

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

Sitzungstag:

**Dienstag, 27.11.2018**

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  Günter Peischl  Jutta Schödl  Simone Spratter  Manfred Unterstein  Thomas Weingärtner		

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

## 48. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.11.2018

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Der Vorsitzende begrüßt die Mitglieder des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses, stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest und begrüßt die Zuhörer der öffentlichen Sitzung.

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

Der Vorsitzende teilt mit, dass in heutiger nichtöffentlicher Sitzung beschlossen wurde den TOP 10ö "Bebauungsplan Nr. 86/17 zur Errichtung einer Parkgarage an der Dieselstraße/Beta-Straße; Abwägungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB" abzusetzen. Eine Behandlung und Beschlussfassung ist in der kommenden Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 17.12.2018 geplant.

535      9      **Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

Beschluss: 9 : 0

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.10.2018, die den Gremiumsmitgliedern übermittelt worden ist, wird genehmigt.

AZ 024  
Bauamt

536      9      **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

Folgende Beschlüsse des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 23.10.2018 können in der heutigen Sitzung veröffentlicht werden, da die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind:

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV); Einsatz von Elektrobussen, Ortsbuslinie 232; Auftragsvergabe Ladestation Strecke, Nr. G332:

Der Auftragserteilung für die Errichtung einer Zwischenladung für Batteriebusse, MVV Linie 232, an der Straßäckerallee (als Zwischenlösung) und im Anschluss der Fertigstellung des Schulcampus in 2020 an der Mitterfeldallee, an die Firma Allego GmbH als wirtschaftlichster Bieter mit einer Auftragssumme von 115.941,82 € brutto, gemäß Angebot vom 03.08.2018 wird zugestimmt.

Die Kosten sind unter der HHSt. 79110.9520 in 2019 zu verbuchen.

## 48. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.11.2018

Lfd. Nr.      Anwe-  
             send

### Vortrag - Beschluss

---

#### Erdarbeiten am Römerweg, Abtransport von Haufwerken; Auftragsvergabe, Nr. G333:

Der Auftragserteilung für die Abfuhr der Haufwerke im Römerweg an die Firma Anton Fehlberger GmbH & Co. KG, 85435 Erding, als wirtschaftlichster Bieter mit einer Auftragssumme von 81.259,15 € brutto, gemäß Angebot vom 17.10.2018, wird zugestimmt.

Die Kosten für die oben genannten Maßnahmen sind auf HHSt. 63000.9520 Baukosten Tiefbau zu verbuchen.

AZ 024  
Bauamt

537      9

#### Neubau Schulcampus an der Mitterfeldallee; Vorstellung der Küchenplanung (Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)

Der Vorsitzende erklärt, dass zur weiteren Küchenplanung für den Neubau des Schulcampus an der Mitterfeldallee am 23.10.2018 ein Abstimmungstermin mit den Nutzern und dem beauftragten Planungsbüro für Großküchen Leonard Drexel, Weikersheim, stattgefunden hat. Ein entsprechendes Protokoll zur Nutzerabstimmung, Stand 29.10.2018, sowie ein Handout inkl. den überarbeiteten Plänen, Stand 12.11.2018, wurden den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Für die Umsetzung der Nutzerabstimmung sind folgende Änderungen der bisherigen Küchenplanung erforderlich:

##### Hortküche bzw. Verteilerküche

- Annahme der Vollauslastung durch Grundschule und Hort und somit Ausgabe weiterer 200 Essen, somit insgesamt 400 Essen möglich (dies wurde durch die Leitung der Grundschule sowie die AWO-Leitung bestätigt)
- Änderung der Spülsituation von einer gewerblichen Unterbau-Spülmaschine in eine Durchschub-Spülmaschine
- Änderung der Lagerräumlichkeiten/Stauraum für das Geschirr von horizontal in vertikal
- Minimierung der derzeit vorgesehenen Anzahl an Türen
- Prüfung der Verbreiterung der Durchgangsbreiten zwischen Herd und Vorbereitungsbereich (derzeit 120cm)
  - Mehrkosten ca. 15.000 €
  - durch angenommene Vollauslastung muss zusätzliches Kleininventar (Geschirr und Besteck) zur Verfügung gestellt werden, Mehrkosten ca. 21.500 €

## 48. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.11.2018

Lfd. Nr.      Anwe-  
              send

### Vortrag - Beschluss

---

#### Umplanung Speisenausgabe Grundschule

- Änderung des Speiseausgabesystems von einem Cafeteria-System in ein Familientisch-System, dadurch
- Wegfall des Salatbuffets
- Überprüfung der Transportkapazität der Speisen von der Mensaküche zum Ausgabetreten inkl. Lagerkapazität
- Prüfung des geplanten Kassensystems  
→ es fallen keine Mehrkosten an

#### Umplanung Speisenausgabe Gymnasium

- Änderung der Standorte der Kühlvitrine für Desserts und des Salatbuffets
- Verkürzung des Kassenbereiches, dadurch Verlängerung der Speisenausgabeeinrichtung, wodurch eine offenerere Haptik erzielt werden soll (nur möglich durch Verlegung des Salatbuffets)
- Überprüfung der Optik des Abschlusses der Ausgabeeinrichtung (derzeit 50cm hohe Glasscheibe)
- Abtrennung des Geschirr-Rückgabebereiches von der Ausgabeeinrichtung durch eine Kordel  
→ es fallen keine Mehrkosten an

#### Raum Catering A E14

- auf Wunsch der Nutzer müssen aus der Kostenberechnung entfernte Küchengeräte nun wieder hinzugezogen werden (z. B. Kombidämpfer und Kühlschränke)  
→ es fallen keine Mehrkosten an

#### Umplanung Lehrküche Gymnasium

- Lehrküche bisher nur für das Gymnasium vorgesehen, Nutzer der Grundschule wollen diese nun mitnutzen
- Ausstattung der 4 vorgesehenen Küchenkojen mit je 4 Arbeitsplätzen für Schüler inkl. Abstell-Arbeitsfläche, 2-Zonen-Induktionsherd und ggf. Spülbecken
- Prüfung der Umsetzbarkeit ohne vollständige Umplanung  
→ es fallen keine Mehrkosten an

#### Vorschlag seitens Landratsamt München

- Ausstattung der geplanten Bandgeschirrspülmaschine im Untergeschoss mit einem Pumpen-Warmwasser-Heizregister  
→ Mehrkosten ca. 20.000 €  
→ mit Mail vom 15.11.2018 wird seitens LRA München, Herrn Hadasch, erklärt, dass sich durch diese Investition jährlich ca. 1.600 € für Stromkosten einsparen lassen und sich dies somit nach ca. 12,5 Jahren amortisiert

## 48. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.11.2018

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

#### Zusammenstellung der Mehrkosten

Hortküche bzw. Verteilerküche:	15.000 €
Zusätzliches Kleininventar Hort/Grundschule:	21.500 €
Umplanung Speisenausgabe Grundschule:	0 €
Umplanung Speisenausgabe Gymnasium:	0 €
Raum Catering A E14:	0 €
Umplanung Lehrküche Gymnasium:	0 €
Bandgeschirrspülmaschine inkl.	
Pumpen-Warmwasser-Heizregister	20.000 €
Nebenkosten:	<u>2.500 €</u>
	59.000 €

In der heutigen Sitzung ist Herr Drexel vom beauftragten Planungsbüro für Großküchen, anwesend und erläutert dem Gremium die Küchenplanung und steht für Fragen zur Verfügung.

Beschluss: 9 : 0

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

Der Gemeinderat nimmt die aktuellen Küchenplanungen, vorgelegt mit Protokoll aus der Nutzerabstimmung vom 23.10.2018, Stand 29.10.2018, Handout inkl. den überarbeiteten Plänen, Stand 12.11.2018, sowie den Ausführungen von Herrn Drexel vom Planungsbüro für Großküchen, zur Kenntnis und stimmt folgenden Umplanungen zu:

Umplanung Speisenausgabe Grundschule:	0 €
Umplanung Speisenausgabe Gymnasium:	0 €
Raum Catering A E14:	0 €
Bandgeschirrspülmaschine inkl.	
Pumpen-Warmwasser-Heizregister	<u>20.000 € brutto</u>
	20.000 € brutto

Herr Drexel erklärt in der Sitzung, dass für die genannten Umplanungen keine zusätzlichen Nebenkosten anfallen.

Die Mehrkosten in Höhe von insgesamt 20.000 € brutto werden genehmigt und sind wie folgt zu verbuchen:

HHSt. 23010.9420 (Baukosten Gymnasium): 65,89%  
HHSt. 46431.9420 (Baukosten Hort): 10,43%  
HHSt. 21120.9420 (Baukosten Grundschule/MIB): 23,68%

AZ 611  
Bauamt

## 48. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.11.2018

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

538

9

#### **Bauantrag von Frau Hui Xu, Herrn Yichao Chu und Herrn Peng Cheng zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garagen an der Münchner Straße 25**

Der Erste Bürgermeister gibt den Bauantrag von Frau Hui Xu, Herrn Yichao Chu und Herrn Peng Cheng vom 25.10.2018, eingegangen bei der Gemeinde am 30.10.2018, zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garagen an der Münchner Straße 25 inkl. Abweichung von den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO bekannt. Die Planzeichnungen des Architekten Herrn Tobias Köhler, München, Stand 25.10.2018, wurden den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück an der Münchner Straße 25 (540m<sup>2</sup>), welches im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit festgesetztem Landschaftsschutzgebiet und im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet mit einer Bauverbotszone (20m) ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan. Eine künftige Bebauung hat sich gemäß § 34 BauGB an der Umgebungsbebauung zu orientieren. Aufgrund der festgesetzten Bauverbotszone (20m) muss das Staatliche Bauamt Freising entsprechend über das Bauvorhaben informiert werden und dem gestellten Bauantrag zustimmen. An das Grundstück grenzt westlich ein gemäß Flächennutzungsplan festgesetztes Landschaftsschutzgebiet.

Die Antragsteller planen die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit den Maßen Länge 18,99m x Breite 12,30m x Traufhöhe 7,30m (westlich) bzw. 9,10m (östlich). Das Dach wird als Pultdach mit einer Dachneigung von 15° realisiert. Im geplanten Mehrfamilienhaus entstehen sechs Wohneinheiten, davon 2 barrierefrei, mit Größen zwischen 81,5m<sup>2</sup> und 108,7m<sup>2</sup>. Jede Wohneinheit verfügt über eine Terrasse bzw. einen Balkon. Aufgrund der Hanglage des Grundstücks entsteht ein unteres Wohngeschoss welches sich halb unter der Geländehöhe befindet und nur Fenster Richtung Osten besitzt. Mit dem geplanten Neubau werden eine GFZ von 1,0 sowie eine GRZ von 0,34 erreicht.

Gemäß vorgelegter Baubeschreibung zum Bauantrag, sowie vorliegenden Planzeichnungen, jeweils vom 25.10.2018, werden auf dem Grundstück sieben Stellplätze, davon sechs in einer Duplex-Garage sowie ein oberirdischer Stellplatz südlich des Gebäudes, nachgewiesen. Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring müssen für Wohnungen größer als 60<sup>2</sup> je zwei Stellplätze zzgl. 10% Besucherstellplätze, somit insgesamt 13 KFZ-Stellplätze nachgewiesen werden. Außerdem wird auf dem Grundstück gemäß Art. 7 BayBO ein Kinderspielfeld nachgewiesen.

Mit dem Antrag auf Baugenehmigung wird ein Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO gestellt, der vom Planfertiger wie folgt begründet wird: „Eine Erreichung der Grundstücksausnutzung gemäß dem nördlichen Nachbarn ist aufgrund des Grundstückszuschnitts hinsichtlich der Abstandsflächen nicht möglich. Da es sich beim westlichen Nachbarn um ein

## 48. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.11.2018

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

unbebaubares Landschaftsschutzgebiet im Besitz der Bayerischen Staatsforsten handelt, wird eine geringfügige Abweichung durch Überschreitung der Abstandsfläche auf der westlichen Gebäudeseite beantragt (19,1 m<sup>2</sup> auf Nachbargrund Fl. Nr. 1201).“

Auf die erforderliche Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wird verwiesen.

Beschluss: 0 : 9

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Bauantrag von Frau Hui Xu, Herrn Yichao Chu und Herrn Peng Cheng vom 25.10.2018, eingegangen bei der Gemeinde am 30.10.2018, zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garagen an der Münchner Straße 25 inkl. Abweichung von den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO, inkl. Planzeichnungen des Architekten Herrn Tobias Köhler, München, Stand 25.10.2018, zur Kenntnis und stimmt diesem unter folgenden Maßgaben zu:

- Die Beurteilung des Bauvorhabens ist nach § 34 BauGB (Umgebungsbebauung) vorzunehmen.
- Der beantragten Abweichung von den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO wird zugestimmt, wenn auch das Landratsamt München sowie der betroffene Grundstückseigentümer von Fl. Nr. 1201 einer entsprechenden Abweichung zustimmt.
- Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring sind für das Bauvorhaben im vorgelegten Maße 13 KFZ-Stellplätze zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Die entsprechende Situierung der noch ausstehenden Stellplätze ist im Vorfeld mit der Verwaltung abzustimmen.
- Auf die erforderliche Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wird verwiesen.
- Auf den erforderlichen Kinderspielplatz gemäß Art. 7 BayBO wird verwiesen.

Nachdem dieser Beschluss keine Mehrheit gefunden hat, gilt er als abgelehnt.

AZ 6024  
Bauamt

539 9

#### **Bauantrag von Herrn Andreas Huber zur Umnutzung von Büroräumen in eine Wohneinheit am Kirchenweg 5**

Der Vorsitzende gibt den Bauantrag von Herrn Andreas Huber, Unterföhring, vom 25.10.2018, eingegangen bei der Gemeinde am 30.10.2018, zur Nutzungsänderung von Büroräumen in eine Wohneinheit am Kirchenweg 5a, bekannt. Die entsprechenden Planunterlagen der Architektin Frau Daniela

## 48. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.11.2018

Lfd. Nr. Anwe- send

### Vortrag - Beschluss

---

Gandl, Unterföhring, Stand Oktober 2018, wurden den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück am Kirchenweg 5, Fl. Nr. 103 (, welches sowohl im aktuellen, als auch im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen ist, gibt es keinen Bebauungsplan. Eine Bebauung hat sich entsprechend §34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.

Der Antragsteller plant nun die Umnutzung des bisherigen Büros im Erdgeschoss des nördlichen Hausteils (Haus A) in eine Wohneinheit mit einer Wohnfläche von ca. 59m<sup>2</sup>. Da an der äußeren Gestalt keine Änderungen bzw. Erweiterungen vorgenommen werden, bleiben GFZ und GRZ unverändert.

Für die Errichtung einer Wohneinheit bis 60m<sup>2</sup> muss gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring ein KFZ-Stellplatz errichtet werden. Für die bestehende Büroeinheit ist ein Stellplatz westlich des Gebäudes vorhanden, dieser wird nun als Stellplatz für die Wohneinheit hergenommen.

Die erforderliche Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wurde durch den Antragsteller durchgeführt.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Bauantrag von Herrn Andreas Huber, Unterföhring, vom 25.10.2018, eingegangen bei der Gemeinde am 30.10.2018, zur Nutzungsänderung von Büroräumen in eine Wohneinheit mit ca. 59m<sup>2</sup> am Kirchenweg 5, inkl. den entsprechenden Planunterlagen der Architektin Frau Daniela Gandl, Unterföhring, Stand Oktober 2018, zur Kenntnis und stimmt diesem im vorgelegten Maße zu.

AZ 6024  
Bauamt

540 9

#### **Einzäunungen von Grundstücken im Außenbereich ohne Genehmigung; Bauantrag von Herrn Franz Mauritz zur Errichtung eines Wildzaunes an der Oberen Etz, Fl. Nr. 950**

Der Vorsitzende gibt den Bauantrag von Herrn Franz Mauritz, München, vom 03.10.2018, eingegangen bei der Gemeinde am 24.10.2018, zur Errichtung eines Wildzaunes an der Oberen Etz, Fl. Nr. 950, bekannt. Ein entsprechendes Luftbild wurde den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück an der Oberen Etz, Fl. Nr. 950 (3.720m<sup>2</sup>), welches sowohl im aktuellen, als auch im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan.



## **48. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.11.2018**

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### **Vortrag - Beschluss**

---

Eine Bebauung richtet sich somit nach § 35 BauGB – Bauen im Außenbereich.

Vorab wird auf folgende Beschlüsse aus des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss verwiesen:

- Beschluss vom 20.03.2018, Nr. 468, nach dem eine Privilegierung der Einzäunungen im Außenbereich ohne Genehmigung nochmalig durch das Landratsamt München zu prüfen war
- Beschluss vom 24.07.2018, Nr. 510, mit welchem dem Antrag auf Vorbescheid von Frau Dr. Monika Manheim, Ismaning, zur Errichtung eines Wildzaunes am Gleißachweg, Fl. Nr. 957/1, zugestimmt wurde, wenn eine Privilegierung nach § 35 BauGB (Prüfung durch das Landratsamt München) vorliegt

Bei einer Ortseinsicht durch das Landratsamt München Anfang 2018 wurde festgestellt, dass am Grundstück Fl. Nr. 950 eine unzulässige Einzäunung vorgenommen wurde, Herrn Franz Mauritz wurde bis zum 20.02.2018 Zeit gegeben sich zum Sachverhalt zu äußern bzw. die Einfriedung freiwillig zu beseitigen.

Nach § 35 BauGB sind Bauvorhaben im Außenbereich nur zulässig wenn eine entsprechende Privilegierung (z. B. als land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb bzw. für einen Betrieb mit gartenbaulicher Erzeugung) vorliegt.

Mit Schreiben des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg (AELF) vom 02.03.2018 wird mitgeteilt, dass der Betrieb von Herrn Mauritz nicht dem Begriff der Landwirtschaft zuzuordnen ist und somit keine o. g. Privilegierung nach § 35 BauGB vorliegt.

Herr Franz Mauritz beantragt nun mit vorliegendem Bauantrag die Genehmigung seines bereits bestehenden Wildzaunes an der Oberen Etz, Fl. Nr. 950, welche von ihm als Streuobstwiese nach ökologischen Vorgaben bewirtschaftet wird.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Bauantrag von Herrn Franz Mauritz, München, vom 03.10.2018, eingegangen bei der Gemeinde am 24.10.2018, zur Errichtung eines Wildzaunes an der Oberen Etz, Fl. Nr. 950, zur Kenntnis, stimmt diesem jedoch nicht zu, da gemäß Schreiben des AELF vom 02.03.2018 keine Privilegierung nach § 35 BauGB vorliegt.

AZ 6024  
Bauamt

## 48. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.11.2018

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

541

9

#### **Tekturantrag von Frau Nora Saad Ali und Herrn Amin Salehi zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage an der Siedlerstraße 4**

Der Vorsitzende gibt den Tekturantrag von Frau Nora Saad Ali und Herrn Amin Salehi, München, vom 23.10.2018, eingegangen bei der Gemeinde am 29.10.2018, zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage an der Siedlerstraße 4, Fl. Nr. 177/4 TF, bekannt. Die entsprechenden Planunterlagen der BAGU Plan GmbH, München, Stand 23.10.2018, wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück Fl. Nr. 177/4 (Gesamtgröße 810 m<sup>2</sup>, aktuell noch nicht vermessen), das im rechtskräftigen sowie im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan. Eine Bebauung hat sich demnach gemäß § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.

Der Vorsitzende erinnert vorab an den Beschluss des Bauausschusses vom 03.07.2018, Nr. 496, mit welchem das Gremium dem Bauantrag von Frau Nora Saad Ali und Herrn Amin Salehi, München, vom 08.06.2018, zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage an der Siedlerstraße 4, Fl. Nr. 177/4 TF, mit folgenden Maßgaben zugestimmt wurde:

- Das Vorhaben hat sich gemäß §34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.
- Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- Die geplante Dachform als Mansardendach weicht von der Umgebungsbebauung (Dachlandschaft) ab.
- Die gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring erforderlichen Stellplätze sind zu errichten und dauerhaft zu erhalten.
- Bezüglich der geplanten Grundstücksteilung muss die Erschließung des Hinterlieger-Grundstücks gesichert sein.
- Auf die erforderliche Nachbarbeteiligung nach Art. 66 BayBO wird hingewiesen.

Die Antragsteller planen nun die Vergrößerung des Kellergeschosses um einen östlichen Anbau mit den Maßen Länge 6m x Breite 3m (direkt unter der bisher als oberirdischen Stellplatz ausgewiesenen Fläche). Hier wird aus einem ehemals mit „Hobby“ bezeichneten Raum ein Gästezimmer, welches über eine südlich geplante Treppe erschlossen inkl. Terrasse von 3,75m<sup>2</sup> werden kann inkl. entsprechender Abgrabung. Außerdem wird im westlichen Kellerbereich ein weiteres Kellerfenster mit einer Breite von 1,50m geplant. Vor diesen westlichen und einem südlichen Kellerfenster sind außerdem drei große Abgrabungen von je 1,10m Breite geplant. Außerdem wird die bisher als oberirdischer Stellplatz ausgewiesene Fläche als Garage eingehaust.

Darüber hinaus sollen weitere, verfahrensfreie Änderungen im Bereich der Innenaufteilung bzw. Fenster und Fassadengestaltung vorgenommen werden.

## 48. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.11.2018

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Durch die Tektur bleiben laut Berechnungen der BAGU Plan GmbH, Stand 23.10.2018, die GFZ von 0,47 sowie die GRZ von 0,24 unberührt. Die Gesamt Wohn-/Nutzfläche des Einfamilienhauses inkl. Kellergeschoss erhöht sich von 315,88 m² auf 320,07m².

Durch die geplanten Änderungen ergeben sich keine neuen Stellplatzanforderungen, die bisher ausgewiesenen beiden Stellplätze bleiben erhalten.

Auf die Nachbarteilnahme gemäß Art. 66 BayBO wird verwiesen.

Beschluss: 7 : 2

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Tekturantrag von Frau Nora Saad Ali und Herrn Amin Salehi, München, vom 23.10.2018, eingegangen bei der Gemeinde am 29.10.2018, zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage an der Siedlerstraße 4, Fl. Nr. 177/4 TF, inkl. der entsprechenden Planunterlagen der BAGU Plan GmbH, München, Stand 23.10.2018, zur Kenntnis und nimmt hierzu wie folgt Stellung:

- Einer Wohnnutzung im Keller wird ausdrücklich nicht zugestimmt.
- Den großen Abgrabungen zur Errichtung der Treppe ins Kellergeschoss sowie vor den drei Kellerfenstern wird nicht zugestimmt.
- Der Einhausung der bisher als oberirdischem Stellplatz geplanten Fläche als Garage wird zugestimmt.
- Die bisher geplanten zwei KFZ-Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring zu errichten und dauerhaft zu erhalten.
- Die Erschließung des hinterliegenden Grundstücks ist im Grundbuch entsprechend zu sichern und vor Erteilung der Baugenehmigung vorzulegen.
- Auf die Nachbarteilnahme gemäß Art. 66 BayBO wird verwiesen.
- Darüber hinaus wird auf den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 03.07.2018, Nr. 496, verwiesen.

AZ 6024  
Bauamt

542 9

#### **Tekturantrag der DOMIZIL Generalbau GmbH & Co. KG zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen an der Siedlerstraße 4**

Der Vorsitzende gibt den Tekturantrag der DOMIZIL Generalbau GmbH & Co. KG, München, vom 23.10.2018, eingegangen bei der Gemeinde am 29.10.2018, zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen an der Siedlerstraße 4 bekannt. Die entsprechenden Planunterlagen der BAGU Plan

## **48. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.11.2018**

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### **Vortrag - Beschluss**

---

GmbH, München, vom 23.10.2018, wurden den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück Fl. Nr. 177/4 (Gesamtgröße: 810 m<sup>2</sup>, aktuell noch ungeteilt/unvermessen), welches sowohl im rechtskräftigen als auch im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan. Eine Bebauung hat sich demnach gemäß § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.

Vorab erinnert der Erste Bürgermeister an den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.06.2018, Nr. 486, mit welchem das Gremium den Bauantrag der DOMIZIL Generalbau GmbH & Co. KG, München, vom 08.05.2018, eingegangen bei der Gemeinde am 11.05.2018, zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen an der Siedlerstraße 4 sowie die entsprechenden Planunterlagen der BAGU Plan GmbH, München, vom 08.05.2018, zur Kenntnis nimmt und hierzu folgende Stellungnahme abgibt:

- Das Vorhaben hat sich gemäß §34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.
- Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- Die geplante Dachform als Mansardendach weicht von der Umgebungsbebauung (Dachlandschaft) ab und ist gemäß § 34 BauGB im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beurteilen.
- Die gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring erforderlichen Stellplätze sind zu errichten und dauerhaft zu erhalten.
- Bezüglich der geplanten Grundstücksteilung muss die Erschließung des entstehenden Hinterlieger-Grundstücks gesichert sein.
- Auf die erforderliche Nachbarbeteiligung nach Art. 66 BayBO wird hingewiesen.

Die Antragsteller planen nun die Vergrößerung des Kellergeschosses der östlichen Doppelhaushälfte um einen südlichen Anbau mit den Maßen Länge 3,36m x Breite 5,48m über die Gebäudekante hinaus. Der vergrößerte Keller soll als KFZ-Stellplatz (2 Fahrzeuge hintereinander) dienen, die bisherige Duplex-Garage fällt damit weg. Um vom Straßenniveau zur im Kellergeschoss gelegenen Garage zu gelangen ist ab Grundstücksgrenze eine entsprechende Abgrabung mit einer Größe von 13,55m<sup>2</sup> und einer Neigung von 15° geplant.

Durch den Wegfall der Duplex-Garage entsteht im Erdgeschoss der westlichen Doppelhaushälfte eine vergrößerte Wohnfläche von ca. 7,53m<sup>2</sup>, hier genutzt als Garderobe und Einbauschränk.  
Darüber hinaus sollen weitere, verfahrensfreie Änderungen im Bereich der Innenaufteilung bzw. Fenster und Fassadengestaltung vorgenommen werden.

Durch die Tektur bleiben laut Berechnungen der BAGU Plan GmbH, Stand 23.10.2018, die GFZ von 0,7 sowie die GRZ von 0,35 unberührt.

## 48. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.11.2018

Lfd. Nr. Anwe- send

### Vortrag - Beschluss

---

Durch die geplanten Änderungen ergeben sich keine neuen Stellplatzanforderungen, die bisher ausgewiesenen vier Stellplätze bleiben in Veränderter Anordnung erhalten.

Auf die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wird verwiesen.

Beschluss: 6 : 2

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Tekturantrag der DOMIZIL Generalbau GmbH & Co. KG, München, vom 23.10.2018, eingegangen bei der Gemeinde am 29.10.2018, zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen an der Siedlerstraße 4 inkl. den entsprechenden Planunterlagen der BAGU Plan GmbH, München, vom 23.10.2018, zur Kenntnis und nimmt hierzu wie folgt Stellung:

- Der Vergrößerung des Kellergeschosses der östlichen Doppelhaushälfte um einen südlichen Anbau mit den Maßen Länge 3,36m x Breite 5,48m über die Gebäudekante hinweg wird zugestimmt.
- Der geplanten Abgrabung vom Straßenniveau zum Kellergeschoss, ausschließlich zur Erschließung der beiden unterirdischen KFZ-Stellplätze, mit einer Größe von 13,55m<sup>2</sup> und einer Neigung von 15° wird zugestimmt.
- Die bisher geplanten vier KFZ-Stellplätze für beide Doppelhaushälften sind gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring zu errichten und dauerhaft zu erhalten.
- Auf die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wird verwiesen.

Frau Gemeinderätin Spratter verlässt gegen 20:55 Uhr den Sitzungssaal und ist zur Beschlussfassung nicht anwesend.

AZ 6024  
Bauamt

543     9     **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49d/17, Oktavian an der Münchner Straße 12, 14 und 16; Abwägungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Frau Gemeinderätin Spratter kehrt gegen 21:00 Uhr wieder in den Sitzungssaal zurück.

Der Vorsitzende erinnert an die vorangegangenen Beschlüsse zum Thema seit 2017 und besonders an den Beschluss des Gemeinderates vom 13.09.2018, Nr. 770, mit welchem das Gremium dem Antrag der Firma PG Münchner Str. GmbH, Grünwald, zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49d/17, Oktavian an der Münchner Straße 12, 14 und 16, vom 06.08.2018, eingegangen bei der Gemeinde am 07.08.2018, bzgl. der Wiederaufnahme des Bauleitverfahrens, wie er im Entwurf vom 30.01.2018

## 48. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.11.2018

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

vorlag, zugestimmt hatte. Die Verwaltung wurde beauftragt, die erforderlichen Schritte gemäß des Bauleitplanverfahrens nach dem Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

Den Gremiumsmitgliedern wurde im Vorfeld der heutigen Sitzung eine Tischvorlage ausgeteilt, mit welcher klargestellt wurde, dass die Gesamtgrundfläche des Vorhabens in den bisherigen Auslegungen immer unverändert geblieben ist. Die in § 4 (2) des Satzungstextes genannten Flächen für die Teilbereiche T1 und T2 entsprechen der bisherigen Begründung und dienen lediglich der Klarstellung.

Die erneute Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49d/17, Oktavian an der Münchner 12, 14 und 16 in der Fassung vom 30.01.2018 nach § 30 BauGB, lag in der Zeit vom 24.09.2018 bis einschließlich 24.10.2018 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB aus. Die Träger öffentlicher Belange hatten vom 24.09.2018 bis einschließlich 24.10.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

- Hotelier-Gemeinschaft Unterföhring
- GAT und folgende Einzeleigentümer:
  - Feringapark Hotel- u. Gastronomiebetriebs GmbH bzw. Frau Monika Pachtner
  - BRL Hotelbetriebs GmbH bzw. Frau Brigitte Lechner
  - Neuwirt Gaststätte GmbH bzw. Frau Sybille Schnitzer
  - Hotel Garni zum Gockl GmbH bzw. Herr und Frau Rottenkolber
  - Gasthof zur Post Lechner GmbH & Co. KG bzw. Frau Christine Lechner-Hilaire
  - Scheck Allwetteranlage GmbH & Co. KG bzw. Familie Scheck-Poturicek
  - Hotel Lechnerhof UG & Co. KG bzw. Frau Trauteroose Lechner
- Herr Hans Greil (Anwohner aus der Ringstraße)

Zu den vorgebrachten Anregungen im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird wie folgt Stellung genommen:

#### Hotelier-Gemeinschaft Unterföhring

Das Schreiben vom 23.10.2018 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

1. Mit Bezug auf das Verträglichkeitsgutachten und die Stellungnahme der HOGA wird die wirtschaftliche Bedrohung bzw. Vernichtung der in Unterföhring bereits vorhandenen Hotellerie und in Folge der traditionellen bayerischen Gastronomie als abwägungsfehlerhaft beanstandet

## 48. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.11.2018

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

2. Das Verkehrsgutachten des Büros Lang + Burkhardt berücksichtigt nicht die aktuelle, tatsächliche Verkehrssituation und die Verkehrsplanungen. Die Verkehrsprognosen sind fehlerhaft.
3. Die geplanten Stellplätze reichen für das geplante Vorhaben nicht aus. Die Stellplatzverordnung der Gemeinde berücksichtigt nur unzureichend den Stellplatzbedarf der geplanten Nutzung Boardinghaus bzw. „Serviced Appartments“ und Verwaltung/Büro.
4. Die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung und der Gebäudehöhe durch das Vorhaben ist in Hinblick auf die Vorgaben des rechtsgültigen Bebauungsplans und der Umgebungsbebauung nicht zu rechtfertigen.

Beschluss: 9 : 0

Zu 1.)

Für das Vorhabengebiet existiert bereits ein Bebauungsplan der dort ein Gewerbegebiet ausweist. Beherbergungsbetriebe und insbesondere Hotelvorhaben sind demnach schon heute uneingeschränkt zulässig. Im Vergleich dazu und zu der auf diesem aktuell gültigen Bebauungsplan basierenden, verbindlich verbeschiedenen Bauvoranfrage, die einen gewerblichen Beherbergungsbetrieb in Form eines Boardinghauses/Hotels für alle drei Baukörper zulässt, sind die wettbewerbsmäßigen Auswirkungen des nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Vorhabens auf die bestehenden Hotelbetriebe durch die Beschränkung auf zwei Baukörper (Bauteile BT B und BT C) sowie durch das dezidiert über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie den Durchführungsvertrag geregelte Betriebsmodell eines maßgeblich auf eine mittelfristige Aufenthaltsdauer ausgelegten Boardinghauses mit einer Beschränkung des short-stay- Aufenthalts (= bis einschl. 3 Nächte bzw. 4 Tage) auf 22% der jahresdurchschnittlichen Zimmerbelegung deutlich positiver.

Unabhängig davon ist das Bauplanungsrecht grundsätzlich wettbewerbsneutral und dient gerade nicht dem Konkurrenzschutz. Der einzelne Gewerbetreibende hat insoweit keinen Anspruch darauf, dass eine vorhandene Wettbewerbssituation nicht verschlechtert wird, noch ist ein dahingehendes Interesse schutzwürdig, weil er mit neuer Konkurrenz jederzeit rechnen muss.

Zu 2.)

Dass das Verkehrsgutachten des Büros Lang + Burkhardt nicht die aktuelle, tatsächliche Verkehrssituation und die Verkehrsplanungen berücksichtigt und die Verkehrsprognosen fehlerhaft sind, wird nicht

## 48. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.11.2018

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

näher begründet.

Das Verkehrsgutachten zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 49d/17, Münchner Straße 12-14-16, Gemeinde Unterföhring vom Ingenieurbüro Lang + Burkhardt – Verkehrsplanung und Städtebau mit Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH und Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak hat für drei Nutzungsvarianten der Gebäude im Plangebiet die Leistungsfähigkeit des maßgeblichen Knotenpunktes Einmündung Feringasträße / Münchner Straße (St 2053) begutachtet.

Die Variante 3 stellt dabei die worst-case-Betrachtung dar:  
Für die Bauteile BT B und BT C wird die Nutzung „gewerbliche Boardinghäuser“ (Beherbergungsbetriebe) mit insgesamt ca. 576 Gästezimmern und 850 Gästebetten sowie einem gastronomischen Betrieb unterstellt.

Die im Gutachten noch angenommene Voll-Gastronomie für 300 Personen – auch für externe Gäste – wurde nunmehr durch Satzungsbestimmung auf einen nur noch dem Betrieb dienenden kombinierten Bar- und Backshopbereich mit einer Nutzfläche von maximal 70 m<sup>2</sup> und einen Speisesaal mit insgesamt maximal 130 Sitzplätzen beschränkt, sodass der sich aus dieser Nutzung ergebende Verkehr (100 Kfz- und 6 LKW/Bus-Fahrten/24Std.) letztlich entfällt, weil die Nutzungen Teil des übergeordneten Boardinghausbetriebs sind.

Für den Bauteil BT A schöpft die Variante 3 den nach den Satzungsbestimmungen maximal möglichen Rahmen aus. Hierbei entfallen 50 % auf Büro- und Verwaltungsnutzungen, die andere Hälfte teilen sich Nutzungen, wie selbständige Konferenz (EG), Dienstleistungsangebote (z.B. Artpraxen) sowie nicht gewerbliche und gewerbliche Sporteinrichtungen (z.B. Fitnessstudio), die zum Teil auch besucherintensiv sind, was das Gutachten ebenfalls berücksichtigt.

Insgesamt wurden der Verkehrsuntersuchung ohne die vorstehend genannten Reduzierungen 27 LKW/Bus-Fahrten pro 24 Stunden zu Grunde gelegt. Im Ergebnis ergibt sich für die Variante 3 als Worst-Case-Szenario und obwohl diese Variante eine intensivere Nutzung zugrunde legt, als nunmehr durch Satzungsbestimmung zulässig ist, in der Morgenspitze immer noch die Verkehrsqualität C. In der Abendspitze geht die Leistungsreserve zwar zurück, liegt damit aber auch noch im Grenzbereich von Verkehrsqualität C zu Verkehrsqualität D, wobei selbst D noch „ausreichend“ ist, d.h. die Leistungsfähigkeit dieses maßgeblichen Knotenpunktes ist weiterhin gegeben.

Zu 3.)

Maßgeblich für die Ermittlung der Stellplatzzahlen nach Art. 47 BayBO ist die Satzung über die Anzahl und die Gestaltung von Stellplätzen der Gemeinde Unterföhring vom 06.04.2017. Entsprechend dieser Satzung



## 48. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.11.2018

Lfd. Nr.      Anwe-  
              send

### Vortrag - Beschluss

---

wurden die für die zulässigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze vorabgeschätzt und maßgeblich in der Gemeinschaftstiefgarage aber auch begrenzt in Form von oberirdischen maximal 40 Stellplätzen zugelassen. Dass der dabei angelegte Stellplatzansatz nach den Richtzahlen der gemeindlichen Satzung im Hinblick auf die zugelassenen Nutzungen ausreichend ist, zeigt u.a. der Vergleich der dieser Richtzahlen mit den Richtzahlen nach dem Anhang zur Bayerischen Garagen- Stellplatzverordnung (BayGaStellV).

Letztere fordert für den Beherbergungsbetrieb (Boardinghaus) nur ein Drittel der Stellplätze, die die gemeindliche Satzung fordert. Für beispielsweise 850 Gästebetten werden deshalb nach der gemeindlichen Satzung 425 Stellplätze benötigt. Bei einer maximalen Ausnutzung der Zimmerzahl von 576 Gästezimmern und einer jahresdurchschnittlichen Zimmerauslastung von 70% (= ca. 400 Zimmer) sind die für den Beherbergungsbetrieb (Boardinghaus) maximal zu leistenden Stellplätze ausreichend.

Auch für das Bauteil BT A (Büro/Verwaltung/Dienstleistung) stehen selbst bei Maximalausnutzung der Bettenzahl noch ca. 170 Stellplätze zur Verfügung. Soweit es sich um die weniger besucherintensive Büro- und Verwaltungsnutzung handelt, fordert auch hier die gemeindliche Stellplatzsatzung mit 1 Stellplatz je 35 m<sup>2</sup> (stellplatzrelevante) Büro-/Verwaltungsfläche mehr Stellplätze als die BayGaStellV mit 1 Stellplatz je 40 m<sup>2</sup>. Die Stellplatzzahlen für die benutzerintensiven Nutzungen sind in beiden Vorschriften mit 1 Stellplatz je 30 m<sup>2</sup> identisch.

Die Gemeinschaftstiefgarage bietet Platz für maximal 554 Stellplätze, oberirdisch werden maximal 40 Stellplätze zugelassen, so dass mit insgesamt 594 möglichen Stellplätzen grundsätzlich ausreichend Stellplätze für die zulässigen Nutzungen zur Verfügung stehen. Welcher der zulässigen Nutzungen diese insgesamt 594 Stellplätze schließlich konkret zugeordnet werden und in welchem jeweiligen Umfang ist Aufgabe in einem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren, da dies maßgeblich von der endgültigen Nutzungsverteilung abhängt. Werden beispielsweise die maximalen Bettenzahlen im Beherbergungsbetrieb (Boardinghaus) nicht ausgeschöpft, können ggf. im BT A mehr besucherintensive Nutzungen realisiert werden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist insoweit nur nachzuweisen, dass sich bei der Umsetzung des Vorhabens kein unüberwindliches Hindernis ergibt, was in Anbetracht der vorgenannten maximal möglichen Stellplatzzahl von 594 Stellplätzen nicht der Fall ist.

Zu 4.)

Das geplante sechste Vollgeschoss (= Staffelgeschoss) orientiert sich nicht an der Umgebung, sondern am heutigen Gebäudebestand. Dieser verfügt bereits über ein sechstes Geschoss (5. Obergeschoss) in Form eines Mansarddachs, das bis an die Außenwandkante reicht, eine Höhe

## 48. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.11.2018

Lfd. Nr. Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

von 533,45 m ü.N.N. aufweist und über massive Dachtechnikaufbauten verfügt. Das Staffelgeschoss ersetzt lediglich dieses Mansarddach mit seinen Technikaufbauten und überragt es lediglich um 0,15 m, was bei einer Wandhöhe von 22,0 m ca. 0,7% entspricht und mit dem bloßen Auge nicht wahrnehmbar ist. Durch seinen Rücksprung tritt es städtebaulich deutlich weniger in Erscheinung, als das heute bestehende Mansarddach.

Es wird durch das Staffelgeschoss auch keine zusätzliche Nutzfläche generiert. Zum einen entfallen im Gegenzug die Anbauten aller drei Gebäude (sog. Gebäudenasen). Weiter wird das Staffelgeschoss so weit von der Außenwandkante zurückgesetzt, dass es verglichen mit dem Mansarddach eine deutlich geringere Grundfläche aufweist – gemäß Satzungsbestimmung weniger als 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses und somit auch des Mansarddachs. Hinzu kommt, dass nunmehr auch die gesamte Gebäudetechnik in dieses Staffelgeschoss zu integrieren und mit einem Sichtschutz zu umgeben ist und anders als bislang nach außen optisch nicht mehr in Erscheinung tritt, da die Farbgestaltung des Sichtschutzes an die Farbgestaltung der Fassaden anzupassen ist. Weiter ist das Staffelgeschoss nutzflächentechnisch auch in Zusammenhang mit der neu festgesetzte Geländeoberfläche zu sehen, die zwingend herzustellen ist. Letzteres führt zu einer Auffüllung des Geländes rund um die bestehenden Baukörper und somit zu einem Entfallen qualitativ gleichwertiger Nutzflächen im Souterrain.

Insgesamt werden somit durch die Planung keine zusätzlichen Flächen generiert.

#### GAT und folgende Einzeleigentümer:

- Feringapark Hotel- u. Gastronomiebetriebs GmbH bzw. Frau Monika Pachtner
  - BRL Hotelbetriebs GmbH bzw. Frau Brigitte Lechner
  - Neuwirt Gaststätte GmbH bzw. Frau Sybille Schnitzer
  - Hotel Garni zum Gockl GmbH bzw. Herr und Frau Rottenkolber
  - Gasthof zur Post Lechner GmbH & Co. KG bzw. Frau Christine Lechner-Hilaire
  - Scheck Allwetteranlage GmbH & Co. KG bzw. Familie Scheck-Poturicek
  - Hotel Lechnerhof UG & Co. KG bzw. Frau Trautrose Lechner
- jeweils vertreten durch Herrn Rechtsanwalt Finkenzeller

Das Schreiben vom 14.11.2018 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

#### 1. Kein Sondergebiet

Der Bebauungsplanentwurf sieht derzeit vor, in Bezug auf die Boardinghäuser keine nach der BauNVO festgesetzte Gebietstypik festzuhalten. Zugelassen werden soll eine Beherbergungsnutzung, deren

## 48. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.11.2018

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

hoteltypische Ausgestaltung und eine Beschränkung auf maximal 6 Monate, die einer gewerblichen Nutzung nahekommt. Zur Art der Nutzung heißt es in der Begründung:

"Im Vorhabensgebiet, Büro- und gewerblicher Beherbergungsbetrieb mit mittelfristiger Aufenthaltsmöglichkeit" werden die im Vorhaben gesehenen Nutzungen zugelassen sowie Nutzungen, die diese ergänzen. Im Rahmen der Vorhabensplanung wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, sich von den Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung zu lösen. Dies geschieht insbesondere im Hinblick auf die detaillierte Regelung zum gewerblichen Beherbergungsbetrieb." (S. 11 d. Begründung)

Gleichzeitig wird auf S. 10 der Begründung zu dem Konzept der Boardinghäuser wie folgt Stellung genommen:

"... verfügt das geplante Boardinghouse über eine Vielzahl an Mikro-Apartments."

Die Festsetzung als Sondergebiet in Bezug auf die Boardinghäuser muss sich an die Vorgaben aus § 11 BauNVO halten. Mit der Bereitstellung der Möglichkeit zur Festsetzung sonstiger Sondergebiete stellt § 11 BauNVO eine Ergänzung des mit den Baugebietsvorschriften ansonsten vorgegebenen Typenzwangs der Baugebiete dar. Voraussetzung hierfür ist, dass es sich um ein von den Baugebieten nach § 2 - 10 BauNVO wesentlich unterscheidenden Gebietstypus handelt. Mit dieser Vorgabe will der Gesetzgeber die Gemeinden an die ihnen in § 1 Abs. 2 BauNVO vorgegebene Typik der Baugebiete binden. Der Gemeinde wird versagt, selbst neue Typen von Baugebieten zu erfinden (vgl. BVerwG, Urt. v. 07.07.1997 - 4 BN 11 /97). Danach scheidet die Festsetzung eines Sondergebiets aus, wenn die planerische Zielsetzung der Gemeinde durch Festsetzung eines Baugebiets nach den §§ 2 - 10 BauNVO in Kombination mit den Gestaltungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO verwirklicht werden können, die insoweit begrenzt sind, als die festgelegte Zweckbestimmung des Baugebietstyps gewahrt bleiben muss (vgl. Bönker/ Bischofink, BauNVO, § 11, Rn. 14).

Die vom Gesetzgeber in § 11 Abs. 2 S. 2 BauNVO ausdrücklich genannten Beispiele für Sondergebiete geben einen Anhaltspunkt dafür, wann der Gesetzgeber ein in die Sondergebietsfestsetzung rechtfertigenden wesentlichen Unterschied als gegeben erachtet.

Streitgegenständlich ist festzuhalten, dass durch die Ausweisung als Sondergebiet für Boardinghouse-Nutzungen § 11 BauNVO bereits vom Anwendungsbereich her nicht eröffnet ist. Die Gemeinde versucht streitgegenständlich, die vom Vorhabenträger vorgegebene Nutzung in das Korsett der BauNVO "hineinzupressen", was allerdings fehlschlagen muss.

## 48. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.11.2018

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

Die derzeit vorgesehene wohnähnliche Nutzung ist im Gewerbegebiet unzulässig. Aus diesem Grund soll ein entsprechendes Sondergebiet geschaffen werden, welches allerdings von seiner Typik her nicht von denen der BauNVO abweicht.

Das Immissionsschutzgutachten geht selbst von entsprechenden Werten für ein Gewerbegebiet aus. Dies zeigt einmal mehr, dass es sich hierbei um eine eigentlich rein gewerbliche Nutzung handelt, die entsprechend dem Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO zuzuordnen ist. Anderenfalls wäre eine Wohnnutzung anzunehmen, die sodann im allgemeinen Wohngebiet, im reinen Wohngebiet oder dementsprechend im Mischgebiet oder Dorfgebiet anzusiedeln ist.

Eine Rechtfertigung des Sondergebiets im streitgegenständlichen Fall kann daher nicht daraus subsummiert werden, dass die langfristige gewerbliche Vermietung von Zimmern schlichtweg in das Gewerbegebiet nach BauNVO nicht passt.

Dies zeigt auch § 11 BauNVO, der in Abs. 2 bewusst nur die Gebiete für den Fremdenverkehr und die Fremdenbeherbergung aufführt und nicht die entsprechende - wie derzeit vorgesehen - Boardinghousenutzung.

Im Übrigen ist die Begründung in sich bereits widersprüchlich und zeigt, dass eigentlich eine ganz andere Nutzung angedacht ist:

Auf S. 10 der Begründung ist von sog. "Mikro-Apartments" die Rede. Solche Mikro- Apartments werden ausschließlich als Wohnungen genutzt, um dort einen entsprechenden Lebensmittelpunkt für sich zu generieren.

Unabhängig von der eigentlichen Bezeichnung ist nämlich entscheidend, in welchem Umfang dort die Räumlichkeiten genutzt werden. Das bisher vorliegende Konzept, insbesondere der klare Bezug auf die Mikro-Apartments, zeigt allerdings auf, dass es sich nicht um eine hotelähnliche Nutzung handelt, sondern schlichtweg um eine Wohnnutzung.

Entscheidend ist die Frage, ob der Begriff des Wohnens im Sinne des Bauplanungsrechts erfüllt ist. Dazu gehört die Möglichkeit der Eigengestaltung der häuslichen Haushaltsführung und der möglichen Privatsphäre. Voraussetzung hierfür ist insbesondere ein eigenes Zimmer mit entsprechenden Rückzugsmöglichkeiten und die Möglichkeit, in den Räumlichkeiten entsprechende private Tätigkeiten ausführen zu können (z. B. essen, kochen, Rückzugsmöglichkeiten, eigene WC' s/Duschen). Beispielsweise sei insofern auf das Urteil des Verwaltungsgerichts München, 9. Kammer, Urt. v. 12.07.2017 - M 9 K 16.3340, verwiesen.

Die streitgegenständlich beschriebenen Appartements ermöglichen genau jene häusliche Rückzugsmöglichkeit und stellen daher kein

## 48. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.11.2018

Lfd. Nr.      Anwe-  
              send

### Vortrag - Beschluss

---

Boardinghouse, sondern schlichtweg Wohnen dar, was nicht im Rahmen eines Sondergebiets gesondert ausgewiesen werden darf.

Zusammenfassend ist mithin festzuhalten, dass die angedachte Ausweisung als Sondergebiet bereits im Rahmen der vorliegenden Begründung in sich widersprüchlich ist. Darüber hinaus kann die Gemeinde nicht - durch Festsetzung eines Sondergebiets - die bauplanungsrechtlichen bzw. baunutzungsrechtlichen Vorgaben entsprechend umgehen.

#### 2. Abwägungsfehler

Im Rahmen der gerechten Abwägung i. S. d. § 1 Abs. 7 BauGB muss das bauplanerische Verfahren dem Gebot der Rücksichtnahme Rechnung tragen. Dieses Gebot, das sich aus dem verfassungsrechtlichen Verhältnismäßigkeitsprinzip ergibt, verlangt, dass im Rahmen der Bauleitplanung auf nachteilige betroffene Belange nach Möglichkeit Rücksicht zu nehmen ist. Dabei ist die planerische Entscheidung gehalten, einen Ausgleich zwischen unterschiedlich betroffenen Interessen ernstlich anzustreben. Auch dem Rücksichtnahmegebot trägt der vorliegende Bebauungsplanentwurf nicht Rechnung.

- a) Zunächst ist festzuhalten, dass jegliche nachvollziehbare und überprüfbare Kontrollmöglichkeit fehlt.

Auf S. 2 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird darauf verwiesen, dass die Hotel-/Bettennutzung wie folgt geteilt wird: „Der Betrieb verfügt über maximal 850 Betten, die den ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden bis mittelfristigen Aufenthalt von 6 Monaten dienen. Eine Beschränkung der Kurzaufenthalte (bis 2 Tage) auf eine Anzahl von 100 Zimmern wird zur Stärkung des Boardinghouse-Charakters im Durchführungsvertrag gesichert.“

Diese vorzunehmende Unterscheidung zwischen langfristig vermieteten Räumlichkeiten und Kurzaufenthalten mag von der Intention her gegebenenfalls gut gemeint sein, ist allerdings - auch durch Abschließung eines Durchführungsvertrages - schwer bis gar nicht vollziehbar bzw. kontrollierbar.

Mithin ist bereits zum heutigen Zeitpunkt damit vorhersehbar, dass die im Bebauungsplan vorgesehene und beabsichtigte räumliche und auch nutzungstechnische Unterscheidung nicht umgesetzt werden kann. Sind solche gravierenden Umstände bereits im Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans erkennbar, muss der Bebauungsplan aufgegeben werden.

- b) Auch die angesprochene Verträglichkeit entsprechend der Begründung zum Bebauungsplan (S. 10) ist unzutreffend

## 48. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.11.2018

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

dargestellt und abwägungsfehlerhaft.

Die angedachte Trennung zwischen Boardinghouse und Kurzaufenthalt ist, wie oben unter Ziff. 3. dargestellt, gerade nicht möglich. Vielmehr können somit eine Vielzahl von Betten noch für den kurzzeitigen Aufenthalt verwendet werden, was bedeuten würde, dass aufgrund der anderen Möglichkeit der Preisangebote die örtlichen Betriebe nicht nur starke finanzielle Einbußen hätten, sondern einige Betriebe hiervon ebenfalls schließen müssten. Die Verträglichkeit ist auf Grundlage des derzeit vorliegenden Konzepts gerade nicht gewährleistet.

- c) Auch die angedachte Bauweise findet keinen entsprechenden Bezugsfall in der näheren Umgebung und auch eine Rechtfertigung zur Mehrung des Flächenumfangs ergibt sich nicht.

Der von der Gemeinde bisher im Rahmen des Begründungsentwurfs vorgenommene städtebauliche Bezug zur Aufstockung des Gebäudes ist für den Unterfertigten nicht ersichtlich. Vielmehr geht die Gemeinde in ihrer Begründung auf S. 17 selbst zum Staffelgeschoß wie folgt ein:

"Zwar bewirkt die Reduzierung der Grundfläche des Staffelgeschoßes auf weniger als 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschoßes nicht, dass ein Vollgeschoß vermieden werden kann. Insoweit fehlt es in der Bayerischen Bauordnung an einer diesbezüglichen Regelung."

Dabei verkennt die Gemeinde allerdings wesentlich, dass sie im Rahmen der Bauleitplanung und gerade auch im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans das eigene planerische Ermessen aus Art. 28 Abs. 2 GG inne hat.

Mit anderen Worten: Es ist einzig und allein die Entscheidung der Gemeinde, ob ein solches Staffelgeschoß errichtet werden darf oder nicht. Ohne Bebauungsplan würden die allgemeinen Regeln des § 34 BauGB (Innenbereich) zum Tragen kommen und es müssten Vergleichsmaßstäbe herangezogen werden. Ein vergleichbar hoher Bau mit zurückgesetztem Staffelgeschoß ist in der näheren Umgebung allerdings nicht vorhanden.

Aus diesem Grund geht die Argumentation der Gemeinde dahingehend fehl, dass eine Verhinderung des Staffelgeschoßes nur durch etwaige weitere Regelungen in der Bayerischen Bauordnung möglich wäre.

Vielmehr kann die Gemeinde frei darüber entscheiden, ob sie die entsprechende Aufstockung zulässt oder nicht.

Dies ist im streitgegenständlichen Verfahren zu verneinen, da gerade eine städtebauliche Akzentuierung durch ein zurückgesetztes Staffelgeschoß nicht stattfindet und auch sonstige Gründe nicht ersichtlich sind, die eine städtebauliche

## 48. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.11.2018

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Rechtfertigung - bis auf die Mehrung von Grundfläche -  
rechtfertigen.

- d) Auch die verkehrliche Situation wurde im Rahmen des derzeitigen Bebauungsplanentwurfs nicht hinreichend berücksichtigt. Im Gegenteil: Mit Realisierung des Vorhabens entsprechend den vorliegenden Planungen würden Abwägungsfehler generiert werden, die nicht überwunden werden können:

Zum einen ist festzuhalten, dass entsprechend der Begründung bereits zum heutigen Zeitpunkt für manche Straßenabschnitte eine Straßenqualität der Stufe C bzw. D vorliegt. Dies bedeutet gleichzeitig, dass eine sinnvolle Mehrbelastung dem Straßennetz nicht zugemutet werden kann. Verwiesen werden kann insofern auf die bereits heute nicht akzeptable Situation an der Herzog-Heinrich-Brücke, wo jeden Morgen kilometerlange Stauschlangen sich bilden.

Seitens der Gemeinde wird sodann dahingehend argumentiert, dass der Föhringer Ring bzw. dessen Ausbau mit in die Planungen Einfluss gefunden hat und somit die damit entstehende Verkehrsmehrung derzeit nicht zu erwarten ist. Dies wird seitens der Unterfertigenden allerdings anders gesehen:

Der berücksichtigte vierspurige Ausbau des Föhringer Rings ist zum heutigen Zeitpunkt in keinsten Weise absehbar. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat diesbezüglich auch noch keinen Datenbeschluss oder sonstige einleitende Beschlüsse gefasst, die ein neues Planfeststellungsverfahren mit sich bringen. Zum heutigen Zeitpunkt besteht kein entsprechender Planfeststellungsbeschluss, mithin muss von einem zweispurigen Föhringer Ring ausgegangen werden. Dies impliziert allerdings ebenfalls, dass der Verdrängungsverkehr- aufgrund der Zunahme des zusätzlichen Pkw-Verkehrs – gerade über Unterföhring und die Münchner Straße abgewickelt wird.

Dies gilt einmal mehr, nachdem die neuen großen Bauvorhaben, wie beispielsweise die Bebauung der Prinz-Eugen-Kaserne im Münchner Nordosten, noch nicht berücksichtigt wurden und zu einer erheblichen Verkehrsmehrung führen werden.

Diese Umstände sind sämtlich im Rahmen des Verkehrskonzepts nicht berücksichtigt.

Unabhängig von der umliegenden verkehrlichen Thematik ist ebenfalls festzuhalten, dass auch die Tiefgaragensituation in keinsten Weise zufriedenstellend bzw. substantiiert gelöst ist. Auf S. 22 ff. der Begründung wird auf die allgemein ausreichend vorhandene

## 48. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.11.2018

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Parkplatzsituation verwiesen. Sodann geht die Begründung abstrakt auf etwaige Carsharing-Modelle und Bikesharing-Modelle ein. Dies reicht allerdings für die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderliche Konfliktbewältigung nicht aus.

Jeder Bebauungsplan muss die ihm zuzurechnenden Konflikte bewältigen, also die betroffenen Belange untereinander zu einem gerechten Ausgleich bringen. Daraus ergibt sich u. a. die Feststellung, dass die Trennung von unverträglicher Nutzung im Rahmen der Abwägung grundsätzlich Vorrang vor der Zusammenführung solcher Nutzungen und der Anordnungen von Schutzauflagen genießen soll.

Das sog. Gebot der Konfliktbewältigung verlangt damit einhergehend, dass entsprechende Konflikte innerhalb des Bebauungsplans selbst gelöst werden und vorab bereits - im Rahmen des Bauleitplanverfahrens - umfassend dargelegt und ausgewertet werden.

Dies ist streitgegenständlich nicht der Fall:  
Über die Gemeinschaftstiefgarage und Gemeinschaftsstellplätze wird im Rahmen der Bauleitplanung zu keinem Zeitpunkt eine konkrete Berechnung vorgenommen.

Es fehlt jegliche Darstellung des notwendigen Stellplatzbedarfs in Bezug auf den Beherbergungsbetrieb. Dabei kann für die Stellplätze nicht von einer normalen Hotelnutzung ausgegangen werden, nachdem die Adressaten der Unterkunft längerfristig untergebracht werden sollen, mithin von einer wohnähnlichen Nutzung auszugehen ist.

Auch in Bezug auf die andere Nutzung im nördlichen Grundstücksbereich ist festzuhalten, dass der Bebauungsplan derzeit explizit vorsieht, dass neben der Büronutzung im Sinne einer nachhaltigen Nutzungsstruktur auch ergänzende und zum Teil besucherintensive Nutzungen zulässig sein sollen (vgl. S. 9 der Begründung). Auch diese Nutzung ist entsprechend mit einem nicht unerheblichen Park- und Parksuchverkehr ausgestattet, so dass entscheidend ist, dass die entsprechenden Stellplätze hinreichend nachgewiesen werden.

Auch die Frage nach den Busparkplätzen ist derzeit ungeregelt. Parkplätze sind innerhalb des Bauraums und nicht auf öffentlichem Grund nachzuweisen. Dabei ergibt sich die Frage, wie und in welchem Umfang die Busparkplätze entsprechend nachgewiesen werden und ob hierfür eine ausreichende Anzahl vorbehalten ist, was es zu bezweifeln gilt. Bei einem so großen angedachten Betrieb, müssten eine Vielzahl von Busparkplätzen auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Hierzu entbehrt der



## 48. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.11.2018

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Bebauungsplanentwurf in seiner derzeitigen Fassung jeglicher Grundlage.

- e) Ferner wird die Immissionsthematik nicht hinreichend berücksichtigt.

Dabei gilt es zunächst festzuhalten, dass nach Ansicht des Unterfertigenden bereits die auf S. 26 der Begründung festgelegten Richtwerte nicht zutreffend ermittelt wurden:

Wir dürfen die aktuelle Lärmmessung betreffend des Föhringer Rings auf dem Gebiet der Landeshauptstadt München nochmals mit folgender Grafik darlegen:

[Die ist bekannt und wird hier nicht erneut abgebildet.]

Daraus wird ersichtlich, dass auf einer Breite von mehr als 100 m, ausgehend vom Föhringer Ring, erhebliche Immissionsbelastungen bestehen. Für die Gemeinde Unterföhring wurde diese Lärmkarte - aus nicht nachvollziehbaren Gründen - nicht angefertigt. Allerdings lässt der entsprechende Rückschluss es zu festzuhalten, dass gerade für das Bebauungsplangebiet erhebliche immissionsschutzrechtliche Belastungen zu befürchten sind.

Diese sind im vorliegenden Immissionsschutzgutachten zu keinem Zeitpunkt hinreichend gewürdigt worden.

Unabhängig davon ist festzuhalten, dass für die gewerbliche Beherbergungsnutzung die Grenzwerte der DIN 18005 von 65/55 dB(A)+ unzutreffender Weise herangezogen wurden.

Die entsprechenden Werte entstammen dem Gewerbegebiet.

Streitgegenständlich geht es im konkreten Planabschnitt allerdings um ein Sondergebiet. Für Sondergebiete gibt es keine entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen. Sie müssen allerdings auf die konkrete Nutzung abgestimmt werden.

Hierfür reichen die als Gewerbegebiet festgesetzten Werte von 65/55 dB(A) nicht aus. Für die angedachte Nutzung als Boardinghouse sind zumindest als Grenzwerte 60/50 dB(A) festzuhalten (Dorf- und Mischgebiet). Gegebenenfalls wären sogar die Richtwerte des besonderen Wohngebiets oder des allgemeinen Wohngebiets heranzuziehen.

Diese Werte von 60/50 dB(A) werden allerdings um 7 dB(A) bzw. um 12 dB(A) überschritten.

Entsprechende Nachweise für den Umgang bzw. die Handhabung mit dieser Immissionsbelastung können derzeit nicht geführt werden.

## 48. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.11.2018

Lfd. Nr. Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Dadurch wird ein immissionsschutzrechtliches Konfliktpotential geschaffen, welches einer entsprechenden zielführenden Abwägung nicht zugänglich ist.

Gerade die starke Immissionsbelastung zeigt einmal mehr, dass vor Ort nur die Realisierung eines Gewerbegebiets im Sinne der BauNVO zulässig ist.

Unabhängig davon, stellt das Landratsamt eindeutig fest, dass die Werte für das Gewerbegebiet nicht maßgeblich sind. Vielmehr muss, aufgrund der wohnähnlichen Nutzung ein entsprechender Wohnwert für die Immissionen nachgewiesen werden.

Den bisher vorgelegten Gutachten gelingt dies nicht im Ansatz. Die Werte für ein allgemeines Wohngebiet werden bei weitem überschritten.

f) Auch die wirtschaftliche Konsequenz mit der Realisierung des Bauvorhabens wurde bisher nicht hinreichend berücksichtigt: Mit Verwirklichung des Planvorhabens würde nicht nur ein massiver Umsatzverlust der örtlich verwurzelten Betriebe einhergehen, sondern eine Vielzahl der Betriebe müsste ebenfalls ihre Tätigkeiten vollständig einschränken, nachdem ein solches Vorhaben wie das streitgegenständliche aufgrund einer ganz anderen wirtschaftlichen Ausgangslage Preise anbieten kann, die von den mittelständischen Betrieben nicht am Markt angeboten werden könnten.

Dies führt in der Schlussfolgerung dazu, dass die Gemeinde Unterföhring ihre örtlichen, gaststättisch verwurzelten Hotelbetriebe verlieren würde. Dies kann weder im Interesse der Gemeinde, noch im Sinne unserer Mandantschaft sein.

Beschluss: 9 : 0

Zu 1.)

Im vorliegenden Fall erfolgt keine Festsetzung als Sondergebiet. Es wird vielmehr gem. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB von der gesetzlich geregelten Möglichkeit Gebrauch gemacht, in Bezug auf ein ganz konkret (sowohl die Art als auch das Maß der Nutzung betreffend) mit der Gemeinde abgestimmtes Vorhaben, von den sonst verbindlichen Festsetzungen des § 9 BauGB und den Vorgaben der BauNVO abzuweichen und individuelle Festsetzungen hierfür zu treffen, die die Zulässigkeit nur dieses mit der Gemeinde abgestimmten Vorhabens sicherstellen. Um den Festsetzungsumfang im Satzungstext des Bebauungsplans nicht zu umfänglich zu gestalten und in Bezug auf den Bebauungsplan noch ein Mindestmaß an Flexibilität zu bieten, erfolgen weitere mit der Gemeinde abgestimmte Nutzungseinschränkungen (z.B. Anteil des zulässigen short-

## 48. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.11.2018

Lfd. Nr. Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

stay-Angebots etc.) über den Durchführungsvertrag. Gleichzeitig verweisen die Festsetzungen des Bebauungsplans in nach § 12 Abs. 3a BauGB zulässiger Weise darauf, dass auch im Rahmen der bereits vorhabenbezogen festgesetzten Nutzungen wiederum nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 49d/17, Oktavian an der Münchner Straße 12, 14 und 16 „Büro und gewerblicher Beherbergungsbetrieb (Boardinghaus), mit mittelfristiger Aufenthaltsmöglichkeit“ wird somit (in nach dem BauGB zulässiger Weise) gerade keine Gebietskategorie nach der BauNVO festgesetzt, insbesondere auch kein (sonstiges) Sondergebiet. Damit geht die weitere Argumentation des Einwenders, die auf eine seines Erachtens fehlerhafte Festsetzung eines Sondergebietes abzielen, ins Leere.

Neben den Nutzungen Büro- und Verwaltung, Dienstleistungen, gewerbliche und nunmehr auch nicht gewerbliche Sporteinrichtungen sowie (nunmehr) selbstständige Konferenz ist auch ein gewerblicher Beherbergungsbetrieb in der konkretisierten Form eines Boardinghauses zugelassen. Die weiteren bislang zugelassenen Nutzungen wurden heraus genommen.

Für die Abgrenzung zwischen einer Wohnnutzung und einer Nutzung als gewerblicher Beherbergungsbetrieb in Form eines Boardinghauses ist auch nach der neuesten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts München nicht maßgeblich auf die Aufenthaltsdauer abzustellen. Abgrenzungskriterium ist vielmehr, ob der ggf. auch längere Aufenthalt der Gäste in vorrangig hotelähnlicher oder vorrangig wohnähnlicher Weise erfolgt. Insoweit ist maßgeblich auf das Nutzungskonzept insgesamt und den Eindruck, den dieses vermittelt, abzustellen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde zwischenzeitlich so weiterentwickelt, dass aus diesem der überwiegend hotelähnliche Charakter des Vorhabens in den Bauteilen BT B und BT C ablesbar ist. Insoweit sieht dieser im EG des Bauteils BT B neben den Gästezimmern im Osten einen Speisesaal, einen kombinierten Bereich für Backshop und Bar, Lounge-Bereiche, Empfang mit angrenzender Lobby, Backoffice, etc. vor und im UG der Bauteile BT B und BT C einen Fitnessraum, Personal- und Sozialräume, Personalappartements, einen Multifunktionsraum sowie einen Kinderspielbereich, die Verwaltung des Boardinghauses sowie weitere Gemeinschaftsflächen, z.B. Gäste-WC, Hauswirtschaftsflächen vor. In den oberen Geschossen befinden sich maßgeblich die Gästezimmer – die etwas missverständliche Bezeichnung als Mikro-Appartements ist entfallen –, mit diesen zugeordneten Hauswirtschaftsräumen für Putzmittel und Wäsche. Auch wenn die Gästezimmer jeweils über eine eigene Kitchenette verfügen und hinsichtlich ihrer Vermietbarkeit für Kurzaufenthalte (erhöht auf einschließlich 3 Nächte bzw. 4 Tage) durch den Durchführungsvertrag nunmehr auf 22% der im Jahresdurchschnitt vermieten Zimmerzahl

## **48. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.11.2018**

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### **Vortrag - Beschluss**

---

beschränkt sind, was eine Abgrenzung zum klassischen Hotelbetrieb darstellt, ist das Gesamtkonzept immer noch hotelähnlich und somit das Boardinghaus ein gewerblicher Beherbergungsbetrieb und kein Wohnen.

Die Bildung eines eigenen Haushalts ist nicht möglich. Insbesondere gibt es weder eigene Briefkästen, noch eine eigene Adresse. Die Veränderung der Möblierung, das Aufstellen eigener Möbel bzw. das Aufhängen eigener Bilder wird über die Hausordnung ausgeschlossen. Den Rückzugsort Zimmer bietet auch ein gewerblicher Beherbergungsbetrieb.

Der Bebauungsplan lässt somit in konsequenter Weise ausschließlich gewerbliche Nutzungen in hier durch das Vorhaben ganz konkret definierter Form zu und keine Wohnnutzung.

Da es sich – wie oben bereits festgestellt – bei den zulässigen Nutzungen nicht um eine Gebietstypik nach der BauNVO handelt, war zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Schutzbedürftigkeit auf die Gebietstypik abzustellen, die den festgesetzten Nutzungen am ehesten entspricht. Da es sich ausschließlich um gewerbliche Nutzungen und um Anlagen für sportliche Zwecke handelt, wird in Abstimmung mit der zuständigen Fachstelle Immissionsschutz beim LRA München auf die Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets (GE) abgestellt. Hilfsweise und als Worst-case Betrachtung wurde das Vorhaben zur Gewährleistung eines möglichst ungestörten Gastaufenthalts ergänzend im Schallgutachten auch in Bezug auf die Schutzwürdigkeit eines Mischgebiets untersucht. Die vom Gutachter für den gewerblichen Beherbergungsbetrieb (Boardinghaus) unter Berücksichtigung dieser hilfsweise angenommenen Schutzwürdigkeit vorgeschlagenen Festsetzungen wurden unverändert in den Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 11 Lärmschutz) übernommen und stellen letztlich sogar die Schutzwürdigkeit eines Mischgebiets sicher.

Zu 2.a+b)

Die Kontrollmöglichkeit der vorgesehenen Unterscheidung zwischen Betten für den Kurzaufenthalt und den mittelfristigen Aufenthalt wird im Durchführungsvertrag geregelt und ist somit Zulässigkeitsvoraussetzung für das Vorhaben (s.o. zu Ziff. 1).

Um die Umsetzung eines Beherbergungsbetriebs mit mittelfristiger Aufenthaltsmöglichkeit planerisch abzusichern, darf nunmehr nur noch ein als untergeordnet anzusehender Anteil von 22 % aller im Jahresdurchschnitt gebuchten Gästezimmer im short-stay-Segment (bis einschließlich 3 Nächte bzw. 4 Tage) vermietet werden, alle anderen Gästezimmer dürfen nur im medium- und long-stay-Segment (ab 4 Nächte) vermietet werden. Der prozentuale Anteil für das short-stay-Segment von 22% wurde dabei auf Basis einer durchschnittlichen Zimmerauslastung von 70% im Jahr gewählt. Diese durchschnittliche Zimmerauslastung liegt über dem gemeindlichen Durchschnitt in

## 48. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.11.2018

Lfd. Nr.      Anwe-  
             send

### Vortrag - Beschluss

---

Unterföhring.

Die jährlichen Buchungszahlen im short-stay- und im medium- bzw. long-stay-Segment, können durch die Betreibergesellschaft und deren Buchungssysteme erfasst und am Jahresende ausgewertet werden. Sie sind der Gemeinde von einer vom Betreiber zu beauftragenden Steuer- und Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Rahmen der im Folgejahr zu erstellenden Bilanz mitzuteilen. Verstöße können durch Vertragsstrafenzahlung wirksam geahndet werden, gemäß der nicht nur der durch die unzulässige Vermietung erzielte Gewinn eingezogen, sondern dieser zudem noch mit einer 20%igen Strafzahlung belegt wird. Vorrangig herangezogen wird insoweit der Betreiber, in der Verantwortung sind aber auch die Eigentümer und bei mehreren Eigentümern jeder dieser Eigentümer als Gesamtschuldner. Dadurch wird der Druck für den Betreiber, sich an die Vorgaben zu halten, noch einmal erhöht.

Insbesondere diese sehr konkreten Regelungs- und Steuerungsmöglichkeiten über den Durchführungsvertrag zur Umsetzung des Planungsziels waren der Grund dafür, dass die Gemeinde vorliegend einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und keinen Angebotsbebauungsplan als Verfahrensform gewählt hat.

Zu den wirtschaftlichen Auswirkungen auf andere Hotelbetriebe in der Gemeinde wird auf die Ausführungen zu 2. f) verwiesen.

Zu 2.c)

Die Gemeinde erkennt nicht, dass sie im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens das eigene planerische Ermessen aus Art. 28 Abs. 2 GG inne hat. Deshalb wird als Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung auch dahingehend formuliert, den Gebäuden ein zeitgemäßes neues Erscheinungsbild und der Freiflächenplanung eine attraktive Gestaltung hin zu den öffentlichen Räumen zu geben. Dabei wird dieses Erscheinungsbild neben der Reduzierung der Baukörper auf ihre jeweilige Grundform eines Oktagons maßgeblich von einer Angleichung des bisherigen Mansarddaches mit störenden Dachtechnikaufbauten an die Form des darunter liegenden Gebäudes in Form eines neuen Staffelgeschoss bestimmt. Dabei sind Dachaufbauten und technische Anlagen in jedem Fall zusammenzufassen und mit einem Sichtschutz zu umgeben, der mit der Farbgestaltung der Fassade abzustimmen ist. Darüber hinaus sind Dachaufbauten und technische Anlagen in das Staffelgeschoss zu integrieren. Dies soll über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan i.V.m. dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der insbesondere durch die Ausbildung des Staffelgeschosses eine hohe Gestaltqualität erwarten

## 48. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.11.2018

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

lassen, gesichert werden.

Diese aus der städtebaulichen Situation und den Qualitäten des Gebäudebestandes entwickelte Geschossigkeit benötigt – unabhängig davon, dass ein solcher letztlich schon aufgrund des bestehenden und in der Gesamthöhe (ohne Technikaufbauten) nur 0,15 m niedrigen Mansarddachs vorliegt – keinen Bezugsfall in der näheren Umgebung. Es wird lediglich ein bestehendes Dach durch eine flächenmäßig geringere aber dafür gestalterisch klarere Dachform ersetzt. Insoweit ist es planerisches Ziel der Gemeinde, künftig eine klar ausgeformte Dachsilhouette mit integrierter Dachtechnik anstelle eines bis an die Außenwandkante reichenden Walmdaches mit zusätzlichen Dachaufbauten zu erhalten.

Im Zuge der planerischen Festsetzungen war dabei zu berücksichtigen, dass die Dachform eines Staffelgeschosses – unabhängig davon, wie klein dessen Grundfläche auch ist – nach der Bayerischen Landesbauordnung stets ein Vollgeschoss ist. Anders als in anderen Bundesländern fehlt in Bayern eine gesetzliche Regelung, wonach auch Staffelgeschosse (wie andere Dachformen), deren Grundfläche weniger als 2/3 der Grundfläche des darunter gelegenen Geschosses beträgt, keine Vollgeschosse mehr sind. Andernfalls wäre es als eine mögliche Dachform alternativ zu einem Walmdach schon dann zulässig, wenn nur fünf Vollgeschosse festgesetzt sind. Um das Staffelgeschoss gegenüber anderen Dachformen, wie dem bereits vorhandenen und flächenmäßig sogar größeren Walmdach nicht zu benachteiligen, kann deshalb unter Beachtung des vorgenannten Grundflächenverhältnisses, das durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan konkret geregelt ist, vorliegend ein zusätzliches Vollgeschoss festgesetzt werden. Die dadurch zusätzlich generierte Dachfläche unterschreitet die eines vollflächigen Walmdaches.

Die nutzbare Fläche der drei Baukörper wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und somit auch durch das ersatzweise Staffelgeschoss nicht erhöht. Die die klare Oktagonform störenden Anbauten an die drei Baukörper („Nasen“) werden entfernt. Auch die Niveauangleichung der Geländeoberkante führt – anders als derzeit – insbesondere im Bereich der Bauteile BTB und BTC zu überwiegend nur noch als Nebenräume nutzbaren Flächen im Untergeschoss.

Zu 2.d)

Im Verkehrsgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 49d/17, Lang + Burkhardt – Verkehrsplanung und Städtebau mit Planungsgesellschaft Stadt-Land- Verkehr GmbH und Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak, München Stand 05. April 2017 wurde auf Basis der vorgenommenen Bestandserhebung die verkehrliche Situation für den Prognosehorizont 2030 ermittelt.

## 48. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.11.2018

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Für den Prognose-Planfall wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 49d/17 die Verkehrsbelastung der betroffenen Straßen für das konkrete und im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Vorhaben ermittelt (Variante 3), wobei nach zwischenzeitlich erfolgter Streichung bestimmter Nutzungen, wie z.B. der Gaststätte für 300 Personen, die zulässige Verkehrsbelastung gegenüber dem Gutachten bereits eine reduzierte ist. Es wurden die jeweils ursächlichen Verkehre ermittelt und den Verkehrsbelastungen des Prognose-Nullfalls hinzugerechnet. Nur ergänzend und somit nicht als grundlegende Annahme des Gutachtens wurden der 4- streifige Ausbau des Föhringer Ringes und der Herzog-Heinrich-Brücke und seine Auswirkungen auf die von der Planung betroffenen Straßenabschnitte und den Knotenpunkt untersucht. Somit liegt der Verkehrsuntersuchung sowie der Leistungsfähigkeitsbetrachtung des Knotenpunktes eine umfassende für eine sachgerechte Abwägung notwendige Betrachtung zu Grunde, für die die ausreichende Leistungsfähigkeit ermittelt wurde. Die Verkehrsqualitäten befinden sich für die im Vorhaben- und Erschließungsplan abgebildete Variante (Variante 3) mit C bzw. mit C und Tendenz zu D noch im unkritischen Bereich, welcher erst ab einer Qualität von E anzunehmen ist.

Gegenüber der genehmigten Nutzung (3 Bürogebäude) und erst recht gegenüber einer im derzeit festgesetzten Gewerbegebiet baurechtlich auch zulässigen, umfänglicheren, besucherintensiven Nutzung ergibt sich eine deutliche Verringerung der gebietsursächlichen Verkehrsmenge.

Dass künftige größere Bauvorhaben im Münchner Nordosten noch nicht berücksichtigt wurden, stellt keinen Planungsfehler dar. In die Abwägung miteinzubeziehen sind die aktuelle Situation und solche Projekte, die bereits hinreichend konkretisiert sind. Umgekehrt müssen nachfolgende Projekte den verkehrlichen Zustand berücksichtigen und lösen, den sie zum Zeitpunkt ihrer Entwicklung vorfinden. Andernfalls würde jede städtebauliche Entwicklung durch andere nur potentielle Entwicklungen unmöglich gemacht.

Alle Themen die im Zusammenhang mit der Gemeinschaftstiefgarage stehen wurden im Rahmen des B-Planverfahrens vollständig abgearbeitet.

Die eingebaute Rampe zur Gemeinschaftstiefgarage befindet sich an der östlichen Grundstücksgrenze an der Feringasträße. Sie wird in der Lage und in den Abmessungen des Bestandes im Bebauungsplan gesichert und muss die hierfür erforderlichen schalltechnischen Anforderungen erfüllen.

Zur Sicherung der Freiräume, der stadträumlichen Qualität und der konfliktarmen und leistungsfähigen Abwicklung des Verkehrsaufkommens

## 48. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.11.2018

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

wird der Zufahrtsbereich ausschließlich an der Feringastrasse festgelegt. Die Breite ist mit 15,60 m ausreichend bemessen, um sowohl die Zufahrt zur Gemeinschaftstiefgarage, die Ausfahrt aus der Gemeinschaftstiefgarage, als auch zu den oberirdischen Stellplätzen und diese auch für größere Kraftfahrzeuge (z.B. Müllfahrzeug, Busse) zu ermöglichen. Für diese Fahrzeugtypen sind auch die Zufahrten sowie die Gebäudevor- und -umfahrten ausgelegt.

Im Vorhabengebiet erfolgt der Nachweis der pflichtigen Stellplätze im Vorhabengebiet selbst. Die nach Art. 47 BayBO erforderlichen Stellplätze i.V.m. der aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring sind überwiegend in einer Gemeinschaftstiefgarage und in untergeordnetem Maß (maximal 40 Stellplätze) oberirdisch als Gemeinschaftsstellplätze unterzubringen.

Eine konkrete Berechnung der erforderlichen Stellplatzzahl auf Basis der gemeindlichen Stellplatzsatzung ist erst im Baugenehmigungsverfahren erforderlich und möglich. Im Zuge der Bauleitplanung sind hingegen nur ausreichend große Flächen für Stellplätze vorzusehen. Das ist vorliegend mit einer Gesamtfläche von 500 m<sup>2</sup> oberirdisch und ca. 15.045 m<sup>2</sup> unterirdisch geschehen. Diese Flächen bieten Platz für 40 oberirdische, 554 unterirdische und somit insgesamt 594 Stellplätze, die dann im Zuge des konkreten Stellplatznachweises für die einzelnen Nutzungen verwendet werden können. Insoweit würden aber selbst bei voller Ausnutzung der in den Bauteilen BT B und BT C max. zulässigen 850 Betten und einem diesbezüglichen Stellplatzschlüssel von 1 Stp. / 2 Betten noch ca. 170 Stellplätze für den Bauteil BT A verbleiben, so dass die Stellplatzversorgung des Vorhabens insgesamt sichergestellt ist. Im Weiteren können dann im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren die einzelnen Nutzungen mit ihren Flächen bzw. mit ihren Bettenzahlen auf die insgesamt 594 Stellplätze verteilt werden. Wird dabei beispielsweise die maximale Bettenzahl nicht ausgenutzt, können weitere Stellplätze für die Nutzungen im Bauteil BT A verwendet werden. Diese weitere Konkretisierung der Planung kann auf das Baugenehmigungsverfahren verschoben werden. Für eine grundsätzliche Umsetzung der zulässigen Nutzungen sind die festgesetzten Stellplatzflächen ausreichend.

Busse haben zunächst die Möglichkeit auf das Vorhabengrundstück und dort westlich bis vor den Bauteil BT B zu fahren, dort zu halten, um die Gäste aus- bzw. einsteigen zu lassen, zu wenden und anschließend das Vorhabengebiet in Fahrtrichtung wieder zu verlassen. Ein Halten im öffentlichen Straßenraum ist nicht erforderlich. Für ein Parken von Bussen auf dem Vorhabengebiet wurde zwischenzeitlich in Fortschreibung der Planung unter Berücksichtigung der neuesten Fassung der gemeindlichen Stellplatzsatzung östlich des Bauteils BT C ein Bushalt vorgesehen. Dort kann ein Bus abgestellt werden, ohne die Feuerwehrezufahrt zu beeinträchtigen. Von weiteren Busstellplätzen wird



## 48. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.11.2018

Lfd. Nr. Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

unter Berücksichtigung des Gebäudebestands und der hierfür erforderlichen Feuerwehrumfahrung, die nicht durch Busse eingeschränkt werden darf, abgesehen.

Möglich ist das auch mit Blick auf das Gastklientel. Busreisende sind nach der planerischen Zielsetzung gerade nicht der Hauptgastanteil, sondern Gäste im medium- und long-stay- Segment. Diese reisen erfahrungsgemäß nicht mit Bussen an. Der durch den Durchführungsvertrag stark limitierte Anteil an Gästen im short-stay-Segment reist ggf. nur vereinzelt mit Bussen an. Wie bei den anderen Unterföhringer aber auch den Münchner Hotels, die zum Teil einen deutlich höheren Gastanteil im short-stay-Segment haben und über keine eigenen Busparkplätze verfügen, können in solchen Einzelfällen nach dem Absetzen der Gäste öffentliche Busparkplätze angesteuert werden.

Als Stellplätze für Besucherverkehr, insbesondere auch für Gäste des gewerblichen Beherbergungsbetriebs (Boardinghaus) werden oberirdische, leicht erreichbare und gut einsehbare Stellplätze, z.B. für das kundenfreundliche Ein- und Ausladen für Reisegepäck und das kurzfristige Abstellen von Fahrzeugen, zugelassen. Insgesamt entspricht die zugelassene Fläche von 500 m<sup>2</sup> einer Anzahl von 40 Stellplätzen. Die genaue Lage der oberirdischen Stellplätze ist in den Vorhabenplänen ersichtlich, die Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind.

Dass von besucherintensiven Nutzungen eine höhere Frequentierung einzelner Stellplätze, d.h. ein häufigerer Wechsel ein und desselben Stellplatzes ausgeht, wurde sowohl in der Variante 3 des Verkehrsgutachtens berücksichtigt als auch bei der Berechnung des damit verbundenen Lärms in der immissionstechnischen Untersuchung Nr. 7477/16-01f des Ingenieurbüros PMI vom November 2018 (dort Ziff. IV. 2.).

Die Gäste im medium-stay- oder long-stay-Segment benötigen nicht mehr Stellplätze als ein Gast im short-stay-Segment. Insoweit besteht kein Unterschied, ob ein Stellplatz von wechselnden Gästen oder längere Zeit von dem gleichen Gast belegt wird. Bei Ausnutzung der maximalen Betten- und Zimmerzahl stehen mit nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung erforderlichen 425 Stellplätzen ausreichend Stellplätze für die Nutzer des gewerblichen Beherbergungsbetriebs (Boardinghaus) zur Verfügung, insbesondere wenn man von einer durchschnittlich 70%igen Zimmerbelegung ausgeht (= ca. 400 Zimmer). Die Wechselhäufigkeit dieser Stellplätze und somit die daraus resultierende verkehrliche Belastung ist eher geringer als beim Wohnen.

Der Hinweis auf bereits vorhandene und geplante Car-Sharing-Angebote in der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist als zusätzliches Angebot zu werten, das im Rahmen der

## **48. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.11.2018**

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### **Vortrag - Beschluss**

---

Verkehrsuntersuchung nicht berücksichtigt wurde, von dem auf die zukünftige Verkehrsentwicklung allerdings positive Auswirkungen zu erwarten sind.

Zu 2.e)

Wie bereits zur Ziff. 1 ausgeführt, handelt es sich vorliegend nicht um ein Sondergebiet, sondern um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan und mit konkreten vorhabenbezogenen Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen. Diese sind alle gewerblich, mit der Folge, dass für die immissionsschutztechnische Schutzbedürftigkeit in Abstimmung mit der zuständigen Fachstelle für Immissionsschutz beim LRA München grundsätzlich die Schutzbedürftigkeit eines „GE“ heranzuziehen ist (vgl. hierzu oben). Die diesbezügliche Stellungnahme der Fachstelle datiert vom 18.12.2017. Eine weitere Stellungnahme der Fachstelle, in der diese Aussage revidiert und eine Einstufung als Wohngebiet vorgenommen wird, liegt nicht vor.

Die Lärmsituation im Bestand, die Auswirkungen auf die Planung sowie die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung wurden in der immissionstechnischen Untersuchung Nr. 7477/16-01f vom November 2018 untersucht, beurteilt und erläutert. Die Untersuchung stellt dabei maßgeblich auf die mit dem LRA abgestimmte Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets ab, beurteilt hilfsweise aber mit Blick auf einen ungestörten Gastaufenthalt die Lärmeinwirkungen auch hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit eines Mischgebiets.

Unter der Ziff. III. 1 erfolgt eine umfängliche Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet. Als Lärmquellen wurden sowohl die Verkehrsmengen auf den Straßen in der unmittelbaren Umgebung als auch auf dem Föhringer Ring und der nördlichen Münchener Straße zugrunde gelegt – dies auch unter Berücksichtigung des Prognose-Planfalls 2030. Die entsprechenden Daten hierfür stammen aus den Angaben des Verkehrsplanungsbüros Prof. Dr.- Ing. H. Kurzak, das seit vielen Jahren für die Beurteilung der verkehrstechnischen Entwicklung der Gemeinde Unterföhring beauftragt ist.

Soweit die schallschutztechnische Stellungnahme dabei zu dem Ergebnis kommt, dass im Bereich des Verkehrslärms die Abwägungsobergrenzen, die sich abweichend von der DIN 18005 aus der 16. BImSchV ergeben, sowohl für die Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets als infolgedessen auch für die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebiets überschritten werden, kann dem für Aufenthaltsräume mit passiven Schallschutzmaßnahmen, konkret mit einem ausreichend hohen Schalldämmmaß der Außenbauteile nach DIN 4109 und mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen begegnet werden. Das wurde gemäß den diesbezüglichen Festsetzungsvorschlägen unter Ziff. VII. der immissionsschutztechnischen Stellungnahme in § 11 Abs. 1 und

## 48. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.11.2018

Lfd.      Anwe-  
Nr.      send

### Vortrag - Beschluss

---

3 des Satzungstextes aufgenommen.

Ein zusätzlicher Schutz gegenüber dem Verkehrslärm ergibt sich weiter auch aus den dem Schutz vor Sportanlagen- und Gewerbelärm dienenden immissionsschutztechnischen Festsetzungen in § 11 Abs. 2 des Satzungstextes für die Bauteile BTB und BTC (Beherbergungsbetrieb). Diese dürfen unter Berücksichtigung des Vorschlags des Schallgutachters, der insoweit auf die hilfsweise Beurteilung der Schutzwürdigkeit eines Mischgebiets abstellt, in den hinter der Außenfassade liegenden Bereichen, in denen Aufenthaltsräume untergebracht sind, nur mit sog. geschlossenen Fassaden errichtet werden. Damit sind die Fenster (mit Ausnahme zu Reinigungszwecken) für die Boardinghausgäste nicht offenbar. Für eine ausreichende Belüftung mit Frischluft sorgen die bereits vorgenannten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen.

Die aus der hilfsweise herangezogenen Schutzwürdigkeit eines Mischgebiets resultierenden strengeren Festsetzungen zum Schallschutz dienen gleichzeitig der Vermeidung von Nachbarkonflikten. Infolge der Festsetzung einer nach außen vollständig geschlossenen Fassade für die Bauteile BT B und BT C, sind an diesen für die umliegenden Betriebe (insbesondere Hagebaumarkt und Sport-Scheck-Anlage) keine maßgeblichen Immissionsorte zu berücksichtigen. Zu den Innenhöfen hin, schirmen sich die Gebäude im Plangebiet selbst ab.

Zu 2.f)

Für das Vorhabengebiet existiert bereits ein Bebauungsplan der dort ein Gewerbegebiet ausweist. Beherbergungsbetriebe sind demnach schon heute uneingeschränkt zulässig. Im Vergleich dazu und zu der auf diesem aktuell gültigen Bebauungsplan basierenden, verbindlich verbeschiedenen Bauvoranfrage, in der auch eine Hotelnutzung für alle drei Baukörper als zulässig angesehen wurde, sind die Auswirkungen des nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Vorhabens auf die bestehenden Hotel- Betriebe durch die Beschränkung auf zwei Baukörper sowie durch das dezidiert über den Durchführungsvertrag geregelte Betriebsmodell eines Beherbergungsbetriebs, der maßgeblich auf Gäste mit einer über short-stay-Aufenthalte hinausgehenden Aufenthaltsdauer (medium-stay und long-stay = 4 Nächte und mehr) abzielt, deutlich positiver.

Zudem ist das Bauplanungsrecht wettbewerbsneutral und dient gerade nicht dem Konkurrenzschutz. Der einzelne Betreibende hat insoweit keinen Anspruch darauf, dass eine vorhandene Wettbewerbssituation nicht verschlechtert wird, noch ist ein dahingehendes Interesse schutzwürdig, weil er mit neuer Konkurrenz jederzeit rechnen muss.

## 48. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.11.2018

Lfd. Nr. Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Herr Hans Greil (Anwohner aus der Ringstraße)

Das Schreiben vom 23.10.2018 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

1. Wie sichert die Gemeinde ab, dass sich durch den Betrieb eines Boardinghauses kein stabiler Rotlichtbereich etabliert?
2. Die Frage nach der Reflexion des Straßenverkehrslärms durch das nördliche Gebäude wird gestellt. Wenn gleichzeitig zusätzlich von den Oktavian-Gebäuden haustechnischer Lärm – besonders bei dem vorherrschenden Westwind – zugetragen wird, wird befürchtet, dass eine weitere Belastung des Grundstücks die Folge ist. Zudem wird zusätzlicher Verkehrslärm erwartet, da oberirdisch umfangreiche Parkplätze errichtet werden, wo durch Umparken Lärm entsteht, wie das nachts verhindert werden soll, erschließt sich dem Einwender nicht.
3. Es wird vermutet, dass zu den Stoßzeiten sich insbesondere die Fußgängersituation im Bereich der Tiefgaragenausfahrt massiv verschlechtern wird, wenn die zahlreichen Bewohner des Boardinghauses zu ihren Einsatzorten eilen und fast alle aus der Tiefgarage kommen und den Fußgängerweg queren müssen. Bei der Heimkehr der Bewohner wird ebenfalls steigende Fußgängergefährdung vermutet, denn die meisten Heimkehrer müssen mit dem Auto die Lücke im Gegenverkehr suchen, um in die Tiefgarage einfahren zu können und die ausreichende Achtsamkeit auf Fußgänger wird angezweifelt. Es wird vorgeschlagen mittels einer durchgezogenen Mittellinie die Autofahrer dazu zu zwingen die Wendeschleife am Ende der Feringastrasse zu nutzen und als Rechtsabbieger in die Tiefgarage zu fahren.

Beschluss: 9 : 0

zu 1.)

Es handelt sich um einen sog. vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Da in diesem keine Gebietstypik nach BauNVO festgesetzt wird, sind nur diejenigen Nutzungen zulässig, die ausdrücklich in den textlichen Festsetzungen geregelt sind. Da in diesen textlichen Festsetzungen Einrichtungen aus dem Rotlichtmilieu, wie z.B. Bordelle, Stripteaselokale oder Sexfilmkinos nicht als zulässige Einrichtungen genannt sind, sind diese künftig auch nicht zulässig.

Zu 2.)

Die Reflexionen des Straßenverkehrslärms durch den nördlichen Baukörper verändern sich gegenüber dem heutigen Zustand nicht, weil dieser Baukörper im Bestand bereits existiert. Zwar erhält er nunmehr künftig statt eines Mansarddachs ein zurückspringendes Staffelgeschoss. Der Höhenunterschied insgesamt beträgt aber nur ca. 0,15 m was bei einer Höhe von ca. 22,0 m

## 48. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.11.2018

Lfd. Nr.      Anwe-  
              send

### Vortrag - Beschluss

---

letztlich nicht ins Gewicht fällt. Reflexionen des Straßenverkehrslärms werden maßgeblich bereits durch die darunter liegenden Geschosse ausgelöst.

Weiter wurden durch ein dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegendes lärmtechnisches Gutachten des Ingenieurbüros PMI vom November 2018 neben den Lärmeinwirkungen auch die Lärmauswirkungen des Plan- und Vorhabengebiets auf die nähere Umgebung untersucht und soweit dies zur Einhaltung der zulässigen Richtwerte – auch an der Wohnbebauung in der Ringstraße – erforderlich ist, schalltechnische Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mitaufgenommen. Um dabei die bereits bestehende Lärmvorbelastung durch andere umliegende Gewerbebetriebe einschließlich deren grundstücksbezogene Verkehre, die ebenfalls dem Gewerbelärm zuzurechnen sind, angemessen zu berücksichtigen, wurde diese Vorbelastung ermittelt und ist in die Berechnungen miteingeflossen.

So werden zum Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärm aus dem Vorhaben im Bebauungsplan nicht nur Beschränkungen für den Lärmpegel der haustechnischen Anlagen auf dem Dach getroffen – unter Berücksichtigung der vorstehend genannten Lärmvorbelastung –, sondern auch Restriktionen für die nächtliche Anlieferung und den Busverkehr vorgenommen. Von den haustechnischen Anlagen auf dem Dach der Gebäude dürfen bestimmte emittierende Schallleistungspegel in der Summe pro Gebäude nicht überschritten werden. Ton- und impulshaltige Geräusche sind bei diesen Anlagen ebenfalls nicht zulässig. Oberirdische Anlieferungen sind nur während des Tagzeitraums (6.00 - 22.00 Uhr) zulässig. Die An- und Abfahrt von Bussen im Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) ist ausgeschlossen. Weitere Einschränkungen, insbesondere in Bezug auf den oberirdischen PKW-Verkehr sind aber laut Schallgutachten unter Zugrundelegung der Parkplatzlärmstudie nicht notwendig, um den Schutz der Nachbarschaft sicherzustellen. Gegenüber der Ringstraße ist dabei auch zu berücksichtigen, dass sich gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, ein großer Teil der oberirdischen PKW-Stellplätze sowie der Stellplatz für den Bus südlich des nördlichen Gebäudes (Bauteil BT A) befinden. Insoweit hat der Bauteil A gegenüber der Ringstraße abschirmende Wirkung.

Zu 3.)

Das Verkehrsgutachten hat für den Planfall eine Verbesserung der Verkehrssituation festgestellt (s.o. zu Ziff. 2.). Im Prognosenullfall (es tritt keine Veränderung ein, so dass das Baurecht gemäß genehmigtem Bestand (3 Bürogebäude) fortgilt und ausgenutzt wird) liegt ein höheres Verkehrsaufkommen durch das Plangebiet vor, als es unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen des Vorhabens hervorgerufen wird, sodass sich die Situation zukünftig gegenüber dem bestehenden Baurecht verbessern wird. Die Gäste des Boardinghauses verlassen morgens das Vorhabengebiet um ihrer Tätigkeit nachzugehen und die Nutzer des nördlichen Gebäudes (Bauteil BT A: Büro, Verwaltung und Dienstleitung) fahren auf das Vorhabengebiet, um

## 48. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.11.2018

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

dort ihre Arbeit aufzunehmen. Abends verhält es sich umgekehrt, so dass sich Ziel- und Quellverkehr künftig besser verteilen. Weiter ist davon auszugehen, dass ein Teil der Gäste des Boardinghauses für den Weg zur Arbeit nicht den PKW, sondern den öffentlichen Nahverkehr, das Rad oder als Gruppe einen Kleinbus (z.B. Arbeiter, Messebau, etc.) nutzt. Dadurch reduzieren sich insgesamt die Querungshäufigkeiten für den Fußweg, zumal dieser im Zufahrtsbereich zum Vorhabengebiet auch keine allzu hohe Frequenz aufweist. Verkehrliche Anordnungen, beispielsweise in Form eines Linksabbiegeverbots auf das Plan- und Vorhabengebiet mittels durchgezogener Linie in der Straßenmitte sind nach dem Verkehrsgutachten nicht erforderlich. Solche Anordnungen könnten im Bedarfsfall durch die Gemeinde als zuständige Straßenverkehrsbehörde auch künftig noch erlassen werden.

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

- Wasserwirtschaftsamt München
- Regionaler Planungsverband München
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
- Staatliches Bauamt Freising
- Regierung von Oberbayern
- Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung
- Landratsamt München, Kreisheimatpfleger
- Erzbischöfliches Ordinariat München
- Eisenbahn-Bundesamt
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien
- Bayernwerk
- Bayerischer Bauernverband
- BUND Naturschutz in Bayern e.V.
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg
- PYUR Kabelfernsehen München ServiCenter GmbH & Co. KG
- Vodafone GmbH
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- SWM Infrastruktur Region
- Gemeinde Aschheim
- Gemeinde Ismaning

Seitens Landratsamt München, Bauleitplanung, wurde in diesem Verfahrensschritt bis dato keine Stellungnahme eingereicht. Anmerkung der Verwaltung: im 1. Verfahrensschritt wurde mit Schreiben vom 08.03.2018 mitgeteilt, dass zur vorliegenden Planung keine Äußerung veranlasst ist.

Zu den vorgebrachten Anregungen im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird wie folgt Stellung genommen:

## 48. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.11.2018

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

#### Wasserwirtschaftsamt München

Das Schreiben vom 14.09.2018 wird mit folgendem Inhalt bekannt gegeben:

Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

#### Regionaler Planungsverband München

Das Schreiben vom 05.10.2018 wird mit folgendem Inhalt bekannt gegeben:

Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

#### Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

Das Schreiben vom 18.10.2018 wird mit folgendem Inhalt bekannt gegeben:

Es werden keine ortsplanerischen oder städtebaulichen Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

#### Staatliches Bauamt Freising

Das Schreiben vom 17.09.2018 wird mit folgendem Inhalt bekannt gegeben:

Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

#### Regierung von Oberbayern

Das Schreiben vom 20.09.2018 wird mit folgendem Inhalt bekannt gegeben:

Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht. Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

## 48. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.11.2018

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Das Schreiben vom 18.09.2018 wird mit folgendem Inhalt bekannt gegeben:

Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

Landratsamt München, Kreisheimatpfleger

Das Schreiben vom 06.10.2018 wird mit folgendem Inhalt bekannt gegeben:

Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

Erzbischöfliches Ordinariat München

Das Schreiben vom 18.09.2018 wird mit folgendem Inhalt bekannt gegeben:

Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

Eisenbahn-Bundesamt

Das Schreiben vom 12.10.2018 wird mit folgendem Inhalt bekannt gegeben:

Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien

Das Schreiben vom 20.09.2018 wird mit folgendem Inhalt bekannt gegeben:

Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

Bayernwerk

Das Schreiben vom 19.09.2018 wird mit folgendem Inhalt bekannt gegeben:

Es wird auf die Stellungnahme vom 28.12.2017 verwiesen, in die nachfolgenden Punkte benannte wurden:



## 48. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.11.2018

Lfd. Nr.      Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

1. Es wird darum gebeten, die Versorgungsanlagen und die Schutzzonenbereiche (Stromleitungen) bzw. Schutzstreifen (Gasleitungen) für 20-kV-Kabel je 0,5 m beidseits der Leitungs- bzw. Trassenachse, in den Erläuterungsbericht und in den Flächennutzungs- und Landschaftsplan aufzunehmen. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.
2. Je nach Leistungsbedarf könnten die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsgebiet sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 und 35 m<sup>2</sup>, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk Netz GmbH zu sichern ist. Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert. Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird der Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Diese wurden im Abwägungsbeschluss vom 30.01.2018 wie folgt behandelt:

Zu 1.)

Der Hinweis auf die zu beachtenden Schutzzonenbereiche bzw. Schutzstreifen wird in die textlichen Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen. Die vorhandenen Strom- und Gasleitungen liegen außerhalb des Planungsgebietes. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig.

Zu 2.)

Zur Versorgung des Teilbereichs T1 ist bedarf es voraussichtlich einer zusätzlichen, neuen Trafostation, die deshalb an der Münchner Straße zwischen den Bauteilen BT A und BT B mit einer Grundfläche von 2,4 auf 3,1 m durch Planzeichen festgesetzt ist. Die Sicherung der Transformatorenstation im Bedarfsfall inklusive einem Umlauf von ca. 1,0 m, einem Fluchtweg von 0,5 m bei geöffneter Stationstüre sowie Zufahrts- und Wartungsflächen durch beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten von Bayernwerk ist Aufgabe des Vorhabenträgers im Zuge der Durchführung des Vorhabens.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

## 48. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.11.2018

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

#### Bayerischer BauernVerband

Das Schreiben vom 25.09.2018 wird mit folgendem Inhalt bekannt gegeben:

Es wird darum gebeten grundsätzlich den Umfang der Planung auf eine baulich notwendige Flächengröße zu beschränken.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan beschränkt die Planung auf die baulich notwendige Flächengröße. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sind von der Planung nicht betroffen. Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

#### BUND Naturschutz in Bayern e.V.

Das Schreiben vom 05.10.2018 wird mit folgendem Inhalt bekannt gegeben:

1. Die Begrünung der Flachdächer und Freiflächen wird begrüßt, allerdings sollte hierbei eine Mindestsubstratstärke von 20 cm nicht unterschritten werden, um eine gesunde Wurzelentwicklung zu sichern. Außerdem sollten ausschließlich autochthone Gehölze verwendet werden. Begrüßt wird die Nutzung von Solarenergie
2. Der BN fordert den vollständigen Erhalt des bestehenden Baumbestands im Planungsgebiet. Sinnvoller Weise ist es, bestehende Bäume zu erhalten, da neu gepflanzte Bäume erst nach längerer Zeit dieselbe Funktion wie bestehende Bäume einnehmen können. Des Weiteren handelt es sich dabei um relevante Lebensraumstrukturen geschütztes Arten, sodass eine Fällung gegen das Bundesnaturschutzgesetz verstoßen kann.
3. Der BN fordert eine Reduzierung der PKW-Stellplätze sowie ein verbessertes Nahverkehrskonzept. Durch das Schaffen von neuen Stellplätzen wird der motorisierte Individualverkehr weiterhin zunehmen, obwohl sich direkt am Planungsgebiet eine Bushaltestelle der Linie 232 befindet, die auch am Unterföhringer Bahnhof hält. Anstatt weitere Anreize zur PKW-Nutzung zu schaffen, sollten attraktive Möglichkeiten angeboten werden, um auf den ÖPNV oder das Fahrrad umzusteigen. Hierfür sollten mehr überdachte und diebstahlsichere Fahrradstellplätze an der Oberfläche realisiert werden.

Die Festsetzungen zur Grünordnung folgen dem Freiflächenkonzept des Vorhabens, und sichern die qualitätvolle Umsetzung des Vorhabens. Die Freianlagenplanung ist Teil der Verfahrensunterlagen.

## 48. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.11.2018

Lfd. Nr.      Anwe-  
              send

### Vortrag - Beschluss

---

Beschluss: 9 : 0

Zu 1.)

Die Regelungen zum Bebauungsplan unterscheiden zwischen der Begrünung von Flachdächern und der Begrünung von Freiflächen.

Die Flachdächer sind mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von mindestens 10 cm zu begrünen. Dies ist aus Sicht der Fachplaner ausreichend. Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung (Solarzellen u.ä.) sind ohne Flächenbegrenzung zulässig. Die Anlagen sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.

Die Decke der Gemeinschaftstiefgarage ist außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Innenhöfen und Zufahrten bzw. Zuwegungen um mindestens 60 cm unter die festgesetzte Geländeoberfläche abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Bei Pflanzung von großen Bäumen (Endwuchshöhe größer 20 m) auf der Tiefgarage ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 20 m<sup>2</sup> ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,20 m vorzusehen. Dies sichert die qualitätvolle Begrünung ebenerdiger Freiflächen gemäß Vorhabenplanung.

Bei der Wahl der Arten wird ausdrücklich auf die Pflanzlisten des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 49/87 zurückgegriffen, um die einheitliche freiraumplanerische Gestaltung des Vorhabengebiets auch im Zusammenhang mit den benachbarten Baugebieten zu wahren. In Ergänzung wird die Robinie in die Liste aufgenommen, da diese bereits im Bestand vorhanden ist und sich insbesondere für die Überstellung von oberirdischen Stellplätzen eignet. Für die Bepflanzung der drei Höfe können aufgrund des abgeschlossenen Raums ohne Außenbezug und zur Erzeugung besonderer Atmosphären, eine besondere Qualität der Vorhabenplanung, abweichend von der Pflanzliste auch andere Arten zugelassen werden.

Zu 2.)

Die Bäume entlang der Straßen prägen das Landschaftsbild und die Erscheinung des Vorhabengebietes. Diese werden als zu erhalten festgesetzt. Im Inneren werden Bestandsbäume soweit als möglich erhalten und nur in den Bereichen gefällt wo sie der Planung der Freianlagen entgegenstehen. Neupflanzungen ergänzen den Baumbestand und verdichten diesen in den grünordnerisch wichtigen Bereichen.

Die Prüfung der Habitatsignung vom März 2017 hat ergeben, dass weder an den Gebäuden noch im Baumbestand geeignete Strukturen angetroffen wurden, die durch Fledermäuse oder Höhlen-/Nischenbrütende Vogelarten nutzbar wären. Ein relevantes Vorkommen der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) konnte mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

## 48. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.11.2018

Lfd. Nr.      Anwe-  
             send

### Vortrag - Beschluss

---

Zu 3.)

Im Vorhabengebiet soll der Nachweis der pflichtigen Stellplätze grundsätzlich im Vorhabengebiet selbst erfolgen. Die nach Art. 47 BayBO i.V.m. der gemeindlichen Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze sind in einer Gemeinschaftstiefgarage und oberirdisch als Gemeinschaftsstellplätze unterzubringen.

Bedarfsgerecht und um Konflikte im öffentlichen Straßenraum zu vermeiden, werden als Stellplätze für Besucherverkehr, insbesondere auch für Gäste des gewerblichen Beherbergungsbetriebs (Boardinghaus) oberirdische, leicht erreichbare und gut einsehbare Stellplätze, z.B. für das kundenfreundliche Ein- und Ausladen für Reisegepäck und das kurzfristige Abstellen von Fahrzeugen, zugelassen. Zur Sicherung der Freiraumqualität werden sie in ihrer Flächengröße beschränkt. Sie werden an Erschließungsflächen angelagert, die auch dem vorbeugenden Brandschutz dienen.

Um Individualverkehr zu reduzieren, wird angestrebt, einen neuen Standort für einen Car- Sharing-Anbieter im Vorhabengebiet zu eröffnen. Unmittelbar an der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Fahrradroute entlang der Münchner Straße gelegen werden zur Förderung des Umweltverbundes oberirdische Fahrradabstellflächen angeboten. Auch diese werden zum Schutz der Freiflächenqualität auf ein sinnvolles Flächenmaß beschränkt. Die Vorhabenträgerin plant darüber hinaus, im Teilbereich T2 Fahrräder gegen Entgelt zu vermieten.

#### Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg

Das Schreiben vom 20.09.2018 wird mit folgendem Inhalt bekannt gegeben:

Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

#### PYUR Kabelfernsehen München ServiCenter GmbH & Co. KG

Das Schreiben vom 17.09.2018 wird mit folgendem Inhalt bekannt gegeben:

Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

#### Vodafone GmbH

Das Schreiben vom 24.10.2018 wird mit folgendem Inhalt bekannt gegeben:

Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

## 48. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.11.2018

Lfd. Nr. Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

#### Deutsche Telekom Technik GmbH

Das Schreiben vom 04.10.2018 wird mit folgendem Inhalt bekannt gegeben:

Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht. Der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien sollen durch Baumpflanzungen nicht behindert werden.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

#### SWM Infrastruktur Region

Das Schreiben vom 23.10.2018 wird mit folgendem Inhalt bekannt gegeben:

1. Gemäß der Unterlagen sind die Leitungen der SWM überwiegend in der Tiefgarage verlegt, bzw. befinden sich am äußeren Rand des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Versorgungsleitungen müssen unverändert in der jetzigen Lage erhalten bleiben.
2. Die vorhandene Überdeckung der Versorgungsanlagen darf sich durch die bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändern. Es wird deshalb gebeten jede geplante Änderung am Bestand daraufhin zu prüfen.

Beschluss: 9 : 0

Zu 1.)

Leitungen auf dem Baugrundstück haben hinsichtlich ihrer Lage keinen Ewigkeitsschutz. Forderungen bzgl. von Hausanschlüssen können nicht aufgestellt werden, da diese ab der Grundstücksgrenze dem Eigentümer gehören. Er ist in der Regel für deren Funktionsfähigkeit verantwortlich.

Zu 2.)

Bezüglich der Thematik von Geländemodellierungen können die Sparten Strom und Erdgas aus Gründen der Nichtbetroffenheit ausgeschlossen werden. Bezüglich der Sparten Wasser und Fernwärme werden im Zuge der Planung (Abbruch vorstehender Gebäudeteile, Fluchttreppenhaus aus der Tiefgarage und Erweiterung der Unterbauung für einen Technikraum) die Hausanschlüsse ggf. so verlegt, dass die Funktionsfähigkeit gemäß dem Standard und den Ansprüchen der SWM gewährleistet ist. Im Übrigen verlaufen diese bereits in einer Tiefe, dass sie unterhalb der bestehenden Abgrabungen an den Gebäuden liegen. Außerhalb dieser bestehenden Abgrabungen verlaufen sie auch zukünftig mit nahezu identischer Überdeckung und sollten demnach bereits jetzt den Anforderungen entsprechen. Im Zuge der Ausführungsplanung wird in Abstimmung mit den SWM dafür Sorge getragen, dass diese auch zukünftig ausreichend zugänglich sind.

## 48. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.11.2018

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

#### Gemeinde Aschheim

Das Schreiben vom 17.10.2018 wird mit folgendem Inhalt bekannt gegeben:

Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

#### Gemeinde Ismaning

Das Schreiben vom 26.10.2018 wird mit folgendem Inhalt bekannt gegeben:

Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

#### Weiteres Vorgehen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 49d/17, Oktavian an der Münchner Straße 12, 14 und 16, in der Fassung vom 30.01.2018, ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse zu ergänzen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält das Fassungsdatum 27.11.2018.

Als nächster Verfahrensschritt ist erneut das Auslegungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Beschluss: 9 : 0

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 49d/17, Oktavian an der Münchner Straße 12, 14 und 16, in der Fassung vom 30.01.2018, ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse sowie der nachdrücklichen Ergänzung des Gremiums, dass eine Boardinghausnutzung/Nutzung als Beherbergungsbetrieb über die geplanten zwei Bürotürme hinaus nicht zulässig ist, zu ergänzen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält das Fassungsdatum 27.11.2018.

Als nächster Verfahrensschritt ist das Auslegungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Weiter wird die Verwaltung mit der Vorbereitung eines Durchführungsvertrages beauftragt.

AZ 6102  
Bauamt

## 48. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.11.2018

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

- 
- 544      9      **Bebauungsplan Nr. 86/17 zur Errichtung einer Parkgarage an der Dieselstraße/Beta-Straße; Abwägungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Dieser Tagesordnungspunkt muss zurückgestellt werden, da nicht alle Abwägungen bis zur Sitzung vorgelegt werden können. Eine Behandlung ist in der Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 17.12.2018 vorgesehen.

Eine Beratung und Beschlussfassung ist in der heutigen Sitzung daher nicht veranlasst.

AZ 6100  
Bauamt

- 545      9      **Bekanntgaben / Anfragen**  
**Straßensanierung Siedlerstraße; Ergebnis der Anwohnerbefragung**

Der Bürgermeister berichtet, dass in der Anwohnerversammlung am 12.09.2018 zur geplanten Straßensanierung in der Siedlerstraße zwei Planungen vorgestellt wurden:  
Variante 1: Ausbau wie im Bestand mit Tempo 30 Zone und Gehwegen  
Variante 2: verkehrsberuhigter Bereich ohne Gehwege

Da in der Versammlung keine Einigung für eine Variante erzielt werden konnte, wurden die Anwohner in einer Befragung gebeten sich für eine Variante auszusprechen. Die Anwohnerbefragung hat eine deutliche Mehrheit für den Ausbau im Bestand (Belassen der Gehwege, Tempo 30) ergeben. (27 für Variante 1 und 15 für Variante 2)

Die Siedlerstraße wird daher wie Bestand mit 30-Zone und Gehwegen ausgebaut. Die Ausschreibung für den Straßenbau wird Anfang 2019 erfolgen, die Straßenbauarbeiten ab Frühjahr bis Herbst 2019 ausgeführt.

#### Verkehrssicherheit Fichtenstraße 1 bis 7

Der Vorsitzende berichtet, dass die provisorischen Treppen zur Errichtung der Aufzugsanlagen an der Fichtenstraße 1 bis 7 nicht von Schnee geräumt sind und dadurch eine Rutsch- und Unfallgefahr darstellen. Mit E-Mail vom 27.11.2018 wurde die ausführende Firma Butz Aufzüge aufgefordert der Verkehrssicherungspflicht entsprechend nachzukommen. Das E-Mail-Schreiben wird bekanntgegeben.

#### Anfragen

## **48. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.11.2018**

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### **Vortrag - Beschluss**

---

- Frau Gemeinderätin Schödl berichtet, dass im Bürgerhaus Ausfräsungen im Bereich der Granitflächen vorgenommen wurden und erfragt der Grund hierfür. Der Bürgermeister berichtet, dass ihm hier Nichts bekannt ist, er der Sache jedoch nachgehen wird. Das Gremium wird in einer der kommenden Sitzungen entsprechend informiert.
- Außerdem erkundigt sich Frau Schödl nach der Überdachung der Rampe am Feringahaus sowie der geplanten Rampenheizung und dem Aufzug. Herr Kapfenberger berichtet, dass hier derzeit Abstimmungen mit der BML, Herrn Möhle, laufen und dem Gremium in einer der nächsten Sitzungen erneut berichtet wird.

Nachdem keine weiteren Anfragen vorliegen, schließt der Erste Bürgermeister die heutige öffentliche Sitzung gegen 21:45 Uhr, wünscht allen Zuhörern einen schönen Abend und setzt die nichtöffentliche Sitzung mit den Mitgliedern des Bauausschusses fort.

---

Andreas Kemmelmeier  
Erster Bürgermeister

---

Lothar Kapfenberger  
Leitung Bauamt