

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

Sitzungstag:

**Dienstag, 18.10.2016**

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 Lothar Kapfenberger		
<b>Gremiumsmitglieder:</b>  Betina Mäusel  Johann Zehetmair  Manfred Axenbeck  Simone Guist  Günter Peischl  Jutta Schödl  Manfred Unterstein  Thomas Weingärtner		

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

## 25. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 18.10.2016

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

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

Der Vorsitzende begrüßt die Mitglieder des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses und 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.

320 8 **Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung am 27.09.2016 wurde den Mitgliedern des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses zur Verfügung gestellt. Einwendungen wurden nicht erhoben. Damit gilt die Niederschrift des Bauausschusses 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

321 8 **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

Von den in nichtöffentlichen Sitzungen gefassten Beschlüssen kann Tagesordnungspunkt 4, Beschluss Nr. G130, aus der heutigen nichtöffentlichen Sitzung verlesen werden, weil die Gründe der Geheimhaltung nicht mehr bestehen:

Parkfriedhof an der Aschheimer Straße; Verbesserung der Befahr- und Begehbarkeit der Zuwege zu den Grabfeldern; Durchführung der Maßnahme in 2016

Der Bauausschuss ermächtigt den 1. Bürgermeister zur Auftragserteilung zur Umsetzung der Maßnahme in 2016, sofern die eingestellten Haushaltsmittel ausreichen. Das Ergebnis wird dem Bauausschuss in der nächsten Sitzung zur Kenntnis gebracht.

AZ 024  
Bauamt

## 25. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 18.10.2016

Lfd. Nr. Anwe- send

### Vortrag - Beschluss

322 9 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49c/16 für das Grundstück an der Feringastrasse 6; Abwägungsbeschluss gemäß § 3(2) und § 4(2) BauGB; Abschließende Abwägung**

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

Der Bürgermeister erinnert an den Abwägungsbeschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 25.07.2016, zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49c/16 für das Grundstück an der Feringastrasse 6. Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung lag die Stellungnahme des Landratsamtes München noch nicht vor.

Der Planentwurf zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49c/16, in der Fassung vom 05.4.2016 nach § 12 und § 30 BauGB, lag in der Zeit vom 30.05.2016 bis einschließlich 01.07.2016 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB aus. Die Träger öffentlicher Belange hatten vom 30.05.2016 bis 01.07.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit Anregungen vorzubringen.

Weiter teilt der Bürgermeister mit, dass die von der Landeshauptstadt München und der Handwerkskammer für München und Oberbayern geforderte Auswirkungsanalyse zwischenzeitlich vorliegt.

Folgende Stellungnahmen des Landratsamtes München gingen am 21.07.2016 bei der Bauverwaltung ein:

- Baurecht, Denkmalschutz und Raumordnungsrecht
- Tiefbau, Verkehrsplanung, Abfallwirtschaft und Grünordnung
- Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht
- Naturschutz, Forstrecht und Landwirtschaftsrecht

#### **Landratsamtes, Baurecht, Denkmalschutz und Raumordnungsrecht**

Das Schreiben vom 13.07.2016 wird bekannt gegeben.

1. Die Ausführungen in Punkt 1.1, 5. Absatz, der Begründung, hinsichtlich der Erforderlichkeit einer Vorprüfung des Einzelfalles nach UVPG, sind nicht zutreffend. Nach Nr. 18.6.2 der Anlage 1 zum UVPG liegt der Prüfwert für eine Vorprüfung des Einzelfalles nach UVPG für großflächige Einzelhandelsbetriebe bei einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup>. Da im Plangebiet zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 1.600 m<sup>2</sup> und 1.400 m<sup>2</sup> geplant sind, wird der Prüfwert eindeutig überschritten. Nach Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG ist daher für den Bebauungsplan eine Vorprüfung des Einzelfalles nach UVPG durchzuführen. Die Kriterien für eine Vorprüfung des Einzelfalles im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung ergeben sich aus der Anlage 2 zum UVPG (vgl. § 3 c UVPG). Kommt die Gemeinde im Rahmen dieser Vorprüfung

## 25. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 18.10.2016

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

zum Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und somit keine UVP-Pflicht besteht, kann sie das beschleunigte Verfahren durchführen. Die Beurteilung, dass der Ausschlussgrund nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB nicht vorliegt, gilt als zutreffend, wenn das Ergebnis nachvollziehbar ist. Die Prüfung sollte daher zumindest in der Begründung des Bebauungsplanes dokumentiert werden. Der Verweis in der Begründung auf die Vorprüfung der nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen reicht hierfür u. E. nicht aus.

2. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf entwickelt sich hinsichtlich des geplanten Sondergebietes großflächiger Einzelhandel, Büros und Beherbergungsbetriebe, nicht aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde, der diesen Bereich als Gewerbegebiet darstellt. Wenn nach der Vorprüfung des Einzelfalles das beschleunigte Verfahren nicht ausgeschlossen ist, kann der Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB), dies sollte in Punkt 1.2, letzter Absatz, der Begründung noch ergänzt werden.

3. In der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die farbige Darstellung der öffentlichen Verkehrsfläche und der Straßenbegrenzungslinie zu vervollständigen (bis zur westlichen Geltungsbereichsgrenze). Der Verlauf der Geltungsbereichsgrenze im Norden ist zu überprüfen und evtl. anzupassen.

4. Nach den Eintragungen in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und den Angaben in Punkt 1 der Begründung ist eine Ausfahrt für PKW und LKW über das an das Sondergebiet angrenzende Grundstück Fl.Nr. 1189/54 geplant. Um diese Ausfahrt planungsrechtlich zu sichern, ist der Bereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit Fahrrecht zugunsten ... zu belastende Fläche einzuzichnen und ein entsprechendes Planzeichen unter den Festsetzungen aufzunehmen, auch wenn das Grundstück im Alleineigentum des Vorhabenträgers steht. Für die im Bereich der Ausfahrt eingetragenen Planzeichen (Pfeile) ist noch ein entsprechendes Planzeichen unter den Festsetzungen oder Hinweisen aufzunehmen und zu erklären (§ 2 Abs. 4 PlanzV).

5. Für die in den Planzeichnungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes eingezeichneten Stellplätze vor dem Gebäude ist noch ein entsprechendes Planzeichen unter den Festsetzungen aufzunehmen, wenn damit wirksame Regelungen getroffen werden sollen (vgl. Erläuterungen in Punkt 4.6 der Begründung); andernfalls wäre das Planzeichen unter den Hinweisen aufzunehmen.

6. Das unter B.1 aufgeführte Planzeichen wird als "Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbereiche" bezeichnet. Die unterschiedlichen "Nutzungen" der Bereiche SO I - SO III werden jedoch unter den Festsetzungen nicht definiert. U.E. wird mit dem Planzeichen lediglich die

## 25. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 18.10.2016

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

unterschiedliche Wandhöhe und Zahl der Vollgeschosse abgegrenzt, nicht unterschiedliche Sondergebiete. Wir bitten um Überprüfung und Anpassung der Erläuterung des Planzeichens. In der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Notwendigkeit der südlichsten Abgrenzungslinie nicht nachvollziehbar, da sie fast mit der südlichen Bauraumgrenze zusammenfällt. Wir bitten um Überprüfung, was dort abgegrenzt werden soll.

7. Bei der Festsetzung der Wandhöhe, B.2 und D.2.2.3 ist noch der obere Bezugs-punkt zu bestimmen (vgl. § 18 Abs. 1 BauNVO), hierbei sind die möglichen unter-schiedlichen Dachformen zu beachten. Die zulässige maximale Wandhöhe von 18 m wurde vermutlich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 49/87 übernommen, dort wurde die Höhe jedoch als Traufhöhe festgesetzt; wir bitten daher um Überprüfung der festgesetzten maximalen Wandhöhen. Bei der im Vorhaben- und Erschließungsplan enthaltenen Schnittzeichnung sollten noch die entsprechenden Höhenmaße ergänzt werden. Wir bitten um Erläuterung in der Begründung, Punkt 4.2, ob der festgesetzte untere Bezugspunkt 510,87 ü.NN. = OKF die bestehende Oberkante fertiger Fußboden ist und Überprüfung, ob Abweichungen durch die geplante Nutzungsänderung, mit einem u. U. geänderten Fußbodenaufbau, berücksichtigt werden müssten.

8. Die in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Bereich des SO II eingetragene Zahl der Vollgeschosse "II" sowie die festgesetzte Wandhöhe "10,50m" wird im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht umgesetzt. Nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist dieser Bereich nur eingeschossig geplant. Wir bitten daher um Überprüfung, der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vor-haben- und Erschließungsplan sind widerspruchsfrei aufeinander abzustimmen.

9. Hinsichtlich des unter B.2 festgesetzten Dachgeschosses bitten wir um Überprüfung, ob dieses ein Vollgeschoss ist, da es in Vorhaben- und Erschließungsplan als 5. OG/DG bezeichnet wird und auch in den Ansichten und dem Längsschnitt als Vollgeschoss wirkt. Falls das Dachgeschoss ein Vollgeschoss ist, sollte die zulässige Zahl der Vollgeschosse erhöht und ergänzend werden, dass das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.

10. Die Planzeichen für die Ein- und Ausfahrten, jetzt Hinweise C.1.1 bis C.1.4, sind unter den Festsetzungen aufzunehmen, wenn mit diesen wirksame Regelungen getroffen werden sollen (vgl. Ausführungen in Punkt 4.6 der Begründung zur Besucherlenkung).

11. Das Planzeichen für die Vermassung, jetzt Hinweis C.3, ist unter den Festsetzungen aufzunehmen, damit es rechtliche Wirkung entfalten kann. Dies ist u. A. erforderlich, da der Bebauungsplan die Abstandsflächen regeln soll.

## 25. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 18.10.2016

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

12. Bei Festsetzung D.1.1 ist noch zu ergänzen, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist (vgl. § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

13. Aus Festsetzung D.2.1.1.1 geht nur für die Verkaufsfläche von 1600 m<sup>2</sup> hervor, dass diese für "Lebensmittel" gelten soll, für die anderen Verkaufsflächen enthält die Festsetzung keine Angaben darüber, welche großflächigen und kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden sollen. Eine effektive Verkaufsflächenbegrenzung ist bei der Ausweisung von Sondergebieten für Vorhaben i.S.v. § 11 Abs. 3 S. 1 BauNVO erforderlich, um sowohl den Zielen der Raumordnung in Gestalt des Beeinträchtigungsverbots und des Kongruenzgebots als auch dem interkommunalen Abstimmungsgebot zu genügen. Bis zu welchem Umfang Verkaufsflächen im geplanten Sondergebiet höchstens geschaffen werden dürfen, ohne dass ein Verstoß gegen Ziele der Raumordnung bzw. das interkommunale Abstimmungsgebot zu besorgen ist, lässt sich im Bauleitplanverfahren mit Hilfe von Einzelhandelsgutachten ermitteln. Diese Gutachten haben nicht nur Aufschluss über die Obergrenze der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet zu geben, sondern auch über die sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen (BeckOK BauNVO/Köpfler BauNVO § 11 Rn. 89). Aus der Begründung geht nicht hervor, ob für das geplante Sondergebiet ein Einzelhandelsgutachten erstellt wurde. Nach den Angaben in der Begründung, Punkt 3.1, wurde seitens der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern) mitgeteilt, dass hier eine Verkaufsfläche von max. 1.600m<sup>2</sup> für einen Lebensmittelvollsortimenter möglich ist. Hinsichtlich der Verkaufsfläche von max. 1.400m<sup>2</sup> wird in der Begründung ausgeführt, dass die Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes für Textilien und Heimtextilien beabsichtigt ist, jedoch noch kein Mieter feststeht und die Abstimmung, welche Verkaufsfläche ohne Durchführung eines Raumordnungsverfahrens möglich ist, daher im Vorfeld bzw. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt werden soll. Dieses Vorgehen ist so nicht möglich, bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel sind die sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen konkret festzusetzen. Besonders weil hier kein Angebots- sondern ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für ein konkretes Vorhaben aufgestellt werden soll, sind detaillierte Festsetzungen der zulässigen Sortimente erforderlich. Die Festsetzungen sind in der Begründung nachvollziehbar zu erläutern bzw. durch ein Einzelhandelsgutachten zu belegen; außerdem sind noch Informationen zum geplanten Betriebskonzept und den anderen zulässigen bzw. bereits vorhandenen Nutzungen zu ergänzen. Das Verkehrsgutachten ist auf das konkret geplante Vorhaben abzustimmen.

14. Nach Festsetzung D.2.1.1.1, letzter Satz, sollen Einzelhandelsnutzungen auch im ersten Untergeschoss zulässig sein. Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist das 1. UG jedoch ausschließlich als Tiefgaragenfläche dargestellt. Wir bitten daher um Überprüfung; der vorhabenbezogene

## 25. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 18.10.2016

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan sind widerspruchsfrei aufeinander abzustimmen.

15. Die Formulierung in Festsetzung D.2.1.1.4, dass Beherbergungsbetriebe nur in dem "turmartigen Erschließungsvorbau" zulässig sind, ist für eine Festsetzung zu unbestimmt und daher zu konkretisieren. Aus den Planunterlagen muss konkret ablesbar sein, wo die einzelnen Nutzungen zulässig sind. In der Begründung sollte noch die mögliche Größe von Beherbergungsbetrieben (Zimmer/Bettenzahl) erläutert und beschrieben werden, in welchem Umfang Beherbergungsbetriebe bereits vorhanden sind.

16. Die jeweiligen zweiten Absätze der Festsetzungen D.2.2.1 und D.2.2.2 sind wie Erläuterungen formuliert und haben so lediglich Hinweischarakter. Die Festsetzung der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl ist für das geplante Vorhaben u.E. ausreichend, die Erläuterungen sollten daher in die Begründung verschoben werden. Falls die Gemeinde zusätzlich die Größe der Grund- und Geschossflächen regeln will, müssten die GR- und GF-Werte auf die zulässige GRZ und GFZ abgestimmt und eindeutig festgesetzt werden.

17. Die Festsetzung D.2.2.4 kann u.E. entfallen, da sich dies unmittelbar aus § 23 Abs.1 BauNVO bzw. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO ergibt. Wenn mit Absatz 1 geregelt werden soll, dass abweichend von § 23 Abs. 3 BauNVO keine Überschreitung der Baugrenzen zulässig sein soll, müsste dies konkret festgesetzt werden. Falls Absatz 2 der Festsetzung beibehalten werden soll, muss er sich auf die Abstandflächentiefen beziehen, da von den übrigen Regelungen des Art. 6 BayBO nicht abgewichen werden kann.

18. Nach Festsetzung D.2.2.5 ist als Dachform auch ein Satteldach möglich. Da bisher kein Satteldach vorhanden ist und die anderen Festsetzungen sich am Bestand orientieren, bitten wir um Überprüfung und evtl. Änderung der Festsetzung.

19. Wir bitten um Überprüfung der Festsetzung D.2.6, da nach der Regelung im rechtskräftigen Bebauungsplan 49/87 (A.12.b) entlang der FeringasträÙe Einfriedungen von der StraÙenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 15,5 m aufweisen müssen, und nun im bisher "offen" gestalteten Raum zur FeringasträÙe eine Einfriedung mit einer Höhe von 2,5 m zulässig wäre.

20. Nach Festsetzung D.2.7 sind im Plangebiet maximal 8 Fahnenmasten zulässig. Wir empfehlen zu prüfen, ob zusätzlich die maximale Höhe, angepasst an bereits bestehende Fahnenmasten, geregelt werden soll.

21. Die Auflistung unter D.2.8 enthält nur Hinweise und ist daher mit einer entsprechenden Überschrift zu versehen.

22. Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Legende zu den einzelnen Geschossen" enthält für die oberirdischen Geschosse jeweils den Zusatz

## 25. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 18.10.2016

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

"sowie die nach Maßgabe von D.2 Ziffer 1 zulässigen Nutzungen". In Festsetzung D.2.1 werden alle im Sondergebiet zulässigen Nutzungen aufgezählt, somit wären alle Nutzungen in allen Geschossen zulässig. Dies steht im Widerspruch zu den Regelungen in D.2.1.1 und D.2.1.4 wonach Einzelhandelsnutzungen und Beherbergungsbetriebe nur in bestimmten Geschossen zulässig sein sollen. Die Festsetzungen sind daher zu überprüfen und widerspruchsfrei aufeinander abzustimmen.

23. In Punkt 2.1 der Begründung wird die Größe des Geltungsbereichs mit ca. 1,4 ha angegeben, nach unseren Informationen liegt die Größe jedoch bei ca. 1,3 ha. Wir bitten um Überprüfung und evtl. Anpassung. In Punkt 3.1, letzter Absatz der Begründung ist die Zahl "1.4000m<sup>2</sup>" entsprechend der Planung auf 1.400m<sup>2</sup> zu berichtigen.

24. Auf Seite 10, letzter Absatz der Begründung wird angegeben, dass drei Behinderten Parkplätze vorgesehen sind, diese werden jedoch bisher weder im vorhabenbezogenen Bebauungsplan noch im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt. Wir bitten daher um Überprüfung und evtl. Ergänzung.

#### Redaktionelles

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist noch mit einer Präambel zu versehen.
2. Bei den Planzeichnungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind noch Maßstabsangaben zu ergänzen.
3. Das in der Planzeichnung verwendete Planzeichen "SO" ist noch bei der Festsetzung durch Planzeichen B.2 zu ergänzen.
4. Die in der Planzeichnung verwendete Nutzungsschablone ist noch unter den Hinweisen aufzunehmen.
5. Bei Festsetzung D.1.3 ist zur Klarstellung noch zu ergänzen: zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.6.2013.“

Beschluss: 9 : 0

#### Zu 1

Die Ausführungen in der Begründung hinsichtlich der Erforderlichkeit einer Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG werden in der Begründung unter Ziffer 1.1. wie folgt geändert:

Für die im Rahmen der Bauleitplanung zugelassenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe ist nach Nr.18.6.2 der Anlage 1 zum UVPG in Verbindung mit Nr.18.8 der Anlage zum UVPG eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls ist überschlägig abzuschätzen, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Von vornherein sind nur Umweltauswirkungen zu berücksichtigen, die

## 25. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 18.10.2016

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB abwägungserheblich sind. Die Vorprüfung des Einzelfalls hat hier zu dem Ergebnis geführt, dass das Vorhaben, mit welchem lediglich eine Nutzungsänderung eines im Übrigen unverändert bleibenden Gebäudebestandes ermöglicht wird, keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten lässt. Es ist daher zulässig nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB das beschleunigte Verfahren durchzuführen.

#### Zu 2

Der Bebauungsplan soll hier aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Der Flächennutzungsplan wird dann im Wege der Berichtigung angepasst. Im Hinblick auf das gewählte Verfahren wird die Begründung unter 1.2 im letzten Absatz wie folgt geändert:  
Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

#### Zu 3

In der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die farbige Darstellung der öffentlichen Verkehrsfläche und der Straßenbegrenzungslinie bis zur westlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans entsprechend den Forderungen des Landratsamtes vervollständigt. Auf die in der Sitzung vorliegende Planzeichnung wird verwiesen.

#### Zu 4

Für den auf dem Grundstück Fl. Nr. 1189/54 vorgesehenen Ausfahrtsbereich für PKW und LKW erfolgt eine entsprechende zeichnerische Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB. Es wird ein entsprechendes Planzeichen hierzu unter B) 4.5 aufgenommen. Weiter wird für den Bereich der Ausfahrt in Bezug auf die in den Planzeichnungen eingetragenen Pfeile ein entsprechendes Planzeichen unter den Hinweisen durch Planzeichen aufgenommen und erläutert. Auf die vorliegende Planzeichnung nebst Zeichenerläuterung wird verwiesen.

Die Begründung (dort unter Ziffer 1.) wird wie folgt geändert:  
Einbezogen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird außerdem ein Teilbereich der öffentlich gewidmeten Erschließungsstraße „FeringasträÙe“ (Fl. Nr. 1189/59). Das Grundstück Fl. Nr. 1189/67 steht im Alleineigentum des Vorhabenträgers. Für den Bereich der auf dem Grundstück Fl. Nr. 1189/54 befindlichen Ausfahrt erfolgt eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB. Außerdem erfolgt für den Ausfahrtsbereich auf dem Grundstück Fl. Nr. 1189/54 eine dingliche Sicherung (Grunddienstbarkeit) zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Fl. Nr. 1189/67.

#### Zu 5

Für die in den Planzeichnungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans eingezeichneten Stellplätzen vor dem Gebäude wird ein entsprechendes Planzeichen unter den Hinweisen durch Planzeichen aufgenommen und in die Planzeichnung eingezeichnet.

## 25. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 18.10.2016

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

Auf die vorliegende Planzeichnung und die Planzeichen durch Hinweise wird verwiesen.

#### Zu 6

Die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche in der Planzeichnung wird hier dahingehend klargestellt, dass die unterschiedlichen Bereiche SO I bis SO III jeweils nur das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung betreffen. Hierzu erfolgt eine entsprechende Anpassung in der Planzeichnung sowie den Hinweisen durch Planzeichen. Auf die vorliegende Planzeichnung sowie die Festsetzungen durch Planzeichen wird verwiesen. Die vom Landratsamt weiter monierte südliche Abgrenzungslinie in der Planzeichnung wird gestrichen, da diese mit der südlichen Baugrenze zusammenfällt, die anerkanntermaßen gleichzeitig die Funktion einer Abgrenzungslinie erfüllt. Die Abgrenzung für das SO III ist erforderlich, im Hinblick auf das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung. Es wird auf die vorliegende Planzeichnung und die Hinweise durch Planzeichen verwiesen.

#### Zu 7

Bei der textlichen Festsetzung (F.2. 2.3.) zur Wandhöhe werden ergänzende Vorgaben zur Bestimmung des oberen Bezugspunktes vorgegeben. Weiter werden im Vorhaben- und Erschließungsplan in den Schnittzeichnungen noch die entsprechenden Höhenmaße ergänzt. Hinsichtlich des festgesetzten unteren Bezugspunktes wird klargestellt, dass maßgeblicher Bezugspunkt Oberkante fertiger Fußboden (510,93 ü. NN.) ist. Auf die vorliegenden textlichen Festsetzungen, die Planzeichnung und den Vorhaben- und Erschließungsplan wird verwiesen.

Die Begründung (dort unter Ziffer 4.2) wird wie folgt geändert:

#### „Höhe der baulichen Anlagen und Vollgeschosse

Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe wird mit 510,93 ü. NN. (entspricht der durch die Nutzungsänderung entstehenden Oberkante fertiger Fußboden = OKF) festgesetzt.“

#### Zu 8

Die Planzeichnungen und der Vorhaben- und Erschließungsplan werden angepasst. Es wird insoweit klargestellt, dass im Bereich des SO II bisher im Bestand nur ein Vollgeschoss vorhanden ist, der Bebauungsplan jedoch hier eine zukünftige Erweiterung auf zwei Vollgeschosse zulässt. Auf die vorliegende Planzeichnung und die geänderten Festsetzungen durch Planzeichen wird verwiesen.

#### Zu 9

Bei dem unter B.2 festgesetzten Dachgeschoss handelt es sich nicht um ein Vollgeschoss. Dies wird in der Festsetzung durch Planzeichen entsprechend aufgenommen. Auf die vorliegenden Festsetzungen durch Planzeichen wird verwiesen.

## 25. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 18.10.2016

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

#### Zu 10

Die Planzeichen für die Ein- und Ausfahrten werden bei den Hinweisen durch Planzeichen belassen. Eine verbindliche Regelung durch Aufnahme in die Festsetzungen hierzu ist nicht notwendig.

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

#### Zu 11

Das Planzeichen für die Vermassung wird unter den Festsetzungen durch Planzeichen als Ziffer 5.1 aufgenommen. Auf die vorliegenden Festsetzungen durch Planzeichen wird verwiesen.

#### Zu 12

Bei der textlichen Festsetzung F) F.1. 1. Wird noch ergänzend aufgenommen, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Auf die vorliegenden textlichen Festsetzungen wird verwiesen.

#### Zu 13

Die textlichen Festsetzungen zu den zulässigen großflächigen Einzelhandelsflächen werden in Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern überarbeitet. Auf die vorliegenden Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung sowie die Begründung hierzu wird verwiesen. Weiter wurden die geforderte Auswirkungsanalyse und die Anpassung der Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben. Die Begründung wird vor diesem Hintergrund wie folgt (dort unter Ziffer 3.1.) geändert:

„Von Seiten der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern) wurde mit Schreiben vom 20.08.2015 und 26.01.2016 für den großflächigen Einzelhandel „Lebensmittel – Vollsortimenter“ mitgeteilt, dass am Standort gem. dem Ziel 5.3.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern Einzelhandelsgroßprojekte des Nahversorgungsbedarfs (Lebensmittel) 25 % des sortimentspezifischen Kaufkraftpotenzials im jeweiligen Nahbereich abschöpfen dürfen und deshalb hier eine Verkaufsfläche von max. 1.600 m<sup>2</sup> für einen Lebensmittelvollsortimenter möglich sind. Die landesplanerische Überprüfung hat mithin zu dem Ergebnis geführt, dass die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens nicht erforderlich ist.

Weiter werden folgende großflächigen Einzelhandelsnutzungen zugelassen:

- Ein Betrieb Elektronikartikelvollsortimenter oder Unterhaltungselektronik (braune Ware); Textileinzelhandel; Bettwaren, Gardinen, Heimtextilien bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> zzgl. Nebenräume
- Ein Betrieb für Elektronikartikelvollsortimenter oder Unterhaltungselektronik (braune Ware); Textileinzelhandel; Bettwaren, Gardinen, Heimtextilien; Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren-Fachmarkt; Sportartikel-Fachmarkt; Fachmarkt für Baby- und Kinderausstattung; bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup> zzgl. Freiverkauf von maximal 240 m<sup>2</sup> und zzgl. Nebenräumen
- Ein Betrieb bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 460 m<sup>2</sup> zzgl. Nebenräume

## 25. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 18.10.2016

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

Für vorstehenden durch die Planung zugelassenen Einzelhandelsnutzungen wurde am 21.07.2016 von der Regierung mitgeteilt, dass diese als landesplanerisch raumverträglich eingestuft werden.

#### Begleitende Fachgutachten

Das Büro Lang + Burkhardt, Verkehrsplanung und Städtebau hat in Zusammenarbeit mit Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak am 12.05.2016 ein Verkehrsgutachten erstellt, welches bestätigt, dass unter Berücksichtigung der hier im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen der zu erwartende Verkehr leistungsfähig über die Feringastrasse abgewickelt werden kann. Im Rahmen des weiteren Bauleitverfahrens wurde durch das Büro Lang & Burkhardt, Verkehrsplanung und Städtebau in Zusammenarbeit mit Herrn Prof. Dr. Ing. Kurzak eine weitere Stellungnahme eingeholt, die den aktuellen Stand der Planung und insbesondere die konkret zugelassenen Einzelhandelsnutzungen berücksichtigt. Es wurde bestätigt, dass auch unter Berücksichtigung der hier im Plangebiet konkret vorgesehenen Nutzung der zu erwartende Verkehr leistungsfähig über die Feringastrasse abgewickelt werden kann.

Es wurde weiter ein Einzelhandelsgutachten welches, die Auswirkungen der im Plangebiet zugelassenen Einzelhandelsnutzungen auf die an das Plangebiet angrenzenden zentralen Versorgungsbereiche (verbrauchsnahe Versorgung der Bevölkerung) beurteilt, erstellt. Mit der geforderten Auswirkungsanalyse wurde die Firma CIMA Beratung + Management GmbH beauftragt eine möglich negative Beeinflussung der zentralen Bereiche der Gemeinde Unterföhring sowie angrenzender Gemeinden (insbesondere München) zu untersuchen. Die insoweit erstellte Verträglichkeitsuntersuchung der Firma CIMA Beratung + Management GmbH vom 26.09.2016 ist zu dem Ergebnis gekommen, dass für das Vorhaben eine städtebauliche Verträglichkeit für alle zum Nachversorgungsbereich bzw. Innenstadtbedarf zählenden Sortimente gegeben ist. Es kommt insbesondere in keinem Sortiment zu Abschöpfungen in einer Größenordnung, die als bedenklich für die Weiterentwicklung des Einzelhandels sowie der Versorgungsqualität an den betroffenen Standorten eingestuft wird. Als Ergebnis wurde festgehalten, dass eine negative Beeinflussung des Einzelhandels in Unterföhring, den Ortsmitten der Umlandgemeinden und den Versorgungszentren in München über den normalen Wettbewerb hinaus nicht zu erwarten ist. Eine Gefährdung des bestehenden Einzelhandels sowie eine unerwünschte Beeinträchtigung der Zentrenentwicklung kann daher ausgeschlossen werden.“

#### Zu 14

Die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Vorhaben- und Erschließungsplan werden hier hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im 1. UG aufeinander abgestimmt. Auf den vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan und die textlichen Festsetzungen wird verwiesen.

## 25. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 18.10.2016

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

#### Zu 15

Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden die Bereiche, in denen Beherbergungsbetriebe zulässig sind durch entsprechende farbliche Kennzeichnung abschließend kenntlich gemacht. Weiter wird in der Begründung auf den zulässigen Umfang von Beherbergungsbetrieben Bezug genommen. In der textlichen Festsetzung F.2 1.4. erfolgt hierzu weiter eine Klarstellung. Es wird auf den vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan und die textlichen Festsetzungen verwiesen.

Die Begründung (dort unter Ziffer 4.1.) wird wie folgt geändert:

„Der vorhandene Beherbergungsbetrieb hat 43 Betten. Eine Erweiterung ist von Seiten der Vorhabenträgerin nicht geplant. Unter Berücksichtigung der auf dem Vorhabengrundstück nachzuweisenden Stellplätze kommt unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Stellplätze nur eine Erweiterung auf 60 Betten in Betracht.

#### Zu 16

Die Erläuterungen unter D.2. 2.1. und D.2. 2.2. zu den festgesetzten Grundflächen und Geschossflächenzahlen werden in die Begründung (dort Ziffer 4.2) verschoben. Auf die vorliegenden textlichen Festsetzungen und die Begründung wird verwiesen.

#### Zu 17

Die Festsetzung D.2.2.4. Absatz 1 (jetzt F.2. 2.4.) wird gestrichen. Im Absatz 2 der Festsetzung wird anstelle des Wortes „Abstandsflächen“ das Wort „Abstandsflächentiefen“ aufgenommen. In der Begründung unter Ziffer 4.4. wird ebenfalls das Wort Abstandsflächen durch das Wort Abstandsflächentiefen ersetzt.

#### Zu 18

Die textliche Festsetzung Satteldach wird in F.2. 2.5. gestrichen. Auf die vorliegenden textlichen Festsetzungen wird verwiesen.

#### Zu 19

Die textlichen Festsetzungen zu den Einfriedungen werden unter F.2. 6 dahingehend überarbeitet, dass diese einen Mindestabstand von 11,5 m zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen müssen.

#### Zu 20

Die maximale Höhe der zugelassenen Fahnenmasten wird unter F.2.7. der textlichen Festsetzungen festgesetzt und in der Begründung unter Ziffer 4.7 entsprechend übernommen. Auf die vorliegenden textlichen Festsetzungen und die Begründung wird verwiesen.

#### Zu 21

Die bisherige Auflistung unter D.2.8 wird in die textlichen Hinweise unter G) 1. verschoben. Auf die vorliegenden textlichen Festsetzungen und die textlichen Hinweise wird verwiesen.

## 25. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 18.10.2016

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

#### Zu 22

Die Legende zu den zulässigen Nutzungen in den einzelnen Geschossen im Vorhaben- und Erschließungsplan wird überarbeitet. Es erfolgt insoweit eine widerspruchsfreie Abstimmung zu den textlichen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Auf die Legende zum Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verwiesen.

#### Zu 23

Die Größe des Geltungsbereichs wurde entsprechend überprüft und wird auf ca. 1,3 ha (Ziffer 2.1 der Begründung) angepasst. In der Ziff. 3.1 der Begründung wurde die Zahl „1.4000 m<sup>2</sup>“ auf 1.400 m<sup>2</sup> berichtigt. Auf die vorliegende Begründung wird verwiesen.

#### Zu 24

Die Angabe unter Ziffer 4.6. der Begründung zu den Behinderten-Parkplätzen wird gestrichen. Auf die vorliegende Begründung wird verwiesen.

#### Zu Redaktionelles:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird mit einer Präambel versehen.

In der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans werden die Maßstabsangaben ergänzt.

Das Planzeichen SO wird bei den Festsetzungen durch Planzeichen aufgenommen.

Die in der Planzeichnung verwendete Nutzungsschablone wird noch unter den Hinweisen aufgenommen.

Bei der Festsetzung F.1. 3. Wird zur Klarstellung noch aufgenommen: „zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklungen des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. S. 1548).“

Auf die vorliegende Planurkunde (dort die Präambel, die Planzeichnung, der Vorhaben und Erschließungsplan, die textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen durch Planzeichen) wird verwiesen.

#### Landratsamtes München, Abteilung Tiefbau, Verkehrsplanung und Abfallwirtschaft und Grünordnung

Das Schreiben vom 21.06.2016 wird bekannt gegeben.

Auf dem Luftbild ist zu erkennen, dass viele Nachbarbäume auf das Baugrundstück mit ihren Kronen ragen. Es wird empfohlen auch diese aufzumessen und darzustellen, dass klar wird, dass auch diese erhalten und geschützt werden sollen.

## 25. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 18.10.2016

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

Auch bei reinen Umbaumaßnahmen ist der korrekte Baumschutz sehr wichtig. Es sollte daher auf die Beachtung der DIN 18920 und der RAS-LP4 hingewiesen werden.

Zusätzlich könnte eine Pflanzengröße festgesetzt werden, mit der die bei Ausfall ersetzenden Bäume gepflanzt werden sollen (z.B. Hochstamm, mind. 4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm).

Beschluss: 9 : 0

In den textlichen Hinweisen wird unter G) 2.1. hinsichtlich des Baumschutzes auf die DIN 18920 und der RAS-LP-4 hingewiesen. Von der Festsetzung einer Pflanzgröße im Falle des Ausfalls von zu ersetzenden Bäumen wurde Abstand genommen. Auf die vorliegenden textlichen Hinweise wird verwiesen.

#### **Landratsamtes München, Abteilung Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht**

Das Schreiben vom 21.06.2016 wird bekannt gegeben.

Ähnlich, wie bei der Verlagerung des Baumarktes (Nr. 49b/12) innerhalb des ursprünglichen Gewerbegebietes (Nr. 49/87) gilt auch in diesem Zusammenhang, dass bei der Realisierung der einzelnen vorgesehenen Nutzungen – unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung – darauf zu achten ist, dass die im Einwirkungsbereich befindlichen schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. ausnahmsweise zulässige Wohnungen nach § 8 BauNVO, Büronutzung, aber auch reine Wohngebiete und Kleingärten südlich auf Gebiet der LH München) keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen ausgesetzt werden. Zusätzlich sind auch schutzwürdige Vorhaben im Plangebiet selbst ausreichend vor Lärmeinwirkungen zu schützen. Insoweit soll unter den Textlichen Festsetzungen der Satzung ein Hinweis für den Bauvollzug aufgenommen werden, indem ein Steuerungskonstrukt sowie prinzipiell Anforderungen zum Lärmschutz enthalten sind, ansonsten besteht die Gefahr, dass lärmschutztechnisch eine unübersichtliche, unkontrollierte Entwicklung einsetzt. Besonderes Augenmerk ist auf die unmittelbar angrenzende Kleingartenanlage sowie die hier befindlichen – nach unserer Kenntnis – reinen Wohngebiete auf Gebiet der LH München zu legen. Sowohl die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN Norm 18005 – Schallschutz im Städtebau, als auch die (im Bauvollzug geltenden) Immissionswerte der TA Lärm sind für beide Gebietskategorien, insbesondere aber für reine Wohngebiete sehr niedrig angesetzt. Wir raten in diesem Zusammenhang, ohne nähere Prüfung oder Berechnung, schon jetzt die weiteren Planungen so zu gestalten, dass im südlichen (südöstlich und südwestlich) Bereich bzw. in diese Richtungen (Lärmabstrahlung) keinesfalls lärmintensive Vorhaben und Nutzungen wie z.B. Gaststätten (mit Außengastronomie), Diskotheken, Tanzstudios (Fitness), Parkplätze für Nutzung während der Nachtzeit etc. platziert werden.

## 25. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 18.10.2016

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

Immissionsschutzfachliche Hinweise für den Bauvollzug  
Im Rahmen baurechtlicher Genehmigungsverfahren ist für jedes einzelne Vorhaben (Nutzungen, Nutzungsänderungen) im Sonstigen Sondergebiet zu prüfen und durch jeweilige schalltechnische Untersuchung nachzuweisen, dass das Vorhaben im Einwirkungsbereich (Immissionsorte bzw. schutzbedürftige Nutzungen sowohl innerhalb der gewerblichen Nachbarschaft als auch außerhalb z.B. südlich gelegene reine Wohngebiete und Kleingärten) zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Lärm beiträgt ggf. sind Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen; das ist i.d.R. dann der Fall, wenn der durch das jeweilige Vorhaben verursachte Lärm- Beurteilungspegel im Sinne der TA Lärm um mindestens 10 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert der betreffenden Gebietskategorie bleibt; die einhaltbare Differenz geringer als 10 dB(A), so ist zusätzlich eine genauere Betrachtung der jeweils vorhandenen Lärm-Vorbelastung erforderlich.

Umgekehrt ist bei Realisierung schützenswerter Nutzungen im Plangebiet (z.B. Büros, Arztpraxen) dafür Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Bauschalldämm-Maße nach den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 in Abhängigkeit der Außenlärmpegel eingehalten werden, eine ausreichende Lüftung der Räumlichkeiten ist hierbei zu gewährleisten.  
Lieferverkehr mit Lastkraftwagen ist innerhalb der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) nicht zulässig.

Schalltechnische Untersuchungen und bauakustische Auslegungen sind von qualifizierten Ing.-Büros, z.B. bekanntgegebene Messstellen nach § 29b BImSchG, vorzunehmen (auch mit Blick auf die Auswahl von Immissionssorten) Die Einhaltung vorstehender Anforderungen ist seitens Entwurfsverfasser sicherzustellen, soweit zutreffend, auch im Rahmen von Freistellungen.

#### Redaktionelles

Unter Nr. 2.2 der Begründung sollen auch die auf Gebiet der LH München angrenzende Nutzungen (reine Wohngebiete, Kleingartenanlage etc.) erwähnt werden. Nr. 4.8 (Immissionsschutz) der Begründung sollte insoweit umgeschrieben werden, als es sich u.E. nicht um ein „gesamtes Vorhaben“, wie vor Jahren bei der Verlagerung eines (gesamten) Baumarktes handelt, sondern um viele Einzelvorhaben, die wahrscheinlich zeitlich versetzt verwirklicht werden, zumindest wird es auch immer wieder Nutzungsänderungen geben.“

Beschluss: 9 : 0

Es wird in den textlichen Hinweisen unter G) 3. ein ergänzender Hinweis zum Immissionsschutz aufgenommen. In Ziff. 2.2 der Begründung werden außerdem die auf dem Gebiet der Landeshauptstadt München angrenzenden Nutzungen aufgenommen. Die Ziffer 4.8 der Begründung wird angepasst. Auf die vorliegenden textlichen Hinweise und die Begründung wird verwiesen.

## 25. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 18.10.2016

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

#### **Landratsamts München, Abteilung Naturschutz, Forstrecht und Landwirtschaftsrecht**

Das Schreiben vom 14.06.2016 wird bekannt gegeben.

Um die Aufnahme folgenden Hinweises wird gebeten:

Beim Abbruch / Umbau der Gebäude ist zu überprüfen, ob Mauersegler- oder Fledermausquartiere betroffen sind, um Verstöße gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen.

Beschluss: 9 : 0

Es wird von der Aufnahme eines Hinweises abgesehen. Dies vor dem Hintergrund, dass hier kein Abbruch oder Umbau des Bestandsgebäudes geplant ist, der zu einer Betroffenheit von Mauersegler- oder Fledermausquartieren führen könnte. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht geboten.

#### **Weiteres Vorgehen**

Die o.g. Ergänzungen und Überarbeitungen sind in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49c/16 für das Grundstück an der Feringastrasse 6 einzuarbeiten.

Eine weitere Auslegung ist nicht mehr erforderlich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 49c/16, kann als Satzung beschlossen werden.

Der Planentwurf erhält das Fassungsdatum 18.10.2016.

Beschluss: 9 : 0

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 49c/16 für das Grundstück an der Feringastrasse 6, ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse zu ergänzen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält das Fassungsdatum 18.10.2016.

Vor Fassung des Satzungsbeschluss ist der Durchführungsvertrag abzuschließen.

Das Verfahren gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist durchzuführen.

AZ 6102  
Bauamt

## 25. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 18.10.2016

Lfd.  
Nr.      Anwe-  
          send

### Vortrag - Beschluss

---

323      9      **Bauantrag der Flohmarkt München-Riem GmbH zur Errichtung einer Unterstellhalle und einer offenen Überdachung im Kleingewerbegebiet an der Beta-Straße 19**

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag der Flohmarkt München-Riem GmbH, Unterföhring, zur Errichtung einer Unterstellhalle und einer offenen Überdachung im Kleingewerbegebiet an der Beta-Straße 19, Fl. Nrn. 236/3, 235/8, 236/4 und 235/9, vom 19.09.2016 bekannt. Die Planzeichnungen der Firma Wolf System GmbH, Osterhofen, vom 05.09.2016 werden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für die Grundstücke Fl. Nrn. 236/3, 235/8, 236/4 und 235/9 (insgesamt ca. 1.578 m<sup>2</sup> Baugrund und ca. 480 m<sup>2</sup> ökologische Ausgleichsfläche) die im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen sind, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 74/05, Kleingewerbegebiet östlich der Beta-Straße.

Der Bürgermeister teilt mit, dass die Bauantragsunterlagen zwischenzeitlich (Stand 18.10.2016) vorliegen.

Der Antragsteller plant die Errichtung einer Unterstellhalle und einer offenen Überdachung. Die Unterstellhalle ist mit den Maßen Länge 30,98 m x Breite an der Westseite (zur Beta-Straße) 13,92 m / Breite an der Ostseite (zum Etweg) 19,39 m. Das Dach ist als Satteldach mit einer umlaufenden Attika vorgesehen, die Traufhöhe soll eine Höhe von 7,80 m betragen. Auf dem Grundstück sind zwei Stellplätze geplant.

Gemäß Schreiben des Bauherrn vom 17.10.2016 wird die beantragte Unterstellhalle mit offener Überdachung nicht auf der Baulinie realisiert, da die Firma Flohmarkt München-Riem aus betrieblichen Gründen früher als erwartet mehr Lagerflächen benötigt. Um eine bauliche Einheitlichkeit mit dem Nachbargrundstück (Firma TAGkonzept) zu schaffen, wurde die Lagerhalle abgerückt von der Baulinie in Richtung Osten geplant. In einem weiteren Bauantrag soll dann später analog zum Nachbargrundstück entlang der Beta-Straße ein Bürogebäude entstehen und die Baumaßnahme auf dem Grundstück an der Beta-Straße 19 abschließen.

Der Bürgermeister teilt mit, dass ein Antrag auf Ausnahme bezüglich der Abstandsflächen vorliegt. Der Bauherr beantragt die Abstandsfläche im Norden auf 1m auf eigenem Grundstück zu reduzieren. Das betroffene angrenzende Grundstück ist im Eigentum der Gemeinde und keine Verkehrsfläche.

Weiter liegt ein Antrag auf Abweichung sowie Befreiung bezüglich des gemäß Bebauungsplan Nr. 74/05, festgesetzten begrüntem Flachdachs sowie der Ausführung der tragenden Wänden und Stützen vor. Der Bauherr beabsichtigt die Ausführung des Daches als Flachdach mit Gefälle (flachgeneigtes

## 25. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 18.10.2016

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

Satteldach) mit umlaufender Attika. Weiter ist geplant die Konstruktion der Halle ohne Feuerwiderstandsdauer mit F0-A Baustoffen auszuführen.

Der Bürgermeister weist auf den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.01.2014, Nr. 475, hin, indem dem Bauantrag und insbesondere der Befreiung der Firma Axenbeck & Mittelstrass GmbH bezüglich eines flachgeneigten Satteldachs mit einer Neigung von max. 5° und einer umlaufenden Attika zugestimmt wurde. Weiter erinnert der Bürgermeister daran, dass beim Autohaus SF Sportcars ein begrüntes Flachdach zur Ausführung gekommen ist.

Gemäß vorliegender Betriebsbeschreibung vom 19.09.2016 werden in der Unterstellhalle Toilettenwägen, Verkaufsbuden, Dekoration, Absperrmaterial, Beschilderungen, Werbematerial und sonstiger Betriebsbedarf zwischengelagert. Die Betriebszeit wird von 7:00 Uhr bis 20:00 Uhr sein, in diesem Zeitraum findet auch Fahrzeugverkehr statt. Weiter sind zwei Personen beschäftigt.

Beschluss: 9 : 0

Dem Bauantrag der Flohmarkt München-Riem GmbH, Unterföhring, zur Errichtung einer Unterstellhalle und einer offenen Überdachung im Kleingewerbegebiet an der Beta-Straße 19, Fl. Nrn. 236/3, 235/8, 236/4 und 235/9, vom 19.09.2016, wird mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Der beantragten Abweichung bezüglich der Abstandsflächen wird aus Präzedenzgründen nicht zugestimmt.
- Der Abweichung sowie Befreiung bezüglich des gemäß Bebauungsplan Nr. 74/05 festgesetzten, begrüntes Flachdachs wird zugestimmt.
- Bezüglich der Abweichung und Befreiung der tragenden Wände und Stützen hat die technische Prüfung mit einer etwaigen Befreiung durch das Landratsamt München im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen.
- Der Errichtung der Ausstellungsfläche wird längstens bis zum 31.12.2019 zugestimmt. Anschließend ist ein Gebäude gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 74/05, Kleingewerbegebiet östlich der Beta-Straße, zu errichten.

AZ 6100  
Bauamt

## 25. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 18.10.2016

Lfd. Nr. Anwe- send

### Vortrag - Beschluss

324 9 **Bauantrag der MHL Markt KG zur Errichtung von Werbeanlagen an der Mitterfeldallee 29**

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag der MHL Markt KG, Unterföhring, zur Errichtung von Werbeanlagen an der Mitterfeldallee 29, Fl. Nr. 238/0, vom 16.09.2016, bekannt. Die Planzeichnungen der Firma R+S-Neon, München, vom 01.09.2016 werden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück Fl. Nr. 238/0 (14.994 m<sup>2</sup>), das im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, besteht der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 81/13 zur Errichtung eines Hotels mit Handelsflächen, Büro- und Gastronomieflächen an der Dieselstraße. Gemäß Bebauungsplan sind Werbeanlagen an oder in Verbindung mit Einfriedungen unzulässig. Werbeanlagen innerhalb der Baugrundstücke dürfen eine Höhe von 3m nicht überschreiten und nicht über der hergestellten Wandhöhe angebracht werden. Bewegliche oder akustische Werbeanlagen sowie blinkende Lichtreklame sind unzulässig.

Seitens des Antragstellers wird die Errichtung von folgenden Werbeanlagen am Nahversorger geplant:

#### Südansicht

- Leuchtschrift „Vinzenzmurr,“ Einzelbuchstaben, Schrifthöhe 35 cm, Relieftiefe 8 cm, Schriftlänge 380 cm
- Leuchtkasten „Edeka“ 250 cm x 80 cm x 10 cm
- Leuchtkasten „Bäckerei Wünsche“ 280 cm x 80 cm x 10 cm

#### Ostansicht und Westansicht

- Leuchtschrift „Vinzenzmurr,“ Einzelbuchstaben, Schrifthöhe 40 cm, Relieftiefe 8 cm, Schriftlänge 440 cm
- Leuchtkasten „Edeka“ 440 cm x 100 cm x 10 cm
- Leuchtkasten „Wünsche“ 440 cm x 100 cm x 10 cm

Weiter ist ein Werbepylon mit den Maßen 380 cm x 250 cm x 20 cm, bestehend aus zwei Standfüßen und fünf doppelseitig lesbaren Einzeltransparenten an der Zu- und Abfahrt zum Nahversorger an der Mitterfeldallee geplant.

Beschluss: 9 : 0

Dem Bauantrag der MHL Markt KG, Unterföhring, zur Errichtung von Werbeanlagen an der Mitterfeldallee 29, Fl. Nr. 238/0, vom 16.09.2016, wird mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 81/13 zur Errichtung eines Hotels mit Handelsflächen, Büro- und Gastronomieflächen an der Dieselstraße sind einzuhalten.
- Die maximal zulässigen Lichtstärken sind einzuhalten.

## 25. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 18.10.2016

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

- Es wird darauf hingewiesen, dass die Werbeanlage hinsichtlich der Konstruktion den statischen Beanspruchungen nach den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Windlast, genügen muss.

AZ 6103  
Bauamt

325 9 **Tekturantrag der GEOVOL Unterföhring GmbH zum Freiflächengestaltungsplan für die Energiezentrale II am Etzweg 10a**

Der Bürgermeister teilt dem Gremium mit, dass ein Tekturantrag der GEOVOL Unterföhring GmbH, zum Freiflächengestaltungsplan für die Energiezentrale II am Etzweg 10a, Fl. Nrn. 508/0 und 509/1, vom 04.08.2016, vorliegt.

Der Bürgermeister erläutert, dass am 11.10.2016 ein Abstimmungstermin mit der GEOVOL Unterföhring GmbH zum Tekturantrag stattgefunden hat, da die vorgelegte Freiflächengestaltung mit den Planungen der Tiefgarage auf dem Festplatz noch anzupassen ist. Die Tekturpläne werden in Abstimmung mit der GEOVOL überarbeitet. Eine Planskizze, Stand: 07.10.2016, wurde dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Der Tekturantrag wird nach Vorliegen der vollständigen Unterlagen in einer der nächsten Sitzungen des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses zur Behandlung vorgelegt.

Eine Beschlussfassung ist in der heutigen Sitzung nicht veranlasst.

AZ 6100  
Bauamt

326 9 **Formlose Anfrage der ABAXON Rechtsanwälte Lurz und Grimm zur Errichtung eines mit Rankpflanzen begrünnten Doppelstabmattenzaunes an der Rosenstraße 21a**

Der Bürgermeister gibt die formlose Anfrage der ABAXON Rechtsanwälte Lurz und Grimm, München, vom 23.09.2016, zur Errichtung eines mit Rankpflanzen begrünnten Doppelstabmattenzaunes an der Rosenstraße 21a, Fl. Nr. 551/3, bekannt. Ein entsprechender Lageplan wird dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Die ABAXON Rechtsanwälte Lurz und Grimm vertreten die Firma Gebrüder Moll GmbH & Co. KG anwaltlich in der Nachbarschaftsangelegenheit Dorfner./Gebrüder Moll GmbH & Co. KG bezüglich der Entfernung einer Thujenhecke.

## 25. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 18.10.2016

Lfd.  
Nr.      Anwe-  
          send

### Vortrag - Beschluss

---

Für das Grundstück Fl. Nr. 551/3 (330 m<sup>2</sup>), das sowohl im rechtskräftigen als auch im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan.

Nachdem bei der Ausführung von seitens der Firma Gebrüder Moll GmbH & Co. KG beauftragten Gartenpflegearbeiten auch eine auf dem Nachbargrundstück der Eheleute Dorfner entlang der Grundstücksgrenze befindliche Thujenhecke gekürzt wurde, bemühen sich die beteiligten Parteien derzeit um eine einvernehmliche Beilegung der hieraus resultierenden Auseinandersetzung. Diskutiert wird hier insbesondere, den durch Kürzung der Thujen weggefallenen und von den Nachbarn gewünschten Sichtschutz durch Erstellung eines Zaunes auf dem Grundstück der Eheleute Dorfner entlang der Grundstücksgrenze wiederherzustellen.

Vor diesem Hintergrund wird beabsichtigt, einen mit Rankpflanzen begrüntem Doppelstabmattenzaun mit einer Höhe von 4,00 m entlang der Grundstücksgrenze des Grundstücks Fl. Nr. 551/3 auf einer Länge von ca. 9,5 m zu errichten.

Beschluss: 9 : 0

Der formlosen Anfrage der ABAXON Rechtsanwälte Lurz und Grimm, München, vom 23.09.2016, zur Errichtung eines mit Rankpflanzen begrüntem Doppelstabmattenzaunes mit einer Höhe von 4,00 m an der Rosenstraße 21a, Fl. Nr. 551/3, wird aus Präzedenzgründen nicht zugestimmt.

AZ 6100  
Bauamt

327    9

#### **Tiefgarage am Bürgerfestplatz; Anpassung bzgl. der Vorplanung (Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)**

Der Erste Bürgermeister bringt den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.09.2016, Nr.311, in Erinnerung. Darin wurde beschlossen, dass die Variante C, Stand 19.09.2016 mit den Maßen (Länge 185,00 m x Breite 68,00 m) und 509 Stellplätzen mit vier durchgehenden Fahrgassen als Grundlage für die weitere Planung der Tiefgarage dient.

Aufgrund der GEOVOL- Baumaßnahmen sind noch Anpassungen erforderlich. Ein erster Entwurf - Übersichtsplan vom 11.10.2016 - wurde dem Gremium zugestellt. Hierzu erfolgte noch die technische Prüfung (Brandschutz, Spartenlage und ökologische Eingrünung).

Zum Zeitpunkt der Erstellung der Tagesordnung war noch nicht absehbar, dass eine Beschlussfassung nicht möglich war.

## 25. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 18.10.2016

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

Nach Abschluss der Gespräche werden die Ergebnisse dem Gremium vorgelegt.

Eine Beschlussfassung ist in der heutigen Sitzung nicht veranlasst.

AZ 621  
Bauamt

328 9

#### Bekanntgaben / Anfragen

Schreiben der CSU-Fraktion zu TOP 11 der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss vom 27.09.2016 zum Tekturantrag von Frau Ina und Herrn Dr. Hannes Emberger zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage an der Kanalstraße 16

Der Vorsitzende gibt das Schreiben der CSU-Fraktion vom 28.09.2016, eingegangen bei der Gemeinde am 30.09.2016, bzgl. TOP 11 aus der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.09.2016 zum Tekturantrag von Frau Ina und Herrn Dr. Hannes Emberger zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage an der Kanalstraße 18 mit einem ergänzenden Hinweis zum Beschluss, bekannt.

Mit dem entsprechenden Beschluss, Nr. 315, wurde dem Tekturantrag von Frau Ina und Herrn Dr. Hannes Emberger, Unterföhring, zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage an der Kanalstraße 18, Fl. Nr. 1205/67, vom 29.08.2016, insbesondere dem Antrag auf isolierte Abweichung bezüglich der Abstandsflächenüberschreitung von 15-25 cm an der nord-östlichen Grundstücksgrenze nicht zugestimmt. Mit den Eigentümern sind Kaufverhandlungen über die notwendigen Grundstücksflächen (ca. 15-25 cm an der nördlichen Grundstücksgrenze) aufzunehmen. Eine uneingeschränkte Nutzung des gemeindeeigenen Grundstücks Fl. Nr. 1205/56 muss dauerhaft gewährleistet sein, ein Nachteil für die Gemeinde Unterföhring darf hierdurch nicht entstehen.

Die CSU-Fraktion bittet mit diesem Schreiben, vor Grundstücksverkauf mit dem Landratsamt die tatsächlich notwendige Abstandsfläche zu prüfen und festzulegen, damit die Thematik Abstandsflächenüberschreitung zu 100% nach Grundstücksverkauf für die Bauherren Emberger abgeschlossen ist.

Das Schreiben vom 28.09.2016 wurde auf Wunsch der CSU auch an das Landratsamt München zur Prüfung und Stellungnahme weitergereicht, die entsprechende Rückmeldung von Frau Gehrke ist am 10.10.2016 per E-Mail eingegangen.

Diese schreibt, dass die Prüfung der Abstandsflächen nicht Gegenstand der Prüfung eines Bauantrages im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren gem. Art 59 BayBO ist, und auch ein Abgleich mit den Bauantragsunterlagen

## 25. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 18.10.2016

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

der Nachbarn bzgl. der Höhenlage regelmäßig nicht stattfindet. Das LRA geht weiter davon aus, dass zur Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen das Gebäude der Familie Emberger nach Nordosten eine Abstandsfläche von 21cm fehlt.

Das Schreiben der CSU sowie die E-Mail vom LRA wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach Art 59 BayBO, welches für alle Bauvorhaben, außer für Sonderbauten, durchgeführt wird, werden seitens Landratsamt folgende Punkte geprüft:

- die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens (z. B., ob es sich im nicht überplanten Innenbereich in die umgebende Bebauung einfügt),
- seine Übereinstimmung mit örtlichen Bauvorschriften (z. B. einer Gestaltungssatzung),
- beantragte Abweichungen vom Bauordnungsrecht
- andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, wenn die Baugenehmigung eine andere Gestattung ersetzt oder diese andere Gestattung wegen der Baugenehmigung entfällt (z. B. Denkmalschutzrecht).

Für die Beachtung aller übrigen Anforderungen (entsprechend Einhaltung der Abstandsflächen) sind der Bauherr und die von ihm am Bau Beteiligten selbst verantwortlich.

#### Lichtraumprofil im öffentlichen Straßenraum

Der Vorsitzende erinnert an die Beschlüsse aus dem Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss vom 23.07.2015, Nr. G90 (dieser wurde im öffentlichen Teil derselben Sitzung bekanntgegeben), sowie vom 28.06.2016, Nr. 295, mit welchen Folgendes beschlossen wurde:

Um eine Gleichbehandlung aller Grundstückseigentümer zur Thematik Rückschnitte zu erreichen wird empfohlen, ab sofort und künftig generell die rechtliche Durchsetzung, Androhung der Ersatzmaßnahme und die Ersatzmaßnahme (Rückschnitt durch Gemeinde oder Dritte) durchgeführt. Die Durchführung der Ersatzmaßnahme (Rückschnitt durch Gemeinde oder Dritte) wird dann dem Eigentümer in Rechnung gestellt. Der Empfehlung wird zugestimmt.

Die entsprechenden Bescheide mit Androhung von Ersatzmaßnahmen wurden am 05.09.2016 versandt. Der Vorsitzende gibt nun bekannt, dass die Gemeinde Unterföhring mit Schreiben des Bayerischen Verwaltungsgerichts München vom 26.09.2016 sowie vom 11.10.2016 in drei Fällen um Stellungnahme zur Klage und zum Streitwert gebeten wurde.

## 25. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 18.10.2016

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

#### Anfragen:

- Frau Gemeinderätin Jutta Schödl erinnert an ihre schon mehrfach vorgetragenen Anfragen der Kleingartenanlage (WC-Anlage usw.). Der Bürgermeister versichert, dass es hier zu einer kurzfristigen Umsetzung kommen wird.
- Herr Gemeinderat Manfred Unterstein erkundigt sich, wann die neue Linienführung an der Kreuzung Bahnhofstraße/Johanneskirchner Straße gemäß der letzten Verkehrsschau umgesetzt wird. Der Vorsitzende erklärt, dass hier noch die Abstimmung der Ampelzeiten erfolgen muss. Eine Umsetzung ist bis 31.12.2016 geplant.

Nachdem keine weiteren Anfragen vorliegen, schließt der Ersten Bürgermeister die heutige öffentliche Sitzung um 20:50 Uhr ab, wünscht allen Zuhörern einen schönen Abend und setzt die nichtöffentliche Sitzung mit den Mitgliedern des Bauausschusses fort.

---

Andreas Kemmelmeyer  
Erster Bürgermeister

---

Lothar Kapfenberger  
Leitung Bauamt