

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

Sitzungstag:

**Dienstag, 23.02.2016**

Sitzungsort:

**Sitzungssaal Rathaus 1. OG**

Namen der Mitglieder des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses		
anwesend	abwesend	Abwesenheitsgrund
<b>Vorsitzender:</b> Erster Bürgermeister Andreas Kemmelmeier		
<b>Niederschriftführer:</b> Leitung Bauamt Kapfenberger		
<b>Gremiumsmitglieder:</b>  Betina Mäusel  Johann Zehetmair  Manfred Axenbeck  Dr. Günther Ernstberger  Udo Guist  Jutta Schödl  Manfred Unterstein  Thomas Weingärtner		

Beschlussfähigkeit im Sinne Art. 47 Abs. 2 GO war gegeben.

# 18. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.02.2016

Lfd. Anwe-  
Nr. send

## Vortrag - Beschluss

---

Beschlussfähigkeit im Sinne Art. 47 Abs. 2 GO war gegeben.

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

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

256 8 **Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung am 26.01.2016 wurde den Mitgliedern des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses zur Verfügung gestellt.

Frau Gemeinderätin Betina Mäusel bittet beim Tagesordnungspunkt 3 „Bauantrag der Herren Reinhard und Christian Heilmeier zum Abbruch von Gewerbegebäuden und Errichtung von zwei Wohnhäusern mit Doppelgarage als Ersatzbau an der Münchner Straße 95a“ Folgendes zu ändern: Im Vorbericht sowie im Beschlusstext ist der nördlich an das geplante Mehrfamilienhaus grenzende Hang, Fl. Nr. 1205/58 lt. Flächennutzungsplan als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen. Nach Prüfung seitens der Verwaltung wurde die Bezeichnung richtiggestellt und in beiden Fällen in „Biotop“ geändert.

Mit dieser Änderung 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.

AZ 024  
Bauamt

ohne Gemeinderat Weingärtner

257 8 **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung**

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.

AZ 024  
Bauamt

ohne Gemeinderat Weingärtner

# 18. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.02.2016

Lfd. Nr. Anwe- send

## Vortrag - Beschluss

258 9 **Verkehrskonzept zur Verbesserung der Erschließung des Gewerbegebietes östlich der S-Bahn; Vorstellung der Entwurfsvarianten**  
**(Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)**

Herr Gemeinderat Thomas Weingärtner tritt der Sitzung 19:30 Uhr bei.

Der Erste Bürgermeister erinnert an den Beschluss des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses vom 23.06.2015, Nr. 169, und an den Beschluss des Gemeinderates vom 08.10.2015, Nr. 278, für die Ertüchtigungsmaßnahme für den Kreisel M3/Dieselstraße und den nachfolgenden Kreisel Dieselstraße/ Beta-Straße, hinsichtlich der Zufahrt ins Gewerbegebiet, der Bau einer zusätzlichen Spur, direkt an der bestehenden Straßenführung, von der M3 aus Richtung Aschheim als Bypass nördlich bzw. östlich beider Kreisverkehre in die Beta-Straße.

Grundlage der vorliegenden Entwurfsplanungen ist das Verkehrskonzept des Ingenieurbüros Dr. Brenner, Aalen, vom 19.06.2015. Hierin wurde eine teilweise Überlastung der Erschließungsstraßen des Gewerbegebietes östlich der S-Bahn bilanziert.

In der Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses vom 15.12.2015, Nr. G85, wurden die Vorentwürfe vom beauftragten Ingenieurbüro Bichler und Klingenmeier, Bernau, dem Gremium vorgestellt.

Inzwischen wurden die Stellungnahmen des Staatlichen Bauamts Freising, des Landratsamts München, der Polizei Ismaning, der Feuerwehr Unterföhring und des Münchner Verkehrsverbundes (MVG) ausgewertet und eingearbeitet.

Ebenfalls eingearbeitet wurden die Anregungen des Gremiums aus der Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses vom 15.12.2015.

In der heutigen Sitzung wird die überarbeitete Vorentwurfsplanung durch das Ingenieurbüro Bichler & Klingenmeier vorgestellt. Die Präsentation (Stand 18.02.2016) wurde dem Gremium zur Verfügung gestellt. Das Gesamtkonzept zur Ertüchtigung der Zufahrten zum Gewerbegebiet umfasst folgende Maßnahmen/Bauvorhaben:

### 1. Spurerweiterung Ausfädelspur Kreisverkehr M3/Dieselstraße

Die Spurerweiterung Kreisverkehr M3 Nord wurde hinsichtlich Vermeidung von weiterem Grunderwerb, wie in der Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses vom 15.12.2015 angeregt, angepasst und sieht eine Verlängerung der Ausfädelspur der M3 aus Richtung A99 in Richtung Gewerbegebiet von ca. 150 m auf ca. 350 m vor. Bei Rückstau schafft diese Maßnahme Aufstellflächen für ca. 30 bis 40 Pkw, die den geradeaus fließenden Verkehr weniger behindern. Die voraussichtlichen Kosten betragen ca. 336.000 € brutto.

# 18. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.02.2016

Lfd. Anwe-  
Nr. send

## Vortrag - Beschluss

---

### 2. Nord-östlicher Bypass Kreisverkehr Dieselstraße/Beta-Straße

Es soll ein durchgehender Grünstreifen in der Dieselstraße zwischen Kreisverkehr M3/Dieselstraße und Kreisverkehr Dieselstraße/Beta-Straße und die Aufweitung der südlichen Fahrbahn in der Dieselstraße umgesetzt werden.

Aus der Mitte des Gremiums wurde an den Antrag der PWU-Fraktion aus 2006 erinnert, mit welchem die Errichtung eines Geh- und Radweges zwischen dem Kreisel an der Diesel-/Beta-Straße hin zur Allguth-Tankstelle gefordert wurde.

Weiterhin soll über folgende drei Untervarianten entschieden werden:

#### Variante 2a: Kurze Einfädelspur

Es soll ein einfacher Bypass nordöstlich des Kreisels Dieselstraße/Beta-Straße mit durchgehender (bevorrechtigter) Spur und kurzer Einfädelspur (Ausfahrt aus Kreisel) geschaffen werden.

Die voraussichtlichen Kosten betragen ca. 997.000 € brutto.

Variante 2b: einspuriger Bypass mit 4 spurigem Ausbau und einem durchgehenden mittleren Fahrbahnteiler (Grünstreifen) in der Beta-Straße.

Die voraussichtlichen Kosten betragen ca. 1.427.000 € brutto.

Variante 2c: zweispuriger Bypass mit 4 spurigem Ausbau und einem durchgehenden mittleren Fahrbahnteiler (Grünstreifen) in der Beta-Straße

Die voraussichtlichen Kosten betragen ca. 1.473.000 € brutto.

Durch den vierspurigen Ausbau der Beta-Straße kann dem Vorschlag des MVV in seiner Stellungnahme vom 20.01.2016 entsprochen werden und die Bushaltestellen „Etweg“ in die südliche Beta-Straße auf die Ost- und Westseite verlegt werden.

### 3. Unterführung der Dieselstraße (Querung Etweg)

Die Dieselstraße soll auf Höhe des Etweges unterführt werden, dazu wurden zwei Varianten im Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss am 15.12.2015 vorgestellt.

#### Variante 3a: Unterführung nur als Geh- und Radweg

Die voraussichtlichen Kosten betragen ca. 1.690.000 € brutto.

Variante 3b: Unterführung für landwirtschaftlichen Verkehr und Geh- und Radweg

Die voraussichtlichen Kosten betragen ca. 2.339.000 € brutto.

Variante 3c: Anders als bei den Varianten 3a und 3b, bei welchen die Verbindung zum Teil über Privatgrund verlaufen würde, ist hier die Unterführung als Geh- und Radweg diagonal unter der Dieselstraße von Fl. Nr. 229/2 (Eigentümer: Gemeinde Unterföhring) zur Fl. Nr. 917 (Eigentümer: Landkreis München) geplant.

# 18. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.02.2016

Lfd. Anwe-  
Nr. send

## Vortrag - Beschluss

---

Das Gremium schloss sich den Ausführungen des Herrn Gemeinderates Zehetmair an, die geplante Unterführung nur als Geh- und Radweg mit einer Anbindung der Gehwege längs der Dieselstraße durch Treppenanlagen zu errichten. Eine Unterführung zusätzlich für landwirtschaftliche Fahrzeuge soll somit nicht weiter verfolgt werden, sofern eine Querung der Dieselstraße aufrecht erhalten bleibt.

#### 4. Anbindung der Kleingewerbeflächen über die Beta-Straße

Durch den 4-spurigen Ausbau der Beta-Straße wird das Abbiegen in und das Ausfahren aus den Gewerbegrundstücken erleichtert und der fließende Verkehr nur gering beeinträchtigt. (siehe Punkt 2: Variante 2b - einspuriger Bypass und Variante 2c – 2-spuriger Bypass)

#### 5. Süd-östlicher Bypass Kreisverkehr M3/Dieselstraße

zur Vorbeileitung des Verkehrs an dem bestehenden Kreisverkehr in Fahrtrichtung A99/Aschheim.

#### Variante 5a: lange Aufweitung

Gemäß Verkehrsgutachten von Dr. Brenner handelt es sich bei ca. 50% des auf der M3 über den Kreisverkehr M3/Dieselstraße laufenden Verkehrs um „Durchläufer“ Richtung A99. Zur Vermeidung eines Rückstaus wird diese Variante - lange Ausführung - empfohlen.

Die voraussichtlichen Kosten betragen ca. 565.000 € brutto.

#### Variante 5b: ovale Aufweitung

Diese Variante wird von Staatlichen Bauamt Freising, Landratsamt München und Polizei Ismaning als kritisch gesehen, da durch die ovale Aufweitung sich die Geschwindigkeit der Fahrzeuge auf der Bypassspur erhöhen könnte und es dadurch beim Einfädeln auf der M3 zu Konfliktsituationen kommen könnte.

#### 6. Rechtsabbiegespuren Münchner Straße/Mitterfeldallee und Mitterfeldallee/Münchner Straße.

Die Rechtsabbiegespur von der Münchner Straße in die Mitterfeldallee in Verbindung mit dem Neubau des Geh- und Radweges auf der Südseite der westlichen Mitterfeldallee soll gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 08.10.2015, Nr.278, erst im Zuge der Planung des KIESA-Geländes aufgegriffen werden.

Die Realisierung der Rechtsabbiegespur von der Mitterfeldallee in die Münchner Straße ist abhängig von der Umlegung von Sparten und der Umlegung des nördlichen Gehwegs auf die gesamte Länge der neuen Rechtsabbiegespur. Der Vorentwurf sieht eine Aufstelllänge von ca. 80 m für die Rechtsabbiegespur von der Mitterfeldallee in die Münchner Straße vor. Dies bietet Platz für ca. 8 – 10 Pkw's und ist damit auf weiterhin ansteigende Verkehrszahlen ausgelegt. Diese Maßnahme soll unabhängig u. vorrangig gegenüber der Rechtsabbiegespur von der Münchner Straße in die Mitterfeldallee ausgeführt werden.

Die voraussichtlichen Kosten betragen ca. 269.000 € brutto.

# 18. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.02.2016

Lfd. Anwe-  
Nr. send

## Vortrag - Beschluss

---

Das Gremium schloss sich den Ausführungen des Herrn Gemeinderates Zehetmair an, die geplante Unterführung nur als Geh- und Radweg mit einer Anbindung der Gehwege längs der Dieselstraße durch Treppenanlagen zu errichten. Eine Unterführung zusätzlich für landwirtschaftliche Fahrzeuge soll somit nicht weiter verfolgt werden.

### 4. Anbindung der Kleingewerbeflächen über die Beta-Straße

Durch den 4-spurigen Ausbau der Beta-Straße wird das Abbiegen in und das Ausfahren aus den Gewerbegrundstücken erleichtert und der fließende Verkehr nur gering beeinträchtigt. (siehe Punkt 2: Variante 2b - einspuriger Bypass und Variante 2c – 2-spuriger Bypass)

### 5. Süd-östlicher Bypass Kreisverkehr M3/Dieselstraße

zur Vorbeileitung des Verkehrs an dem bestehenden Kreisverkehr in Fahrtrichtung A99/Aschheim.

#### Variante 5a: lange Aufweitung

Gemäß Verkehrsgutachten von Dr. Brenner handelt es sich bei ca. 50% des auf der M3 über den Kreisverkehr M3/Dieselstraße laufenden Verkehrs um „Durchläufer“ Richtung A99. Zur Vermeidung eines Rückstaus wird diese Variante - lange Ausführung - empfohlen.

Die voraussichtlichen Kosten betragen ca. 565.000 € brutto.

#### Variante 5b: ovale Aufweitung

Diese Variante wird von Staatlichen Bauamt Freising, Landratsamt München und Polizei Ismaning als kritisch gesehen, da durch die ovale Aufweitung sich die Geschwindigkeit der Fahrzeuge auf der Bypassspur erhöhen könnte und es dadurch beim Einfädeln auf der M3 zu Konfliktsituationen kommen könnte.

### 6. Rechtsabbiegespuren Münchner Straße/Mitterfeldallee und Mitterfeldallee/Münchner Straße.

Die Rechtsabbiegespur von der Münchner Straße in die Mitterfeldallee in Verbindung mit dem Neubau des Geh- und Radweges auf der Südseite der westlichen Mitterfeldallee soll gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 08.10.2015, Nr.278, erst im Zuge der Planung des KIESA-Geländes aufgegriffen werden.

Die Realisierung der Rechtsabbiegespur von der Mitterfeldallee in die Münchner Straße ist abhängig von der Umlegung von Sparten und der Umlegung des nördlichen Gehwegs auf die gesamte Länge der neuen Rechtsabbiegespur. Der Vorentwurf sieht eine Aufstelllänge von ca. 80 m für die Rechtsabbiegespur von der Mitterfeldallee in die Münchner Straße vor. Dies bietet Platz für ca. 8 – 10 Pkw's und ist damit auf weiterhin ansteigende Verkehrszahlen ausgelegt. Diese Maßnahme soll unabhängig u. vorrangig gegenüber der Rechtsabbiegespur von der Münchner Straße in die Mitterfeldallee ausgeführt werden.

Die voraussichtlichen Kosten betragen ca. 269.000 € brutto.

## 18. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.02.2016

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

Ein möglicher Zeitplan für die geplanten Maßnahmen/Bauarbeiten wurde dem Gremium bekanntgegeben und diskutiert. Demnach ist der Baubeginn für die Maßnahmen 1, 5 und 6 ab Sommer 2016 geplant. Alle Maßnahmen sollen bis Ende 2018 fertiggestellt sein.

Für Straßensanierungen wurden Haushaltsmittel von insgesamt 1,6 Mio. € brutto auf der HHSt. 6300.9520 für 2016 eingeplant. Die Kosten sind im Haushaltsjahr 2016 ff. auf HHSt. 6300.9520 anzusetzen.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Zur Verbesserung der Erschließung des Gewerbegebietes östlich der S-Bahn sind folgende Maßnahmen zu realisieren:

#### 1. Spurerweiterung Ausfädelspur Kreisverkehr M3/Dieselstraße

Die Spurerweiterung Kreisverkehr M3 Nord wird ohne weiteren Grunderwerb mit einer Verlängerung der Ausfädelspur der M3 aus Richtung A99 in Richtung Gewerbegebiet von ca. 150 m auf ca. 350 m mit voraussichtlichen Kosten in Höhe von ca. 336.000 € brutto umgesetzt.

#### 2. Nord-östlicher Bypass Kreisverkehr Dieselstraße/Beta-Straße

Variante 2b: Die geplante bauliche Trennung der beiden Richtungsfahrbahnen in der Dieselstraße in Verbindung mit einem einspurigen Bypass mit 4 spurigem Ausbau der Beta-Straße mit voraussichtlichen Kosten in Höhe von ca. 1.427.000 € brutto wird jedoch ohne einen durchgehenden mittleren Fahrbahnteiler (Grünstreifen) in der Dieselstraße und Beta-Straße umgesetzt.

Durch den vierspurigen Ausbau der Beta-Straße wird dem Vorschlag des MVV in seiner Stellungnahme vom 20.01.2016 entsprochen und die Bushaltestellen „Etweg“ in der südlichen Beta-Straße Ost- und Westseite verlegt.

#### 3. Unterführung der Dieselstraße (Querung Etweg)

Variante 3c: Die Unterführung erfolgt als Geh- und Radweg diagonal unter der Dieselstraße von Fl. Nr. 229/2 zu Fl. Nr. 917. Der geplante Fahrbahnteiler in der Dieselstraße ist nicht auszuführen. Eine Kostenschätzung lag nicht vor. Eine Unterführung zusätzlich für landwirtschaftliche Fahrzeuge soll nicht weiter verfolgt werden.

# 18. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.02.2016

Lfd. Anwe-  
Nr. send

## Vortrag - Beschluss

---

### 4. Anbindung der Kleingewerbeflächen über die Beta-Straße

Mit der Maßnahme 2 (vierspüriger Ausbau Beta-Straße) kann die Anbindung der Kleingewerbegrundstücke über die Beta-Straße unter Aufrechterhaltung des Verkehrsflusses (Berufsverkehr Richtung Gewerbegebiet) gewährleistet werden.

### 5. Süd-östlicher Bypass Kreisverkehr M3/Dieselstraße

Die Verwaltung wird beauftragt eine Variante zur Reduzierung der Spurbreite auf der aktuellen Fläche des Kreisverkehrs zu erarbeiten. Weiterhin wird die Verwaltung ermächtigt dem Ingenieurbüro Dr. Brenner, Aalen, eine Simulation zur Verdeutlichung des Verkehrsflusses am Kreisverkehr M3/Dieselstraße (Gegenüberstellung der Ist-Situation sowie der zukünftigen Situation nach der Spurbreitenreduzierung) zu beauftragen. Die Ergebnisse sind dem Gemeinderat vorzustellen.

### 6. Rechtsabbiegespuren Münchner Straße/Mitterfeldallee und Mitterfeldallee/Münchner Straße

Die Rechtsabbiegespur von der Münchner Straße in die Mitterfeldallee in Verbindung mit dem Neubau des Geh- und Radweges auf der Südseite der westlichen Mitterfeldallee wird erst im Zuge der Planung des KIESA-Geländes aufgegriffen. Der Beschluss des Gemeinderates vom 08.10.2015, Nr.278, wird geändert.

Die Rechtsabbiegespur von der Mitterfeldallee in die Münchner Straße wird in Verbindung mit der Spartenumlegung und der Umlegung des nördlichen Gehwegs auf die gesamte Länge von ca. 80 m unabhängig und vorrangig gegenüber der Rechtsabbiegespur von der Münchner Straße in die Mitterfeldallee mit voraussichtlichen Kosten in Höhe von ca. 269.000 € brutto umgesetzt.

Die Maßnahmen/Bauvorhaben sollen in einem möglichen Realisierungszeitraum ab dem 2. Halbjahr 2016 bis Ende 2018 erfolgen.

Die angesetzten Kosten für die oben genannten Maßnahmen sind auf HHSt. 6300.9520 für 2016 zu verbuchen. Für die folgenden Haushaltsjahre sind auf HHSt. 6300.9520 entsprechende Haushaltsmittel einzuplanen.

AZ 631  
Bauamt

## 18. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.02.2016

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

259 9 **Kläranlage Unterföhring, Kapazitätserweiterung; Vorstellung der Vorplanungsergebnisse und weiteres Vorgehen (Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)**

Der Bürgermeister erinnert an die Beschlüsse des Gemeinderates vom 09.10.2014, Nr. G87, vom 16.04.2015, Nr. G182, vom 07.05.2015, Nr. G207 und vom 08.10.2015 Nr. G297. In letzterem wurden weitere innovative verfahrenstechnischen Möglichkeiten zur Erhöhung der Betriebssicherheit, zur Reduzierung der Betriebskosten und zur Erhöhung der Energieeffizienz beschlossen. Nach dem Vorliegen erster Ergebnisse der Themenbereiche

- a) Zusätzliches Nachklärbecken
- b) Co-Vergärung
- c) Solare Trocknung,

wird in der heutigen Sitzung durch Herrn Aigner und Herrn Martin vom Ingenieurbüro Dünser.Aigner.Kollegen, München, Folgendes vorgetragen:

a) Zusätzliches Nachklärbecken

Das für Leistungsphase 1 und 2 (Grundlagenermittlung und Vorplanung) beauftragte Ingenieurbüro, Dünser.Aigner.Kollegen, legt mit Datum Januar 2016 den Vorentwurf zum Neubau des 2. Nachklärbeckens vor.

Auf der Kläranlage ist derzeit ein Nachklärbecken mit einem Durchmesser von 34,00 m vorhanden. Dieses Becken ist für eine Erweiterung auf 30.000 Einwohnerwerte (EW) ausreichend leistungsfähig. In dem vom Ingenieurbüro Obermeyer im Jahr 2010 erstellten Berichten zur Bestandsuntersuchung und Betoninstandsetzung der Kläranlage wurde ein kurz- und mittelfristiger Handlungsbedarf (0-5 Jahre) für die Sanierung der Korrosionsschäden im Nachklärbecken empfohlen. Aus heutiger Sicht ist die Umsetzung der Instandsetzungsmaßnahme umso dringlicher.

Für die Durchführung der notwendigen Sanierungsmaßnahmen muss das Nachklärbecken für einen Zeitraum von ca. 6 - 8 Wochen außer Betrieb genommen werden. Eine Außerbetriebnahme des Nachklärbeckens ist aber unter den gegebenen Bedingungen im laufenden Betrieb der Kläranlage nicht möglich, da eine biologische Reinigung in der Belebungsanlage dann nicht mehr funktioniert. Ohne die biologische Abwasserreinigung könnten die gesetzlichen Ablaufwerte nicht eingehalten werden. Aus diesem Grund hat das Ingenieurbüro Dünser.Aigner.Kollegen dem Gemeinderat den Bau eines 2. Nachklärbeckens empfohlen. Auch das Wasserwirtschaftsamt München weist mit Schreiben vom 14.09.2015 auf die Notwendigkeit eines 2. Nachklärbeckens hin. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist es unerlässlich, dass eine Kläranlage in der Größenordnung mit zukünftig 30.000 EW mindestens zwei getrennte Nachklärbecken besitzt.

## 18. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.02.2016

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

Die detaillierte Kostenschätzung des Ingenieurbüros Dünser.Aigner.Kollegen ermittelt ca. 905.000,00 € brutto an Investitionskosten für den Neubau eines 2. Nachklärbeckens einschließlich der Arbeiten für die Einbindung in die bestehende Kläranlage.

#### b) Co-Vergärung

Die Kläranlage muss derzeit elektrische (Strom) und thermische (Erdgas) Energie von Versorgungsunternehmen beziehen. Die vorhandene Mikrogasturbine ist nur etwa zur Hälfte ausgelastet, da nicht mehr Klärgas anfällt.

Der bestehende Faulurm (Volumen 900 m<sup>3</sup>) ist bei der Kapazitätserweiterung (auf 30.000 EW) nicht vollständig ausgelastet.

Durch die freien Kapazitäten in der Faulung und bei der Mikrogasturbine bietet sich die Möglichkeit zur Co-Vergärung an.

Für eine wirtschaftliche Co-Vergärung ist ein hochkalorisches, möglichst stoffstofffreies und hygienisches Co-Substrat erforderlich.  
Im Rahmen eines Feldversuches (seit Oktober 2015) wurde bisher auf der Kläranlage Unterföhring das „Profermo“- Gärsubstrat der Firma Berndt, Oberding, eingesetzt (Lastfall 1).

Eine erste Zwischenbilanz ergibt, dass aus 1 m<sup>3</sup> „Profermo“ ca. 140 m<sup>3</sup> Klärgas mit einem Energiegehalt von ca. 880 kWh gewonnen werden können. Bei einer maximalen täglichen Zugabemenge von ca. 2,2 m<sup>3</sup> wurde dieses Gärsubstrat bisher erfolgreich getestet. Die Kosten betragen 10,00 € brutto je m<sup>3</sup> (frei angeliefert).

Ein weiterer Feldversuch wurde bereits mit Fett aus Abscheidern (Anlieferung durch Firma Matzinger, Unterföhring). gestartet. Da das Fett bei niedrigen Temperaturen zähflüssig wird, konnte es bis dato noch nicht ausreichend auf der Kläranlage getestet werden, so dass der Energiegehalt noch nicht beurteilt werden kann.

Die Versuche sollen mit Beginn der wärmeren Jahreszeit fortgeführt werden um die Eignung dieses Fettes als Co-Substrat beurteilen zu können. Das Fett wird von der Firma Matzinger (inklusive Anlieferung) kostenfrei zur Verfügung gestellt. Es besteht ggf. die Möglichkeit, dass die Gemeinde Unterföhring für das Material der Firma Matzinger Entsorgungsgebühren erhebt. Für die Annahme von Fett ist die Beheizung und Wärmedämmung des Pufferbehälters bzw. der Suspension erforderlich, um Betriebsprobleme (Verbacken) zu vermeiden. Als Lastfall 2 wird eine Mischung aus Fett und „Profermo“ angesetzt.

## 18. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.02.2016

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

Nach Kostenschätzung des Ingenieurbüros Dünser.Aigner.Kollegen betragen die Investitionskosten für eine Co-Vergärung (komplette Anlagentechnik und Einbindung in bestehende Kläranlage) ca. 195.000,00 € brutto. Nach Berücksichtigung der Einsparung der Isolierung des bestehenden Faulbehälters betragen diese dann nur noch 135.000,00 € brutto (Einsparung 60.000,00 € brutto).

Die Wirtschaftlichkeit der Co-Vergärung ist durch eine Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) – Berechnung für beide Lastfälle (LF 1 und 2) nachgewiesen.

Der Vorteil gegenüber einem externen Energiebezug liegt in der günstigeren Eigenproduktion von Strom und Wärme und der Möglichkeit den bestehenden Faulbehälter (unabhängig von der Isolierung) durch den Überschuss an thermischer Energie weiter zu betreiben. Die Notwendigkeit zur Isolierung des Faulbehältertrichters, die durch den Vorentwurf des Ingenieurbüros Wipfler.Plan.Köpf festgestellt wurde, entfällt damit. Die vom Ingenieurbüro Wipfler.Plan.Köpf angesetzten Kosten für die Isolierung der Faulbehälteroberfläche werden sicherheitshalber beibehalten, da Bauschäden an der Außenhaut erkennbar sind.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass eine Co-Vergärung mit dem Produkt „Profermo“ (LF 1) oder in Kombination mit Fettabscheiderinhalten (LF 2) auf der Kläranlage Unterföhring wirtschaftlich ist, weil freie Kapazitäten der vorhandenen Mikrogasturbine und Faulbehälters genutzt werden können, um durch das zusätzlich anfallende Klärgas Strom und Wärme zu erzeugen. Diese Energie ist CO<sub>2</sub>-neutral.

#### c) Solare Trocknung

Der ausgefaulte Klärschlamm wird derzeit in einem unterirdischen Schlamm-speicher gepuffert und bei Vollfüllung des Speichers lohnentwässert. Der abgepresste Schlamm wird in verschiedene Kraftwerke (deutschlandweit) transportiert und dort entsorgt. Im Zuge der Kläranlagenerweiterung wird die Lohnentwässerung durch eine stationäre Schlammmentwässerung ersetzt. Der auf einem Trockensubstanzgehalt von 26% entwässerte Schlamm ist anschließend zu entsorgen. Der Entsorgungspreis beträgt derzeit brutto 88,40 € je Tonne. Im Jahr 2015 wurden ca. 83.737,00 € brutto für die Lohnentwässerung und ca. 67.468,00 € brutto für die Klärschlamm-entsorgung aufgewendet. Durch die solare Trocknung kann die Schlammmenge auf ca. 37% der Ausgangsmenge mit geringem elektrischem bzw. thermischem Energieaufwand reduziert werden. Die Sonne liefert die Trocknungsenergie kostenlos. Durch die Verdunstung von Wasser wird die Menge reduziert. Entsprechend reduzieren sich die Transport- und Entsorgungskosten. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.10.2015, Nr. 297, wurde die Erstellung eines Vorentwurfes für eine solare Klärschlamm-trocknung beschlossen. In der vorliegenden Vorentwurfsplanung vom Januar 2016 des Ingenieurbüros Dünser.Aigner.Kollegen wird dargestellt, dass in dieser Anlage der Schlamm,

## 18. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.02.2016

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

der in einer stationären Schlammentwässerung zukünftig auf ca. 26% Trockenrückstand entwässert wurde mit Hilfe der Sonnenenergie auf mindestens 70% Trockenrückstand getrocknet wird. Dadurch reduziert sich die zu entsorgende Menge auf etwa 37% der Eingangsmenge.

Als Mittelwert bis zur Erreichung der maximalen Ausbaukapazität wird (unter Berücksichtigung der Co-Vergärung) eine Jahresmenge von 1.748 t/a entwässerter Schlamm prognostiziert.

Nach der Trocknung ergibt sich daraus eine Menge von 649 t/a (entspricht 37%). Dies bedeutet, dass jährlich 1.099 t Wasser in der Trocknung verdunstet werden können. Beim derzeitigen Entsorgungspreis von brutto 88,40 €/t ergibt sich eine Reduktion der Entsorgungskosten in Höhe von rund 97.000 € brutto pro Jahr. Insgesamt ergibt sich durch die anfallenden Betriebskosten, z.B. Arbeitszeit/Strom, dann ein geringerer betrieblicher Vorteil in Höhe von ca. 70.600 € brutto/Jahr. Außerdem wird die Umwelt nicht mit dem Transport dieser Wassermenge belastet.

Die Kostenschätzung der Vorplanung ergibt für die Errichtung der solaren Trocknung inkl. technischer und verkehrstechnischer Anbindung Kosten in Höhe von ca. 1.210.000,00 € brutto inkl. Nebenkosten.

Der Wirtschaftlichkeitsvergleich nach LAWA ergibt für einen 30-jährigen Betrachtungszeitraum und eine angenommene Steigerungsrate der laufenden Kosten von 2% pro Jahr einen Kostenvorteil von 11% gegenüber der reinen Entsorgung. Die solare Trocknung ist somit wirtschaftlich.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass durch den Bau einer solaren Klärschlamm-trocknungsanlage die anfallenden Entsorgungsmengen auf 37% der Ausgangsmenge (nach Schlammentwässerung) reduziert werden können. Dies reduziert die Entsorgungs- und Transportkosten entsprechend. Daraus resultiert die Wirtschaftlichkeit der solaren Trocknung. Etwa 1.100 t Wasser pro Jahr müssen nicht mehr transportiert und entsorgt werden.

Die Investitionskosten für die solare Klärschlamm-trocknung betragen ohne Grundstückserwerb ca. 1.210.000,00 € brutto inkl. Nebenkosten.

Der Flächenbedarf für die Errichtung einer solaren Trocknung inkl. der notwendigen Andienungsflächen beträgt ca. 4.500 bis 6.000 m<sup>2</sup> (davon ca. 2.000m<sup>2</sup> für das Gebäude). Auf dem vorhandenen Betriebsgelände kann diese Anlage nicht errichtet werden. Es wäre z. B. eine Mitnutzung des für den Neubau des Bauhofs vorgesehenen Standortes zu prüfen.

## 18. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.02.2016

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss spricht sich für die Empfehlungen des Ingenieurbüros Dünser.Aigner.Kollegen, München aus, folgende Maßnahmen umzusetzen. Dem Gemeinderat wird Folgendes empfohlen:

a) Errichtung eines zusätzlichen Nachklärbeckens mit geschätzten Kosten des Ingenieurbüros Dünser.Aigner.Kollegen, München in Höhe von ca. 905.000,00 € brutto (für den Neubau eines 2. Nachklärbeckens einschließlich der Arbeiten für die Einbindung in die bestehende Kläranlage inkl. Nebenkosten).

b) Einsatz einer Co-Vergärung mit geschätzten Kosten des Ingenieurbüros Dünser.Aigner.Kollegen, München in Höhe von ca. 135.000,00 € brutto (komplette Anlagentechnik und Einbindung in bestehende Kläranlage, unter Berücksichtigung der Einsparung (ca. 60.000 € brutto) der Isolierung des Faulbehälters inkl. Nebenkosten).

c) Errichtung einer „Solaren Trocknung“ mit geschätzten Kosten des Ingenieurbüros Dünser.Aigner.Kollegen, München in Höhe von ca. 1.210.000,00 € brutto (für die Errichtung der solaren Trocknung inkl. technischer und verkehrstechnischer Anbindung inkl. Nebenkosten).

Da auf dem vorhandenen Betriebsgelände der Kläranlage Unterföhring die Anlage für die solare Trocknung nicht errichtet werden kann (Flächenbedarf ca. 4.500 bis 6.000 m<sup>2</sup>), sind geeignete Standorte zu prüfen.

Die Verwaltung wird beauftragt mögliche Varianten für den erforderlichen Grundstücksbedarf zu prüfen.

Die entstehenden Kosten sind für das Haushaltsjahr 2016 unter der HHSt. 7000.9421 zu verbuchen. Für das Haushaltsjahr 2017 ff sind Haushaltsmittel in Höhe von 5,8 Mio. € brutto einzustellen.

AZ 6323  
Bauamt

## 18. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.02.2016

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

260 9 **Antrag von Herrn Daniel und Frau Birgit Trebes zum Eingangsanzubau an ein bestehendes Einfamilienhaus an der Isaraustraße 14**

Der Vorsitzende gibt den Antrag von Herrn Daniel und Frau Birgit Trebes, München, zum Anbau eines Eingangs an ein bestehendes Einfamilienhaus an der Isaraustraße 14 vom 27.01.2016, eingegangen bei der Gemeinde am 03.02.2016, bekannt. Die entsprechenden Planunterlagen der WKB Generalbau GmbH, Anzing, vom 29.01.2016, wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück an der Isaraustraße 14, Fl. Nr. 1205/20 (561m<sup>2</sup>), welches im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 „Kanal- und Isaraustraße“.

Die Antragsteller planen die nordöstlich gelegene Eingangstür mit den Maßen Länge 3,43m x Breite 1,60m x Höhe 3,40m (Traufe) bzw. 3,70m (First) mit einem Pultdach und drei Treppenstufen einzuhausen.

Laut Berechnungen der WKB Generalbau GmbH wird inkl. dem neu geplanten Eingangsanzubau eine GFZ von 0,377 erreicht.

Durch diverse Umbaumaßnahmen im Inneren ergibt sich auch eine geänderte Ansicht an der straßenseitigen Fassade. Hier wird ein Erdgeschoss-Fenster mit einer Höhe von 1,40m auf 1,15m verkleinert, die Breite dieses Fensters bleibt gleich. Zwei Fenster im Obergeschoss mit einer bisherigen Höhe von 1,40m werden zu Französischen Fenstern mit einer Höhe von jeweils 2,15m vergrößert, auch hier bleibt die Breite bestehen. Im Dachgeschoss ist außerdem ein Giebelfenster geplant. An der Nord-Ostfassade soll zusätzlich ein Dachfenster entstehen.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss stimmt dem Antrag der Eheleute Trebes zum Anbau eines Eingangs an ein bestehendes Einfamilienhaus an der Isaraustraße 14 vom 27.01.2016, eingegangen bei der Gemeinde am 03.02.2016, unter folgenden Maßgaben zu:

- Die erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.
- Auf das Einfügegebot im Sinne § 34 BauGB wird hingewiesen. Dies ist insbesondere bezüglich der Änderung der straßenseitigen Fassadenansicht im Genehmigungsverfahren zu prüfen.
- Auf die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wird hingewiesen.
- Auf den ortsüblichen Orientierungswert der GFZ von 0,45 für Allgemeine Wohngebiete wird hingewiesen.

AZ 6024, Bauamt

## 18. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.02.2016

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

261

9

#### Antrag der ProSieben Sat.1 Medien AG zum Neubau einer Fluchttreppe mit Wartungszugang zum Dach an der Gutenbergstraße 4b

Der Erste Bürgermeister gibt den Antrag der ProSieben Sat.1 Medien AG, Unterföhring, zum Neubau einer Fluchttreppe mit Wartungszugang zum Dach an der Gutenbergstraße 4b, Fl. Nr. 206, vom 14.12.2015, eingegangen bei der Gemeinde am 19.01.2016, bekannt.

Die entsprechenden Planunterlagen des Ingenieurbüros Konrad, Jetzendorf, vom 26.11.2015, wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück an der Gutenbergstraße 4b, Fl. Nr. 206, das im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet gekennzeichnet ist, besteht der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 51/89 für die Teilfläche zwischen Gutenbergstraße und S-Bahnlinie, südlich Medienallee (vormals Bahnhofstraße).

Die ProSieben Sat.1 Medien AG plant nun die Errichtung einer zweiläufigen Fluchttreppe aus verzinktem Stahl mit 6 Zwischenpodesten an der nördlichen Grundstücksseite, neben der bestehenden Fluchttreppe, welche in diesem Zug abgerissen werden soll. Die geplante Treppe mit den Maßen ca. 6,82m x ca. 2,90m soll sich bis zum Dach erstrecken und dort, sowie im 2. Obergeschoss einen Wartungszugang gewährleisten.

Die geplante Fluchttreppe überschreitet die im Bebauungsplan Nr. 51/89 festgelegten Baugrenzen nicht.

Da die geplante Fluchttreppe nicht genehmigungsfrei errichtet werden kann und aufgrund ihrer Bedeutung für den Brandschutz, ist hier ein Bauantrag erforderlich.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss stimmt dem Antrag der ProSieben Sat.1 Medien AG, Unterföhring, zum Neubau einer Fluchttreppe mit Wartungszugang zum Dach an der Gutenbergstraße 4b, Fl. Nr. 206, vom 14.12.2015, eingegangen bei der Gemeinde am 19.01.2016, mit dem Hinweis auf die zu erfolgende Nachbarbeteiligung nach Art. 66 Bayerische Bauordnung, zu.

AZ 6024  
Bauamt

## 18. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.02.2016

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

262 9 **Tekturantrag von Frau Silvia Heinzinger zum Anbau einer Stahl-  
Außentreppe und eines Balkones an der Alten Münchner Straße 55a**

Der Bürgermeister gibt den Tekturantrag von Frau Silvia Heinzinger, Erl in Tirol, zum Anbau einer Stahl-Außentreppe und eines Balkones an der Alten Münchner Straße, Fl. Nr. 157/7, vom 08.01.2016 bekannt. Die Planzeichnungen des Architekturbüros Stiglauer, Stephanskirchen, vom 05.06.2015 wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück Fl. Nr. 157/7 (1.247 m<sup>2</sup>), das im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan.

Der Bürgermeister erinnert an den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.02.2015, Nr. 129, in dem dem Bauantrag von Frau Heinzinger zum Anbau der Stahl-Außentreppe und eines Balkones zugestimmt wurde.

Weiter gibt der Bürgermeister das Schreiben vom Landratsamt München vom 09.10.2015 bekannt, wonach im Rahmen einer Ortseinsicht festgestellt wurde, dass die errichtete Stahl-Außentreppe abweichend von den mit Bescheid des Landratsamtes München vom 01.07.2015 genehmigten Planvorlagen unmittelbar an die westliche Außenwand und nicht wie dargestellt mit einem Abstand von 0,45m ausgeführt wurde. Hierbei handelt es sich um eine baugenehmigungspflichtige Änderung, für die ein erneuter Bauantrag erforderlich ist, nach überschlägiger Prüfung sieht das Landratsamt München die Änderung als grundsätzlich genehmigungsfähig an.

Der Vorsitzende verliest außerdem das Schreiben der Nachbarn Klaus und Angela Ebert vom 23.02.2016, sowie der Nachbarn Rolf und Ute Geiger, ebenfalls vom 23.02.2016, mit welchen beide Parteien Stellung zur Tektur nehmen.

Beschluss: 9 : 0

Dem Tekturantrag von Frau Silvia Heinzinger, Erl in Tirol, zum Anbau einer Stahl-Außentreppe und eines Balkones an der Alten Münchner Straße, Fl. Nr. 157/7, vom 08.01.2016, wird nicht zugestimmt. Die Beschlusslage des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses vom 24.02.2015, Nr. 129, bleibt weiterhin aufrecht erhalten.

AZ 6100  
Bauamt

# 18. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.02.2016

Lfd. Anwe-  
Nr. send

## Vortrag - Beschluss

263 9 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49c/16 für das Grundstück an  
der Feringastrasse 6; Aufstellungsbeschluss  
(Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)**

Der Bürgermeister gibt den Antrag der Firma Gewerbepark Unterföhring GmbH & Co.KG zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Grundstück an der Feringastrasse 6, Fl. Nr. 1189/67 (11.095 m<sup>2</sup>), vom 17.02.2016 bekannt.

Der Bürgermeister erläutert dem Gremium, dass in dem Gebäude an der Feringastrasse 6 ehemals der Hagebaumarkt, vorher Obi Baumarkt, ansässig war. Mit Umzug des Baumarktes auf die gegenüberliegende Straßenseite an die Feringastrasse 5 soll nun eine entsprechende Nachfolgenutzung für das Gebäude an der Feringastrasse 6 herbeigeführt werden.

Derzeit wird das Gebäude wie folgt genutzt:

1. + 2. UG: Tiefgarage, Erschließungsflächen (Aufzüge und Treppenhäuser) und Technikräume

EG: ehemalige Fläche Hagebaumarkt, Erschließungsflächen Hotel und Büros (Aufzüge und Treppenhäuser), Eingangsbereich Hotel (Lobby, Aufzüge) sowie Bistro mit Nebenräumen

1. + 2. OG: Büroflächen und Nebenräume, Erschließungsflächen (Aufzüge und Treppenhäuser)

3. + 4. OG: Büroflächen und Nebenräume, Hotelnutzung und Erschließungsflächen (Aufzüge und Treppenhäuser)

5.OG (Dach und Technikgeschoss): in einem kleinen Bereich Erschließungsflächen und Hotelnutzung (1 Appartement)

Für das Grundstück an der Feringastrasse 6, Fl. Nr. 1189/67, das im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 49/87, Gewerbegebiet Feringastrasse. Gemäß Bebauungsplan Nr. 49/87 sind im Bereich der Feringastrasse 6 (Festsetzung Gewerbegebiet) Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche unzulässig. Wohnungen sind nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber zulässig.

Der Antragsteller beantragt mit Schreiben von 17.02.2016 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf dem Grundstück Fl. Nr. 1189/67 (11.095 m<sup>2</sup>) mit folgenden Festsetzungen:

- Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 4.500 m<sup>2</sup>, davon:
  - Verkaufsfläche Lebensmittel: 1.600 m<sup>2</sup> zzgl. Nebenräume , Lager, etc.
  - Verkaufsfläche Sonstige: 1.400 m<sup>2</sup> zzgl. Nebenräume , Lager, etc.
  - Verkaufsfläche Sonstige: 800 m<sup>2</sup> zzgl. Nebenräume , Lager, etc.
  - evtl. Freiverkauf ca. 240 m<sup>2</sup> (ehemaliger Baumarkt“ Vergitterte Einhausung mit Glasdach“ vor dem Gebäude)

## 18. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.02.2016

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

Sämtliche Einzelhandelsnutzungen dürfen nur im Unter- und Erdgeschoss sowie im 1. OG stattfinden

- Büro und Dienstleistungsbetriebe
- Praxen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, wobei diese nur im 3. OG ,4. OG und in einem Teilbereich des DG zulässig sind
- Schank- und Speisewirtschaft
- Anlagen und Räume für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen, wobei diese nur im 1. OG, 3. OG, 4. OG und in einem Teilbereich des DG zulässig sind und außerdem nachgewiesen wird, dass in den Wohnungen gesunde Wohnverhältnisse herrschen und sichergestellt ist, dass die angrenzenden Gewerbenutzungen durch die Wohnnutzung nicht eingeschränkt werden.
- Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten und Wettbüros

Weiter wäre für diesen Bereich ein Sondergebiet „Einzelhandel, Büros und Beherbergungsgewerbe“ gemäß § 11 BauNVO sachgerecht.

Beschluss: 9 : 0

Dem Gemeinderat wird folgender Beschluss empfohlen:

Dem Antrag der Firma Gewerbepark Unterföhring GmbH & Co.KG zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahren und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Grundstück an der FeringasträÙe 6, Fl. Nr. 1189/67, vom 17.02.2016, mit folgenden Festsetzungen wird dem Grunde nach zugestimmt:

- Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 4.500 m<sup>2</sup>, davon:
  - Verkaufsfläche Lebensmittel: 1.600 m<sup>2</sup> zzgl. Nebenräume , Lager, etc.
  - Verkaufsfläche Sonstige: 1.400 m<sup>2</sup> zzgl. Nebenräume , Lager, etc.
  - Verkaufsfläche Sonstige: 800 m<sup>2</sup> zzgl. Nebenräume , Lager, etc.
  - evtl. Freiverkauf ca. 240 m<sup>2</sup> (ehemaliger Baumarkt“ Vergitterte Einhausung mit Glasdach“ vor dem Gebäude)

Sämtliche Einzelhandelsnutzungen dürfen nur im Unter- und Erdgeschoss sowie im 1. OG stattfinden

## 18. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.02.2016

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

- Büro und Dienstleistungsbetriebe
- Praxen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, wobei diese nur im 3. OG ,4. OG und in einem Teilbereich des DG zulässig sind
- Schank- und Speisewirtschaft
- Anlagen und Räume für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten und Wettbüros

Einer oder der beantragten Wohnnutzung, ausgenommen für Betriebsleiter, Hausmeister etc., wird nicht zugestimmt.

Weiter ist der Flächennutzungsplan dahingehend zu ändern, dass für diesen Bereich ein Sondergebiet „Einzelhandel, Büros und Beherbergungsgewerbe“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt wird.

Es ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne der §§ 12 und 30 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Für die Umsetzung der Maßnahme ist ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB mit dem Grundstückseigentümer zu schließen.

Es sind die erforderlichen Fachplaner für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens sowie ggf. ein Rechtsbeistand zur Vorbereitung des Städtebaulichen Vertrages zu beauftragen.

Die entstehenden Kosten für das Änderungsbebauungsplanverfahren sind vom Antragsteller zu übernehmen

AZ 610  
Bauamt

## 18. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.02.2016

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

264 9 **Bekanntgaben/Anfragen**

**Tekturantrag der MS Erdbau GmbH zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garage an der Isaraustraße 16**

Der Erste Bürgermeister erinnert an den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2015, Nr. 193, mit welchem der Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Garage an der Isaraustraße 16, Fl. Nr. 1231/2 und den damit einhergehenden Befreiungen von den Festsetzungen des BPlans Nr. 6 zugestimmt wurde.

Der Vorsitzende erinnert außerdem an den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.01.2016, Nr. 248, mit welchem das Gremium der beantragten Tektur, Vergrößerung des Kellers des hinterlegenden Hauses an der Isaraustraße 16, Fl. Nr. 1231/2, vom 24.11.2015, nicht zugestimmt hat, da die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach §19 BauNVO überschritten wird. Die Unterlagen wurden trotz negativem Beschluss der Gemeinde an das zuständige Landratsamt München weitergeleitet.

In der Sitzung des Gemeinderates am 17.02.2016 kam aus der Mitte des Gremiums der Hinweis, dass an der Isaraustraße 16 bereits mit den Abgrabungen begonnen wurde und schon Spundwände gesetzt sind, die bis an die Grundstücksgrenzen reichen. Ein Mitarbeiter der Verwaltung war am 19.02.2016 vor Ort. Die entsprechenden Fotos wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt. Die Bilder wurden, mit dem Hinweis des zu großen Aushubs sowie dem Verweis, dass die Bauzäune auf fremdem sowie Gemeindegrund aufgestellt wurden, per E-Mail am 19.02.2016 sowie am 23.02.2016 an das Landratsamt München übersandt mit der Bitte, dass sich einen Mitarbeiter der Bauaufsicht ein Bild der aktuellen Situation macht.

Mit E-Mail vom 25.02.2016 wurde seitens Landratsamt München mitgeteilt, dass die Situation mit dem zuständigen Bauleiter vor Ort besprochen wurde. Der Baugrubenaushub wurde ohne die notwendige Baubeginnsanzeige durchgeführt. Diese Anzeige soll nun unverzüglich nachgereicht werden. Der zuständige Bauleiter ist sich des großen Aushubs bewusst und gibt an, dass der derzeitige Baugrubenaushub nicht für die beantragte Tektur des KG durchgeführt worden ist. Es sollen auch keine weiteren Bauarbeiten durchgeführt werden, da seitens des Bauherrn abzuwarten ist ob eine mögliche Erweiterung des KG zulässig ist. Er will sich außerdem um die Versetzung der entsprechenden Bauzäune kümmern.

**Rückbau der alten Straßenbeleuchtung Münchner Straße**

Auf Nachfrage der Verwaltung wurde von der Bayernwerk AG mitgeteilt, dass die Firma Freitag mit dem Rückbau der alten Straßenbeleuchtung an der Münchner Straße beauftragt ist. Der Rückbau soll Anfang April 2016 erfolgen.

# 18. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.02.2016

Lfd. Anwe-  
Nr. send

## Vortrag - Beschluss

---

### Lichtraumprofil im öffentlichen Straßenraum; Beseitigung von Ästen und Zweigen, die in den Lichtraum der Straßen/Gehwege hineinragen

Gemäß des Auftrages aus der Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss vom 23.07.2015 hat der Bauhof inzwischen begonnen, die Lichträume im öffentlichen Straßenverkehr straßenweise zu überprüfen. Daraufhin wurden seither 19 Grundstückseigentümer angeschrieben, den erforderlichen Rückschnitt innerhalb von zwei Wochen durchzuführen. Weitere 11 Anschreiben sind in Vorbereitung (Überwuchs festgestellt). Folgende Reaktionen von den Grundstückbesitzern sind bisher zu verzeichnen:

- 3 Grundstückseigentümer hatten spezielle Nachfragen, die geklärt werden konnten und sagten den Rückschnitt zu.
- Einer davon hat den Rückschnitt bereits durchgeführt.
- 2 Eigentümer erhoben schriftlich Beschwerde gegen den Rückschnitt und zeigten Unverständnis und Uneinsichtigkeit.
- 1 Miteigentümer hat erklärt, dass er sich mit dem weiteren Eigentümer ins Benehmen setzen will
- Von 13 Eigentümern gibt es keine Rückmeldung

#### Anfragen:

- Herr Gemeinderat Manfred Unterstein merkt an, dass entlang der Münchner Straße (Kanal-)Deckel (GEOVOL) zu tief sind. Der Bürgermeister sichert eine Überprüfung der Thematik zu.

Nachdem keine weiteren Anfragen vorliegen, schließt der Erste Bürgermeister die heutige öffentliche Sitzung um 22:35 Uhr und wünscht allen anwesenden einen schönen Abend.

---

Andreas Kemmelmeyer  
Erster Bürgermeister

---

Kapfenberger  
Leitung Bauamt