt werden.
- ☐ Einer evtl. Übernahme der Abstandsfläche auf dem Verkehrsgrund  
wird höchstens bis zur derzeitigen Wegmitte des Etzweges  
zugestimmt.
- ☐ Der ständigen Anwesenheit von Arbeitskräften bzw. Lagerpersonal  
wird nicht zugestimmt
- ☐ Bei der Dacheindeckung ist zwingend darauf zu achten, dass keine  
Blendwirkung (z.B. matte Blecheindeckung) für die umliegende  
Bebauung entsteht.
- ☐ Bei der Eingrünung des Grundstückes ist darauf zu achten, dass  
heimische Gehölzarten zu verwenden sind.
- ☐ Auf die Nachbarbeteiligung wird hingewiesen.
- ☐ Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung ist zu prüfen  
(oberflächennahe Versickerung).
- ☐ Eine Erweiterung der öffentlichen Abwasser- und Errichtung einer  
neuen Frischwasserleitung für diesen Bereich ist nicht vorgesehen.

Herr Gemeinderat Zehetmair hat sich gem. Art. 49 GO an der Beratung und  
Beschlussfassung nicht beteiligt

Az.: 6024  
Bauamt

## 10. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.03.2015

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

#### **Bauantrag von Herrn Johann Leitner zum Ein- und Aufbringen von Materialien auf und in Böden auf den Grundstücksflächen Fl.Nrn. 866 bis 869**

Der Erste Bürgermeister gibt den Antrag von Herrn Johann Leitner für das Auf- und Einbringen von Materialien auf und in Böden auf dem Grundstück von Fl.Nrn. 866 bis 868 der Gemarkung Unterföhring vom 30.01.2015 (Eingang bei der Gemeinde Unterföhring am 02.02.2015) bekannt. Bei dem betroffenen Grundstück (Fl.Nrn. 866 bis 868) handelt es sich um Grundstücke, die im Eigentum der Gemeinde Unterföhring sind und an Herrn Leitner verpachtet wurden. Auf die bisherige Beschlusslage wird verwiesen.

Mit dem Bauantrag wurde folgende Baubeschreibung des Antragstellers eingereicht:

Mit der Auffüllung, bzw. Geländeregulierung auf der gemeindlichen Fläche von ca. 24.000 m<sup>2</sup> (Fl.- Nr. 866 - 869) wurde 2010 begonnen. Insgesamt wurden ca. 6.500 m<sup>3</sup> Volumen abgelagert und mit der Verschiebung begonnen. Es ist ausschließlich sauberer Erdaushub aufgefüllt worden. Die maximale Höhe der Auffüllung sollte ca. 0,20 m bis 0,25 m betragen, im Bereich der Geländesenke sollte zur Verbesserung der Bewirtschaftung die Mächtigkeit bis zu 0,8 m betragen, als während der Bautätigkeit seitens der Gemeinde Unterföhring ein Baustopp angeordnet wurde. Durch die geplanten Geländeauffüllungen, bzw. Regulierungen soll die Erhaltung und bessere landwirtschaftliche Nutzung eines Teilbereichs und Erhöhung der Bodenfruchtbarkeit erreicht werden. Die Fläche wurde bisher und soll auch zukünftig als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt werden. Die zur Auffüllung beantragten Flächen liegen im Außenbereich und sind im verbindlichen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Auf der Fläche soll der bereits aufgetragene Oberboden auf ca. 0,20 m bis 0,25 m abgeschoben werden. In den bisher noch nicht aufgefüllten Bereich soll der Mutterboden abgeschoben werden, die Senke zur Geländeregulierung verfüllt und damit erheblich störende Unebenheiten im Gelände durch die Auffüllung beseitigt werden. Anschließend der Mutterboden wieder aufgetragen werden. (wurde mit Vertretern der Gemeinde und dem Landratsamt München vor Ort besprochen, Protokoll vom 12.12.2014.

Da bei der Erstabwirtschaftung frisch aufgefüllter Flächen auf das noch empfindliche Bodengefüge und die gestörte biologische Aktivität besonders zu achten ist, muss auf eine schonende Bodenbearbeitung (leichtes Gerät, trockene Witterung) und die Reaktivierung des Bodenlebens durch Gründüngung und/oder organische Düngung (Kompost) gefördert werden. Stärkere Verdichtungen und Vernässungen werden durch mechanische Tiefenlockerung beseitigt werden. Anschließend werden tiefwurzelnde und wasserzehrende Pflanzen (z.B. Luzerne, Klee, Phacelia, Ölrettich, Roggen) ausgesät.

Durch Mulchen des Aufwuchses und/oder Kornpostdüngung im ersten Jahr

## 10. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.03.2015

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

wird dem Boden wertvolle organische Masse zugeführt. Wenn danach die Flächen regulär genutzt werden, wird zunächst Wintergetreide ausgesät, damit der noch empfindliche Boden im Frühjahr bei feuchter Witterung nicht bearbeitet werden muss.

Der Bürgermeister weist darauf hin, dass die gemeindlichen Flächen Fl.Nrn. 866 bis 869 insgesamt 23.168m<sup>2</sup> betragen.

Die entsprechenden Unterlagen wurden dem Gremium zugestellt.

Der Vorsitzende teilt mit, dass nach DIN 19731 eine Auftragshöhe von maximal 20 cm fachlich zu rechtfertigen ist. Dabei wird davon ausgegangen, dass das Material mit modernen Pflügen bei einer Arbeitstiefe von 30 bis 40 cm geackert wird, so dass eine gründliche Vermischung des Aufbringmaterials mit dem darunter liegenden Mutterboden erfolgt. Bei höherem Auftrag ist i. d. R. keine ausreichende Vermischung mehr gewährleistet. Ebenso bringt der Erste Bürgermeister die Beschlüsse des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses vom 24.02.2015, Nrn. 125 und 126 in Erinnerung sowie das Sachverständigengutachten (Bodensondierung) vom 07.01.2015 der bfm.umwelt GmbH, München zur Kenntnis.

138      9      Beschluss: 9:0

Dem Bauantrag des Herrn Johann Leitner vom 30.01.2015 für das Auf- und Einbringen von Materialien auf und in Böden auf den Fl.Nrn. 866 bis 869 der Gemarkung Unterföhring wird unter folgenden Maßgaben zugestimmt:

- ☐ Es wird einer maximalen Auftragshöhe von 20 cm nach der DIN 19731 als fachlich gerechtfertigt zugestimmt. Dabei wird davon ausgegangen, dass das Material mit modernen Pflügen bei einer Arbeitstiefe von 30 bis 40 cm geackert wird, so dass eine gründliche Vermischung des Aufbringmaterials mit dem darunter liegenden Mutterboden erfolgt.
- ☐ Auf das Merkblatt „Bodenschutz Anforderungen an das Auf und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden“ des Landratsamtes München vom 15.01.2015, 6.1-178/Br, wird hingewiesen.
- ☐ Soweit erforderlich sind die entsprechenden Fachbehörden (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Wasserwirtschaftsamt München, Landratsamt München staatliches Abfallrecht) zu beteiligen.
- ☐ Der fehlende Herkunftsnachweis gemäß § 12 BBodSchG ist nachzureichen.
- ☐ Auf die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 Bayerische Bauordnung wird hingewiesen.

## 10. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.03.2015

Lfd. Nr. Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

#### Geschosswohnungsbau im Einheimischen-Modell nördlich der Aschheimer Straße:

- a) Festlegung Ausstattung Elektrotechnik
- b) Festlegung zum Bodenbelag auf den Balkonen
- c) Festlegung der Bodenbeschichtung der Tiefgaragen

#### a) Festlegung Ausstattung Elektrotechnik

Der Bürgermeister bringt die Beschlüsse des Gemeinderates seit 14.04.2011, Nr. 592, sowie des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses seit 31.01.2012, Nr. G264, in Erinnerung.

Mit Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.05.2014, Nr. 9, sprach sich das Gremium für den Ausstattungsvorschlag vom 14.05.2014 des planenden Ingenieurbüros Pfeuffer GmbH, München, aus.

Mit Email des planenden Ingenieurbüros Pfeuffer, Herrn Dietrich, vom 09.03.2015 wird mitgeteilt, dass zum Zeitpunkt der Ausschreibung die Außenanlagenplanung und die Planung der Straßen inkl. evtl. Straßenbeleuchtung noch nicht vorlagen. Daher wurden in die Ausschreibung Elektro nur vier Pollerleuchten und vier baugleiche Mastleuchten aufgenommen. Im Zuge der aktuellen Planung wurde nun nach Festlegung der Ausführung von Pollerleuchten die tatsächlich benötigte Stückzahl ermittelt. Danach werden für die Beleuchtung der Zuwege zu den Hauseingängen der beiden Hauszeilen insgesamt elf Pollerleuchten benötigt. Somit kommt es gemäß beauftragter Leistungen der Firma Elektro Weltmeier, 84072 Au-Hallertau, bei Ausführung der Lampen in Halogen-Technik gegenüber der Ausschreibung zu einer Massenmehrung, und nach Abzug der nicht zum Einsatz kommenden Mastleuchten, zu Mehrkosten in Höhe von 1.098,31 € brutto.

Zusätzlich wurde ein Nachtrag für die Pollerleuchten mit LED-Technik veranlasst. Bei Ausführung der elf Pollerleuchten in LED Technik (Typ Bega 8875 LED 26W) entstünden, gegenüber der bereits beauftragten Leistung, gemäß Angebot der Firma Weltmeier vom 09.03.2015, Mehrkosten in Höhe von 3.412,24 € brutto, einschließlich Massenmehrung.

139 9 Beschluss: 9:0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss spricht sich für den Einsatz von Pollerleuchten in LED-Technik Typ Bega 8875 LED 26W aus. Die Mehrkosten durch Massenmehrung und Änderung der Lampenausführung auf LED Technik in Höhe von 3.412,24 € brutto, gemäß des Angebot der Firma Weltmeier, 84074 Au-Hallertau, vom 09.03.2015, werden genehmigt.

Die Mehrkosten in Höhe von 3.412,24 € brutto sind unter HHSt. 8835.9420 zu verbuchen.



## 10. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.03.2015

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

#### b) Festlegungen zum Bodenbelag auf den Balkonen

Der Bürgermeister bringt die Beschlüsse des Gemeinderates seit 14.04.2011, Nr. 592, sowie des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses seit 31.01.2012, Nr. G264, in Erinnerung.

Gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 14.03.2013, Nr. 947, sind sämtliche Wohnungen im EG, OG 1 und OG 2 barrierefrei zu errichten. Die Planer wurden hinsichtlich schwellenlosen Zugangs (2 cm Schwelle) zu den Balkonen und Terrassen von der Abdichtungs-DIN 18195 Teil 9 des Dachdeckerhandwerks (5 cm) freigestellt. An der Realisierung einer schwellenlosen Ausgangssituation im Dachgeschoss wird weiter festgehalten.

Mit Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.01.2015, Nr. 106 wurde der Empfehlung der Fachplaner für den Bodenbelag die WPC-Diele Duroline, hellgrau, mit Riffelung, zugestimmt.

Fünf Firmen bewarben sich um Ausschreibungsunterlagen. Zum Eröffnungstermin am 19.02.2015 wurden vier Angebote vorgelegt. Für das durch das planende Architekturbüro Zeitler und Blaimberger, München, vorgeschlagene und durch den Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss mit Beschluss vom 27.01.2015, Nr. 106, beschlossene Produkt wurde kein Angebot abgegeben. Es wurden von den Bietern gleichwertige Alternativprodukte angeboten.

Der Bestbieter nach Submission am 19.02.2015, die Zimmerei Müller, 84431 Heldenstein, bietet, abweichend vom beschlossenen Produkt, Balkonroste des Herstellers Green Plank / WPC Wood Terrassendiele und als Stelzlager ein Produkt der Firma Sihga an. Gemäß Bauleitungsbüro Stilling entspricht das angebotene Fabrikat den technischen Spezifikationen der Ausschreibung. Im technischen Aufklärungsgespräch meldete die Firma Zimmerei Müller, 84431 Heldenstein, Bedenken gegen die geplante Ausführung an. Die Firma Zimmerei Müller gibt zur Ausführung der Balkonroste an, dass bezüglich eines Werfens bzw. Aufschlüsseln des Terrassenrostes mit der ausgeschriebenen Unterkonstruktion aus WPC und Belag aus Hohlkammerprofilen in Verbindung mit Stelzlagern problematisch ist. Es wäre empfehlenswert, eine Unterkonstruktion aus Aluprofilen oder Vollböden aus WPC zu wählen bzw. die Roste mit dem Untergrund zu verbinden. Ein Nachtrag zur geänderten Ausführung mit Alu-Unterkonstruktion und Vollkernprofilen wurde durch die Zimmerei Müller, Heldenstein, vorgelegt, so dass das Angebot nicht mehr das wirtschaftlichste Angebot darstellt.

Der Vorsitzende stellt klar, dass kein Angebot für das Produkt WPC-Diele-Duroline, hellgrau mit Riffelung gemäß Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss vom 27.01.2015, Nr. 106, abgegeben wurde. Es wurden von den Bietern gleichwertige Alternativprodukte angeboten.

Wirtschaftlichstes Angebot stellt somit das Angebot der Firma Zimmerei

## 10. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.03.2015

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Bammersperger, 94424 Arnstorf, vom 19.02.2015 dar. Die Zimmerei Bammersperger, Arnstorf, bietet die Balkonroste des Herstellers UPM, Profi Deck, an.

Das Bauleitungsbüro Stilling schlägt die Vergabe des Auftrags an den wirtschaftlichsten Bieter, die Firma Zimmerei Bammersperger, 94424 Arnstorf, gemäß Angebot vom 19.02.2015 in Höhe von 23.479,51 € brutto vor. Eine Kostenerhöhung ist damit nicht verbunden.

Ein Muster des beschlossenen, sowie des Alternativprodukts wurde dem Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss in heutiger Sitzung vorgelegt.

140      9      Beschluss: 9:0

Dem Vergabevorschlag des Bauleitbüros Stilling vom 20.03.2015 zur Auftragserteilung der Balkonroste in Ausführung UPM, Profi Deck Silver green, an die Zimmerei Bammersperger, 94424 Arnstorf, gemäß Angebot vom 19.02.2015 in Höhe von 23.479,51 € brutto, wird zugestimmt. Die technische Ausführung ist mit dem Bauleitungsbüro Stilling abzustimmen.

Der Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.01.2015, Nr. 106, wird diesbezüglich geändert.

#### c) Festlegungen der Bodenbeschichtungen Tiefgaragen

Der Bürgermeister bringt die Beschlüsse des Gemeinderates seit 14.04.2011, Nr. 592, sowie des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses seit 31.01.2012, Nr. G264, in Erinnerung, insbesondere den Beschluss des Gemeinderates vom 09.04.2014, Nr. 1069, mit welchem die Zuständigkeit für die Bemusterung der Bodenbeläge an den Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss übertragen wurde.

Mit Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.05.2014, Nr. 10, wurde dem Vorschlag des planenden Architekturbüros Zeitler und Blaimberger, München, zugestimmt und die Ausführung der Wandbeschichtung in den beiden Tiefgaragen Zeile 10 und 15 in RAL 7035 lichtgrau festgelegt.

Der Auftrag für die Bodenbeschichtung wurde im Rahmen der Beton Erhaltungsmaßnahmen an die Firma Ed. Züblin AG, Direktion Bauwerkserhaltung, 70567 Stuttgart, erteilt.

Für die OS8-Beschichtung der Tiefgaragenböden wird gemäß Email vom 10.03.2015 des Bauleitungsbüro Stilling, in Rücksprache mit dem planenden Architekturbüro Zeitler und Blaimberger, München, der RAL-Farbtone 7035 lichtgrau, analog zum Wandanstrich, vorgeschlagen.

## 10. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.03.2015

Lfd.  
Nr.      Anwe-  
            send

### Vortrag - Beschluss

---

141      9      Beschluss: 9:0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss stimmt den Empfehlungen des Bauleitungsbüros Stilling, München, vom 10.03.2015 in Abstimmung mit dem planenden Architektenbüro Zeitler und Blaimberger, München, zur Ausführung der Bodenbeschichtung OS 8 in RAL 7035 lichtgrau zu.

#### **Antrag auf Vorbescheid des Herrn Otto Müller, München, zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garage an der Aschheimer Straße 36 und 38**

Der Erste Bürgermeister bringt den Beschluss des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses vom 30.09.2014, Nr. 62, in Erinnerung.  
Das Gremium hat zu den Fragen im Antrag auf Vorbescheid mit den eingereichten Darstellungen des Architekten Siegert + Müller, München vom 15.09.2014 wie folgt Stellung genommen:

##### Zu Frage 1

Es ist eine GFZ von 0,45 für die Fl.Nr. 557/35 (1.309 m²) einzuhalten.  
Die Baugrenzen und Festsetzungen des Bebauungs- und Baulinienplan Nr. 14 (1960) sind einzuhalten.

##### Zu Frage 2

Die Wandhöhen sind gemäß umliegender Bebauung (straßenseitig westlich 6,50 m) einzuhalten.

##### Zu Frage 3

Die Firsthöhe ist gemäß umliegender Bebauung (z.B. östlich 9,50 m, westlich 11,50 m) einzuhalten.

##### Zu Frage 4:

Die Dachneigung ist entsprechend der Umgebungsbebauung zwischen 35 ° und 37 ° auszuführen.

##### Zu Frage 5:

Für die Stellplatzberechnung ist folgender Schlüssel anzuwenden:

Wohnfläche bis 60 m² 1,3 Stellplätze

Wohnfläche ab 60 m² 1,5 Stellplätze

Wohnfläche ab 100 m² 2,0 Stellplätze

RH/DH/EFH 2,0 Stellplätze

Es ist mindestens ein oberirdischer Besucherparkplatz zu errichten.

Im Übrigen wird auf die Einhaltung des rechtskräftigen einfachen Bebauungs- und Baulinienplanes Nr. 14 (1960) hingewiesen.

Zur Gestaltung und Ausführung (z.B. Dacheinschnitte, Balkone etc.) hat der Antragsteller keine Fragen gestellt und sind nicht Gegenstand der Stellungnahme.

## 10. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.03.2015

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Weiter bringt der Bürgermeister den Beschluss des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses vom 22.02.2011, Nr. 366, in Erinnerung, mit welchem dem Bauantrag der Nachbarbebauung Aschheimer Straße 32+34 mit unter anderem folgenden Maßgaben zugestimmt wurde:

- ☐ Die Baugrenzen im Süden und Norden sind einzuhalten.
- ☐ Die zulässige Abstandsflächen bei einer Grenzbebauung für die geplante Tiefgaragenzufahrt sind gemäß BayBO einzuhalten.
- ☐ Die Höhenentwicklung hat sich an den Gebäuden der östlichen und westlichen näheren Umgebung zu orientieren.
- ☐ Auf die notwendige Errichtung eines Kinderspielplatzes gemäß Art. 7 Abs. 2 Satz 1 BayBO wird hingewiesen.
- ☐ Die GFZ von 0,45 je einzelnes Grundstück ist als Orientierungsmaß zur umliegenden Bebauung an der Aschheimer Straße aus Gründen des städtebaulichen Einfügegebotes in die Umgebungsbebauung einzuhalten.

Mit Schreiben vom 12.03.2015 wird durch den Antragsteller eine geänderte Planung vom 12.03.2015 vorgelegt sowie ergänzende Fragen zum Vorbescheidsantrag gestellt.

Die geänderte Planung wurde dem Gremium zugestellt.

Die geänderte Planung des Architekten Siegert + Müller, München, vom 12.03.2015, beinhaltet die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit den Maßen L = 19,50m x Breite = 19,00 m x Höhe Wandhöhe 6,00 m Nord und Wandhöhe 6,20 m Süd, eine Firsthöhe von 11,60 m sowie zwei unterschiedliche Dachneigungen von 32 ° Nord und 40 ° Süd.

Durch die Tiefgarage wird die Baugrenze im Süden um 5,00 im Westen und 9,50 m im Osten unterbaut.

Die Baugrenzen werden weiter durch die Balkone OG und DG im Osten überschritten.

Die geänderte Planung des Architekten Siegert + Müller vom 12.03.2015 wurde dem Gremium zugestellt.

Der erste Antrag vom 11.09.2014 wurde handschriftlich um folgende Frage ergänzt:

Frage 6:

Ist eine Überbauung der rückwärtigen Grenze mit den Balkonen wie im Plan dargestellt möglich?

Nach mündlicher Mitteilung des Grundstückseigentümers, Herrn Stefan Schnabel, sind nach dessen Abstimmung mit dem Landratsamt München, Frau Gehrke, weitere Fragen im Antrag auf Vorbescheid zu stellen.

## 10. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.03.2015

Lfd.  
Nr.      Anwe-  
            send

### Vortrag - Beschluss

---

142      9      Beschluss: 9:0

Folgende ergänzende Fragen wurden mit Schreiben vom 12.03.2015 gestellt.

7. Ist eine Dachneigung von 32 ° - 40° wie dargestellt möglich?

8. Ist eine Überbauung der südlichen Baugrenzen mit einer Balkonfläche von ca. 1,5 m² Grundfläche im 1. OG und DG wie dargestellt möglich?

9. Ist die Tiefgarage wie dargestellt (Unterbauung der südlichen Baugrenze) möglich?

Zu den ergänzenden Fragen vom 12.03.2015 im Antrag auf Vorbescheid vom 15.09.2014 wird wie folgt Stellung genommen:

Zu Frage 6:

Die südlichen und nördlichen Baugrenzen sind gemäß Beschluss des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses vom 30.09.2014, Nr. 62, einzuhalten.

zu Frage 7:

Die Dachneigung ist entsprechend der vorhandenen Umgebungsbebauung zwischen 35 ° und 37 ° sowie bereits gefasstem Beschluss des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses vom 30.09.2014, Nr. 62, auszuführen. Auf Frage 4 wird hingewiesen.

zu Frage 8:

Die Baugrenzen im Süden sind einzuhalten. Auf die Beschlüsse des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses vom 28.09.2010, Nr. 305, und 22.02.2011, Nr. 366, zum Nachbarbauvorhaben Aschheimer Straße 32+34 wird hingewiesen. Einer oberirdischen Überschreitung der südlichen Baugrenzen mit den Balkonen 1. OG und DG mit einer Grundfläche von ca. 1,5 m² wird nicht zugestimmt.

Zu Frage 9:

Einer Unterbauung der Baugrenzen durch die Tiefgarage wie dargestellt wird mit der Maßgabe zugestimmt, dass eine Mindestüberdeckung von 0,80 m eingehalten wird.

Auf die Nachbarbeteiligung zur geänderten Planung gemäß Art. 66 Bayerische Bauordnung wird hingewiesen.

Weitere Fragen im Vorbescheid wurden nicht gestellt.

## 10. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.03.2015

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

143

#### **Formlose Anfrage der Firma ELHEI Immobilien GmbH zur Aufstockung des Ost- und Westflügels des Objektes Siedlerstraße 2; Erweiterung Bürofläche**

Dieser Tagesordnungspunkt wurde in der heutigen Sitzung nicht behandelt, da der Antragsteller mit E-Mail vom 17.03.2015 zurückgezogen wurde.

#### **Parkraumbewirtschaftung im Gewerbegebiet Unterföhring; Sachstand und weiteres Vorgehen zur Errichtung von Parkhäusern**

Der Erste Bürgermeister bringt die Beschlüsse des Gemeinderates seit 12.09.2013, Nr. 1019, sowie des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses seit 24.02.2015, Nr. 130, in Erinnerung.

Mit Beschluss des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses vom 24.02.2015, Nr. 130, sprach sich das Gremium dafür aus, keine Gewichtung für einzelne Standorte (Vorschlag von Ing.-Büro EDR GmbH, München) vorzunehmen. Weiter sind von den im Vorbericht (A bis E) aufgeführten Standorten folgende drei Standorte näher zu untersuchen und mögliche Varianten zur Umsetzung der Beschlussvorgabe 450 bis 500 KFZ-Stellplätze mit geschätzten Kosten zu8 ermitteln:

A Bürgerfestplatz (Teilfläche Fl.Nrn. 508, 508/1 und 508/2) an der Jahnstraße

C1/D Dieselstraße 3 (Teilfläche Fl.Nr. 247) und Medienallee 19 / Dieselstraße 1 (Teilfläche Fl.Nr. 248) als einen gemeinsamen Standort

E Fl.Nr. 239 zwischen Dieselstraße und Beta-Straße

Vor einer Behandlung im Gemeinderat sind die weiteren Ergebnisse dem Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss vorberatend vorzulegen.

Das vorläufige Prüfungsergebnis des Ing.-Büro EDR, München, zu den drei Standorten wurde im Vorläufigen Prüfungsergebnis für die Realisierung von Parkhäusern im Gewerbegebiet, Stand 19.03.2015, mit folgenden wesentlichen Inhalten zusammengefasst:

#### **1.3 Darstellung der IST-Situation**

Zur messbaren Darstellung der IST-Situation wurde durch die Gemeinde ein „Fragebogen zur Parkraumbewirtschaftung im Gewerbegebiet Unterföhring“ erstellt und an die ansässigen Firmen zur Beantwortung verteilt. Die zusammengetragenen Ergebnisse dieser Befragung wurden 2014 in ein Parkraumbewirtschaftungskonzept übertragen (Überarbeitung der Zahlen im Januar 2015). Durch die hieraus gewonnenen Erkenntnisse konnte die Differenz zwischen bestehenden und benötigten Parkplätzen auch räumlich dargestellt werden.

Der Bedarf an Stellplätzen, ergänzend zu den bestehenden firmeneigenen Parkplätzen, verteilt sich wie folgt:

## 10. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.03.2015

Lfd. Nr. Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

ProSiebenSat 1 Media AG	911 Stellplätze**
Sky Deutschland AG	813 Stellplätze*
Kabel Deutschland Vertrieb & Service GmbH	753 Stellplätze*
Allianz Deutschland AG	80 Stellplätze*
Bayerischer Rundfunk	60 Stellplätze**
* Stand vom 21.03.2014 – Aktuell keine Rückmeldung zur Anfrage im Januar 2015 ** Stand vom 29.01.2015 – Aktuelle Anfrage im Januar 2015	

## 2. UNTERSUCHUNG DER MÖGLICHEN GRUNDSTÜCKE

Auf Basis der gewonnenen Erkenntnisse (siehe Kap. 0) wurden per Gemeinderatsbeschluss vier

Grundstücke ausgewählt, auf denen untersucht werden soll, ob und wie ein Parkhaus realisierbar wäre.

Durch den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.02.2015, Nr. 130, wurden

die folgenden Grundstücke zur weiteren Prüfung vorgesehen:

- ☐ A Bürgerfestplatz an der Jahnstraße (Teilfläche Fl.Nr. 508, 508/1 und 508/2)
- ☐ E Zwischen Beta-Diesel-Straße (Gesamtfläche Fl.Nr. 239)
- ☐ C3 bestehend aus:
  - o Dieselstraße 3 (Teilfläche Fl.Nr. 247) bisher C1
  - o Medienallee 19/Dieselstraße 1 (Teilfläche Fl.Nr. 248) bisher

D

Folgende Grundstücke werden nicht weiter untersucht.

- ☐ B Beta-Straße, südlich der Hausnummer 13 (Gesamtfläche Fl.Nr. 239/2)
- ☐ C2 Dieselstraße 3 (Gesamtfläche Fl.Nr. 247)

Alle genannten Grundstücke wurden durch die EDR GmbH geprüft. Die Ergebnisse werden im folgenden

Kapitel je Grundstück detailliert dargestellt.

### 2.1 Vorgehen bei der vorläufigen Prüfung

In einem ersten Schritt wurden die einzelnen Grundstücke durch einen Benchmark-Wert pro Stellplatz (27m<sup>2</sup>BGF) geteilt. Dies geschah bereits unter Berücksichtigung der Abstandsflächen. In diesem Flächenwert sind neben der Parkfläche auch die Fahrstraßen sowie notwendige Rampen, Treppenhäuser und Aufzüge enthalten. Die hieraus gewonnene Anzahl der Stellplätze wurde mit einem, im Parkhausbau üblichen, Raster weiter verfeinert und überprüft. Die hierbei nachgewiesenen Stellplätze wurden als realisierbar angenommen, müssen aber in einer vertieften Planung kontrolliert werden. Zu beachten ist, dass derzeit bestehende Parkplätze, welche bei einem Neubau verloren gehen würden, bei der Schaffung neuen Parkraums einzubeziehen sind.

## 10. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.03.2015

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Grundsätzlich sind alle Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Unterföhring, weshalb keine zusätzlichen Kosten für den Erwerb kalkuliert werden müssen. Durch die Bebauung der Grundstücke entfallen Flächen zur Erweiterung von bestehenden Gebäuden oder sonstige gewerbliche Nutzung.

Neben der Größe der Grundstücke ist auch der Standort zu bewerten. Da der gesamte Individualverkehr von Süden in das Gebiet strömt, werden Grundstücke mit nördlicher Lage entsprechend bewertet. Ziel könnte es sein, den Verkehr im Süden „abzufangen“ ohne Diesel- und Beta-Straße weiter zu verdichten. Dies führt jedoch zu Fußwegen von z.B. bis zu 1km vom Parkplatz E bis zu den jeweiligen Bürogebäuden. Bei allen Grundstücken wurden Varianten mit Untergeschossen untersucht. Zu beachten ist hierbei, dass die Errichtungs- sowie die Unterhaltskosten höher liegen, also bei oberirdischen Stellplätzen.

#### 2.2 Vorgehen bei der Kostenermittlung

Gemäß Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss vom 24.02.2015, Nr. 130, sollen die Grundstücke A, E und C3 einer vertieften Untersuchung unterzogen werden und eine erste Abschätzung des Kostenrahmens vorgenommen werden. Nachfolgend werden die Kostenansätze erläutert und deren Quellen dargestellt. Aufgrund der frühen Projektphase und der noch nicht vorhandenen Planung kann zum jetzigen Zeitpunkt lediglich ein grober Kostenrahmen genannt werden, der eine entsprechende Schwankungsbreite aufweist.

Alle Preise verstehen sich brutto inkl. 19% MwSt.

##### 2.2.1 Kostenansätze

Die verwendeten Kostenansätze stellen jeweils die gesamten Projektkosten inkl. Baunebenkosten (z.B. Planungsleistungen) dar. Errechnet wurden diese Annahmen auf Basis der, unter Kap. 2.2.2 genannten Quellen.

- ☐ Stellplatz oberirdisch 17.000,-€/Stellplatz
- ☐ Stellplatz unterirdisch 26.000,-€/Stellplatz

Bei der Bezeichnung pro Stellplatz handelt es sich um einen Kennwert bei dem bereits sämtliche zusätzlichen Flächen (Verkehr-, Technikflächen usw.) enthalten sind.

Da sich alle Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Unterföhring befinden sind die Kosten für den Erwerb dieser Grundstücke nicht in den Kostenansätzen enthalten.

Die Kostenansätze mit Ausführungsvarianten zu den einzelnen Standorten werden im vorläufigen Prüfungsergebnis dargestellt.

##### 2.2.2 Quellenangaben

Die folgenden Quellen wurden für die Kostenansätze verwendet:

- ☐ Marktübliche BKI-Preise (BKI – Baukosteninformationszentrum der Deutschen Architektenkammer mit letztem Stand von 2014) inkl. einem Regionalfaktor als Zuschlag (Umland München 1,196)



## 10. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.03.2015

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

- ☐ Erfahrungswerte aus anderen Projekten der EDR GmbH
- ☐ Recherche zu Referenzprojekten durch telefonische Abfrage von verschiedenen Gemeinden. Der Umfang beläuft sich insgesamt auf über 1.100 Stellplätzen. Die Baujahre von 2005-2008 wurden mit dem Baupreisindex auf das heutige Niveau hochgerechnet um vergleichbare Kosten zu erhalten.

#### 2.3 Grundstück A

Durch die Errichtung einer Tiefgarage könnten die temporären Stellplätze (440 Stellplätze) und die Nutzung als Bürgerfestplatz ohne Einschränkung erhalten bleiben. Je nach Variante müsste jedoch für die Dauer der Errichtung auf die Stellplätze verzichtet werden. Durch die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten mit Parkflächen, Tief- bzw. Hochgarage und einem geplanten Feststadl ist für das Grundstück A ein Gesamtkonzept empfehlenswert, um die Varianten zu untersuchen und die verschiedenen Nutzungen optimal miteinander zu verknüpfen.

Das Grundstück ist mittig durch eine Hangkante geteilt, welche einen Übergang von einer Tiefgarage in eine Hochgarage vereinfachen würde. Die Lage am nördlichen Ende des Gewerbegebiets bietet einerseits eine gute Erreichbarkeit der Stellplätze von den Firmen. Andererseits jedoch wird der Verkehr durch das gesamte Quartier geleitet und bündelt sich am „Nadelöhr“ der ZDF-Straße, was in den Hauptverkehrszeiten morgens und abends zu hohem Verkehrsaufkommen führen kann.

#### 2.4 Grundstück C3

Die bisher untersuchten Grundstücke C1 und D wurden, für die nachfolgende Betrachtung, gemäß Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss vom 24.02.2015, Nr. 130, zu einem neuen Grundstück C3 zusammengelegt.

Durch die Bebauung des Grundstücks würden nicht nur die bestehenden oberirdischen Parkflächen (ca. 125 Stellplätze) verloren gehen, sondern auch potenzielle Erweiterungsflächen. Ungünstig ist ebenfalls die Lage im nördlichen Teil des Gewerbegebiets, bezogen auf die verkehrliche Situation. Des Weiteren befinden sich derzeit an dieser Stelle Parkplätze sowie der Anlieferungsbereich der Fa. Schäfer (Mietende 12/2015).

Aufgrund des beengten Baufelds müssen die Nachbarbebauungen im Untergrund abgefangen werden, was die Baukosten immens steigert. Ebenso kann aufgrund des Platzmangels die Baustelleneinrichtung und –logistik nur unter erschwerten Bedingungen erfolgen. Um diese Randbedingungen abzudecken wurde ein Zuschlag von 20% eingesetzt.

Der ungünstige Zuschnitt des Grundstücks, für die Nutzung als Parkhaus, ergibt einen hohen Anteil an Verkehrsfläche, welche nicht genutzt werden können.

## 10. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.03.2015

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Im Zuge einer zukünftigen möglichen Neubepanung der beiden Flur-Nummern könnte der Standort effektiver für Parkzwecke genutzt werden.

Maximale Anzahl von Stellplätzen bei vier Parkebenen: ca. 500

#### 2.5 Grundstück E

Die Abmessungen des Grundstücks erlauben, die beschlossenen Stellplätze unterzubringen und den Verkehr gleich im Süden des Quartiers abzuleiten. Die Entfernung zu den Firmen beträgt bis zu 1km, was fußläufig einer Dauer von ca. 10min entspricht. Die Akzeptanz der Mitarbeiter, diese Entfernung zu Fuß zurück zu legen, muss mit in die Entscheidung einfließen. Die temporäre Parkfläche (350 Stellplätze) wird derzeit sehr gut angenommen. In einer vertieften Planung ist ebenfalls zu untersuchen wie der Zu- und Abfluss der Fahrzeuge funktionieren kann.

Damit ein sinnvolles Parkraster geplant werden kann, müsste die Flurgrenze um ca. 2m nach Norden (Flur-Nr. 240) verschoben werden, da an der südlichen Grenze bereits Abstandsflächen für das geplante Hotel und Nahversorgung eingetragen sind.

Für den Zeitraum der Realisierung würden die ca. 350 Stellplätze des derzeitigen Parkplatzes nicht zur Verfügung stehen, ggf. ist zu überlegen, Ausweichparkplätze zu schaffen.

Aufgrund der günstigen Größe des Grundstücks, wären mehr Parkplätze realisierbar als durch den Gemeinderat vorgesehen, da eine Bebauung mit zwei Ebenen die Fläche nicht wirtschaftlich nutzt.

Maximale Anzahl von Stellplätzen bei drei Parkebenen (Hochgarage): ca. 720

### **3 ERGEBNISSE**

#### **3.1 Fazit**

Grundsätzlich können auf allen drei Grundstücken die gewünschte Anzahl an Stellplätzen realisiert werden. Bei Errichtung von 450 bis 500 Stellplätzen gemäß Vorgabe des Gemeinderates ist der Verlust von bereits bestehenden Parkplätzen im Hinblick auf den tatsächlichen Zugewinn zu beachten.

So könnten auf bzw. unter dem Bürgerfestplatz an der Jahnstraße (Grundstück A) ca. 500 zusätzliche Stellplätze und im südlichen Bereich auf dem Grundstück E zwischen Diesel- und Beta-Straße ca. 720 (abhängig von der Anzahl der Etagen) zusätzlich geschaffen werden. Einzubeziehen in die Betrachtung ist hierbei, dass neue Gesamtkonzept für den Standort A.

## 10. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.03.2015

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

#### 3.2 Nächste Schritte

Die nachfolgenden Zeiträume geben einen groben Überblick über die weitere Zeitschiene nach

Standortklärung:

- Ausschreibung der Planer (VOF-Verfahren/wg. Schwellenwertüberschreitung) ca. 6 Monate
- Planungsphasen (inkl. Behandlung in den Gremien) mindestens 6 Monate
- Genehmigungsphase (Baugenehmigung) ca. 6 Monate
- Ausschreibung der ausführenden Firmen ca. 6 Monate
- Ausführungsphase ca. 12 Monate

Das vorläufige Prüfungsergebnis des Ing.-Büro EDR, München, zu den drei Standorten wurde im vorläufigen Prüfungsergebnis für die Realisierung von Parkhäusern im Gewerbegebiet, Stand 19.03.2015, dem Gremium zugestellt.

Aus der Mitte des Gremiums wurde angeregt, die Grundstückskosten sowie die Unterhaltskosten für die Parkgaragen vorzulegen. Im Laufe der Diskussion wurden die Argumente entsprechend ausgetauscht und dargelegt. Letztendlich kam das Gremium überein, dass dies vorerst noch nicht ermittelt werden soll. Dieser mögliche Auftrag sollte durch den Gemeinderat entschieden werden.

144     9

Beschluss: 9:0

Dem Gemeinderat wird folgender Beschluss empfohlen:

Das Gremium spricht sich für die Realisierung von Parkhäusern bzw. Tiefgaragen mit jeweils mindestens 500 KFZ-Stellplätzen auf folgenden Standorten aus:

- ☐ Grundstück A, Bürgerfestplatz an der Jahnstraße (Teilfläche Fl.Nrn. 508, 508/1 und 508/2):
  - Tiefgarage (Variante 1)
- ☐ Grundstück E, zwischen Beta-Straße und Dieselstraße (Gesamtfläche Fl.Nr. 239)
  - Hochgarage mit Tiefgarage (Variante 2)

Die Verwaltung wird beauftragt, alle erforderlichen Schritte (u.a. VOF-Verfahren) zur Realisierung vorgenannter Ausführungsvarianten auf den jeweiligen Standorten in die Wege zu leiten.

AZ. 621  
Bauamt

## 10. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.03.2015

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

#### **Straßenbaumaßnahmen am Römerweg und Germanenweg in Unterföhring; Genehmigung der Ausführungsplanung**

Der Bürgermeister erinnert an den Beschluss Nr. G43 des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses vom 24.02.2015 zur Auftragsvergabe der Straßenbauarbeiten an die Firma ITG, 85737 Ismaning.

Aufgrund der Fertigstellung des gemeindlichen Geschoßwohnungsbaus, Zeile 15, ist eine straßenmäßige Erschließung durch die Erweiterung des Germanenwegs Richtung Osten erforderlich. In diesem Zusammenhang wurde auch der Bereich nördlicher Römerweg / Einmündungsbereich Germanenweg entwässerungstechnisch überplant und optimiert. Die Ausführungsplanung vom 09.03.2015 des beauftragten Ingenieurbüros Lichtenecker & Spagl, 84028 Landshut, wird dem Gremium zur Kenntnis gebracht. Ein Lageplan wurde dem Gremium zugestellt. Mit den Vorarbeiten wurde ab 16.03.2015 begonnen. Fertigstellungstermin ist der 18.04.2015. Die Deckschicht wird derzeit noch nicht gebaut.

145      9

Beschluss: 9:0

Die vorgelegte Ausführungsplanung des Ingenieurbüros Lichtenecker & Spagl, 84028 Landshut, vom 09.03.2015 zur Straßenbaumaßnahme am Römerweg und Germanenweg wird genehmigt.

AZ. 6312  
Bauamt

#### **Errichtung eines Hotels mit Handelsflächen, Büro- und Gastronomiefläche an der Dieselstraße; Antrag der MHL Markt KG, Unterföhring, auf Tektur des genehmigten Gebäudes für verschiedene Einrichtungen der Nahversorgung**

Der Bürgermeister gibt den Antrag auf Tektur vom 13.03.2015 (Eingang bei der Gemeinde am 19.03.2015) des genehmigten Bauantrages vom 28.10.2014 zur Errichtung eines Hotels mit Handels- und Gastronomieflächen an der Dieselstraße, Fl.Nrn. 238 und 239 TF, bekannt. Die Planzeichnungen des Architekturbüros ATP München Planungs GmbH, München, vom 13.03.2015 werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

Für die Grundstücke Fl.Nr. 238 (14.523 m²) und 239 TF (471 m²), die im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen sind, befindet sich der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 81/13 zur Errichtung eines Hotels mit Handelsflächen, Büro- und Gastronomieflächen an der Dieselstraße.

## 10. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.03.2015

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Die entsprechenden Lagepläne wurden dem Gremium zugestellt.  
Abweichend vom Bauantrag vom 09.07.2014 und der erteilten Genehmigung vom 28.10.2014, beabsichtigt der Bauherr, das Nahversorgungszentrum in abgeänderter Form zu errichten.

Die hier vorgelegte Tektur beinhaltet nicht das genehmigte Hotelgebäude, welches sich ebenfalls auf dem Grundstück mit der Flurnummer 238 in Unterföhring befindet und derzeit realisiert wird.

Die wesentlichen Änderungen zur genehmigten Planung bestehen aus:

Reduzierung der Gebäudemasse um ca. 25%, da zum einen die Handelsflächen (die Gebäudekubatur des Handels wurde um 20,10 m verkürzt) verkleinert wurden und zum anderen die geplante Gastronomie im Osten nicht ausgeführt wird.

Reduzierung der Stellflächen im Bereich des Handels, bedingt durch die o.g. erwähnte Reduzierung der Baumasse. Dadurch reduziert sich die Anzahl der Außenstellplätze um 17 auf gesamt 114 PKW-Stellplätze

Verschiebung der Ein- und Ausfahrt Ost, bedingt durch die o.g. Reduzierung der Stellflächen

Integration eines Grundrisses für die Handelsflächen (Vollsortimenter/Getränkemarkt), da der Bauherr einen Interessenten zum Betrieb der Anlage hat gewinnen können.  
Die Art der Bauweise und Konstruktion für das Handelsgebäudes ändert sich zur genehmigten Version nicht.  
Darüber hinaus werden gemäß Schreiben vom 13.03.2015 (Eingang bei der Gemeinde am 20.03.2015) von ATP München Planungs GmbH (Architekten) keine weiteren Abweichungen oder Befreiungen zur Baugenehmigung beantragt.

Der Bürgermeister erinnert an das Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 28.01.2014 in dem eine Verkaufsfläche mit je 800 m<sup>2</sup> eine Geschossfläche mit je 1.200 m<sup>2</sup> (z. B. Vollsortimenter und Drogeriemarkt) im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt wurde.

146

9

Beschluss: 9:0

Dem Antrag auf Tektur vom 13.03.2015 (Eingang bei der Gemeinde am 19.03.2015) des genehmigten Bauantrages vom 28.10.2014 zur Errichtung eines Hotels mit Handels- und Gastronomieflächen an der Dieselstraße, Fl.Nrn. 238 und 239 TF, wird mit der Maßgabe zugestimmt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 81/13 der MHL Markt KG, Unterföhring, zur Errichtung eines Hotels mit Handels- und Gastronomieflächen an der Dieselstraße, Fl.Nrn. 238 und 239 TF,

## 10. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.03.2015

Lfd. Nr. Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

eingehalten werden. Auf das Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 28.01.2014 wird hingewiesen, in dem eine Geschossfläche mit je 1.200 m<sup>2</sup> (z. B. Vollsortimenter und Drogeriemarkt) im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt wurde.

Sofern Kosten für Umplanungen im öffentlichen Straßenbereich an der Mitterfeldallee erforderlich sein sollten, sind diese Kosten vom Antragsteller zu tragen.

147

### Bekanntgaben und Anfragen

- Der Bürgermeister berichtet, dass die Treppenanlage Voglbachlweg / Hofäckerallee auf Höhe des bestehenden Fußgängerüberweges umgebaut werden soll, um den Rollstuhlfahrern, Kinderwägen, etc. den Zugang vom Voglbachlweg zum Zebrastreifen zu erleichtern. Bevor die Umbaumaßnahmen beginnen, wird in den nächsten vier Wochen ein Ortstermin mit dem Gremium stattfinden, um die Situation zu begutachten und um die Art der Ausführung festlegen zu können.
- Der Bürgermeister berichtet, dass ab dem 23.03.2015 wegen Dachsanierung des U-Bahnhofes „Studentenstadt (U)“ die U6 täglich jeweils ab 21:45 Uhr bis Betriebsschluss nur alle 20 Minuten von/bis U-Bahnstation „Studentenstadt (U)“ verkehrt. Der 10-Minutentakt der U-Bahnlinie beginnt/endet an der U-Bahnstation „Alte Heide (U)“. In o.g. Zeiten verkehrt die MVV-Regionalbuslinie 231 über die U-Bahnstation „Studentenstadt (U)“ hinaus von/bis zur U-Bahnstation „Alte Heide (U)“. Der Ein-/Ausstieg in „Alte Heide (U)“ erfolgt an den Haltestellen der Buslinie 50. In Abhängigkeit des Baufortschritts kann es kurzfristig zu Änderungen des Zeitraumes der Beeinträchtigungen kommen.
- Frau Schödl erkundigt sich nach dem derzeitigen Sachstand bei dem Hörgeräteanschluss bei Kulturveranstaltungen im großen Saal des Bürgerhauses. Der Vorsitzende erklärt, dass derzeit die akustische Situation (Wandbereich) überarbeitet wird und anschließend zu dieser Thematik Vorschläge erarbeitet werden.
- Herr Unterstein bittet um Prüfung, ob die abschließbaren Steckdosen in der Tiefgarage des St.- Valentin- Hofes angebracht werden können. Hier soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass z.B. für Hausbewohner mit einem elektrischen Rollstuhl eine Lademöglichkeit geschaffen wird.

## 10. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.03.2015

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Der Vorsitzende dankt allen Anwesenden für den konstruktiven Sitzungsverlauf wünscht allen einen schönen Abend und schließt die heutige öffentliche Sitzung um 21:20 Uhr.

---

Andreas Kemmelmeier  
Erster Bürgermeister

---

Lothar Kapfenberger  
Schriftführer