

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

Sitzungstag:

**Donnerstag, 23.05.2019**

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  Udo Guist  Johannes Mecke  Jutta Schödl  Philipp Schwarz  Thomas Weingärtner		

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

## **54. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.05.2019**

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### **Vortrag - Beschluss**

---

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

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

594      9      **Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

Beschluss: 9 : 0

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.04.2019, die den Gremiumsmitgliedern übermittelt worden ist, wird genehmigt.

AZ 024  
Bauamt

595      9      **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

Folgende Beschlüsse des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses aus der Sitzung am 30.04.2019 können in der heutigen Sitzung veröffentlicht werden, da die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind:

**Neubau Schulcampus an der Mitterfeldallee: Auftragsvergaben  
für das Gewerk Landschaftsbau 1 Teil Ost, Nr. G387:**

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss folgt der Vergabeempfehlung der Fachplaner für die Freianlagen, Rainer Schmidt Landschaftsarchitekten, vom 23.04.2019, sowie der sachlichen Prüfung durch die Projektsteuerung Hitzler Ingenieure vom 26.04.2019 und stimmt der Beauftragung der Fa. Hallertauer Landschaft GmbH & Co. KG mit Angebot vom 12.03.2019 zu einer Auftragssumme von 3.624.665,35 € netto, 4.313.351,77 € brutto für das Gewerk Landschaftsbau 1 Teil Ost für den Neubau des Schulcampus an der Mitterfeldallee zu.

Die entsprechenden Kosten 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%

## 54. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.05.2019

Lfd. Nr. Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

#### Neubau Schulcampus an der Mitterfeldallee; Auftragsvergaben für das Gewerk Landschaftsbau 2 Teil West, Nr. G388:

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss folgt der Vergabeempfehlung der Fachplaner für die Freianlagen, Rainer Schmidt Landschaftsarchitekten, vom 23.04.2019, sowie der sachlichen Prüfung durch die Projektsteuerung Hitzler Ingenieure vom 26.04.2019 und stimmt der Beauftragung der Fa. Hallertauer Landschaft GmbH & Co. KG mit Angebot vom 13.03.2019 zu einer Auftragssumme von 5.896.619,67 € netto, 7.016.977,41 € brutto für das Gewerk Landschaftsbau 2 Teil West für den Neubau des Schulcampus an der Mitterfeldallee zu.

Die entsprechenden Kosten 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%

#### Neubau Schulcampus an der Mitterfeldallee; Auftragsvergaben für das Gewerk Malerarbeiten, Nr. G389:

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss folgt der Vergabeempfehlung der Fachplanung m3 Bauprojektmanagement GmbH, München, vom 10.04.2019, sowie der sachlichen Prüfung durch die Projektsteuerung Hitzler Ingenieure vom 26.04.2019 und stimmt der Beauftragung der Firma Hirsch GmbH mit Angebot vom 09.04.2019 zu einem Angebotspreis von 769.681,90 € netto, 915.921,46 € brutto für das Gewerk Malerarbeiten für den Neubau des Schulcampus an der Mitterfeldallee zu.

Die entsprechenden Kosten 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%

#### Neubau Schulcampus an der Mitterfeldallee; Auftragsvergaben für das Gewerk Ausstattung PCB (Schulfächer Physik, Chemie, Biologie), Nr. G390:

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss folgt der Vergabeempfehlung der Fachplanung m3 Bauprojektmanagement GmbH, München, vom 11.04.2019, sowie der sachlichen Prüfung durch die Projektsteuerung Hitzler Ingenieure vom 26.04.2019 und stimmt der Beauftragung der Firma Hohenloher Spezialmöbelwerk Schaffitzel GmbH & Co. KG mit Angebot vom 01.04.2019 zu einer Angebotssumme von 897.111,46 € netto, 1.067.562,64 € brutto für das Gewerk Ausstattung PCB (Schulfächer Physik, Chemie und Biologie) für den Neubau des Schulcampus an der Mitterfeldallee zu.

## **54. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.05.2019**

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### **Vortrag - Beschluss**

---

Die entsprechenden Kosten 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%

#### Neubau Schulcampus an der Mitterfeldallee; Auftragsvergaben für das Gewerk Trockenbauarbeiten – Wände, Nr. G391:

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss folgt der Vergabeempfehlung der Fachplanung m3 Bauprojektmanagement GmbH, München, vom 04.04.2019, sowie der sachlichen Prüfung durch die Projektsteuerung Hitzler Ingenieure vom 26.04.2019 und stimmt der Beauftragung der Firma Baierl & Demmelhuber Hoch- & Ausbau GmbH mit Angebot vom 01.04.2019 zu einer Angebotssumme von 1.296.965,09 € netto, 1.543.388,46 € brutto für das Gewerk Trockenbauarbeiten – Wände für den Neubau des Schulcampus an der Mitterfeldallee zu.

Die entsprechenden Kosten 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%

#### Neubau Schulcampus an der Mitterfeldallee; Auftragsvergaben für das Gewerk digitale Schließanlage, Nr. G392:

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss folgt der Vergabeempfehlung der Fachplanung Elektrotechnik, Ingenieurbüro Knab GmbH, München, vom 24.04.2019, sowie der sachlichen Prüfung durch die Projektsteuerung Hitzler Ingenieure, vom 26.04.2019, und stimmt der Beauftragung der Firma Weckbacher Sicherheitssysteme GmbH mit Angebot vom 01.04.2019 zu einer Auftragssumme von 264.077,29 € netto, 314.251,98 € brutto für das Gewerk digitale Schließanlage für den Neubau des Schulcampus an der Mitterfeldallee zu.

Die entsprechenden Kosten 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%

#### Neubau Schulcampus an der Mitterfeldallee; Auftragsvergaben für das Gewerk Metallbauarbeiten, innen, Nr. G393:

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss folgt der Vergabeempfehlung der Fachplanung m3 Bauprojektmanagement GmbH, München, vom 23.04.2019, sowie der sachlichen Prüfung durch die Projektsteuerung Hitzler

## 54. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.05.2019

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Ingenieure vom 26.04.2019 und stimmt der Beauftragung der Firma A.F.F.T GmbH mit Angebot vom 01.04.2019 zu einer Angebotssumme von 1.502.925,44 € netto, 1.788.481,27 € brutto für das Gewerk Metallbauarbeiten innen für den Neubau des Schulcampus an der Mitterfeldallee zu.

Die entsprechenden Kosten 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%

Darüber hinaus kann folgender Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses aus der Sitzung am 26.09.2017 in der heutigen Sitzung veröffentlicht werden, da die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind:

Bürgerwettbewerb zur Umgestaltung der Mitte des S-Bahn-Kreisels:  
Auftragsvergabe zur Realisierung des Siegerentwurfes, Nr. G204:

Der Bürgermeister wird ermächtigt, nach Wertung der eingegangenen Angebote, den wirtschaftlich annehmbarsten Bieter zu beauftragen. Im Anschluss wird die Auftragsvergabe dem Gremium entsprechend bekanntgegeben.

Die Kosten von ca. 110.000 € brutto sind für 2018 geplant und werden unter der HHSt. 5800.9540 angemeldet.

AZ 024  
Bauamt

596 9

### Grundschule an der Schulstraße; Überlegungen zur farblichen Gestaltung der Sichtbetonfassade und weiteres Vorgehen

Der Vorsitzende erinnert vorab an die Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.04.2019, Nr. 584, in welcher ebendieser Tagesordnungspunkt abgesetzt werden musste, da der geladene Architekt Herr Strobel kurzfristig abgesagt hatte.

Der Bürgermeister verweist auf den Beschluss des Gemeinderates vom 09.04.2014, Nr.1071, in dem u.a. zu den Ausführungen der Innenwände Entscheidungen (Durchführung von Betonkosmetik, Nachbearbeitung etc.) getroffen wurde.

Weiter bringt der Bürgermeister in Erinnerung, dass die mangelbehaftete Ausführung der Sichtbetonfassade bei der Erweiterung der Grundschule zwischenzeitlich geklärt wurde und eine entsprechende Anpassung

## **54. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.05.2019**

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### **Vortrag - Beschluss**

---

(Aufhellung oder farbliche Gestaltung) vorgenommen werden kann. Dies ist aus urheberrechtlichen Gründen, mit dem beauftragten Objektplaner, Architekturbüro Bayer & Strobel, Kaiserslautern abzustimmen.

Von Seiten der ehemaligen Schulleitung, Frau Hillen, wurde der Wunsch nach einer farblichen Gestaltung der Betonaußenflächen während der Bauphase geäußert. Diesem Wunsch konnte zu diesem Zeitpunkt nicht entsprochen werden, da ein Verfahren mit der bauausführenden Firma anhängig war, das mittlerweile zum Abschluss gebracht werden konnte.

Nun wurde das Architekturbüro Bayer&Strobel, Kaiserslautern gebeten, einen Lösungsvorschlag hinsichtlich einer möglichen Anpassung der Sichtbetonfassade auszuarbeiten.

Das Architekturbüro Bayer&Strobel, Kaiserslautern, hat farbliche Gestaltungsvorschläge erarbeitet, die dem Gremium zur Verfügung gestellt wurden. Diese Vorschläge wurden ebenfalls der Schulleitung Frau Hoffmann zugestellt und um Rückäußerung gebeten. Frau Hoffmann würde hellgrau favorisieren. (Rückmelde E-Mail vom 29.04.2019)

Nach Meinung des Architekturbüros Bayer&Strobel, Kaiserslautern, soll der grundsätzliche Charakter, also die großformatige, geordnete Fugeneinteilung und auch die lebendige Oberfläche durch leicht unterschiedliche Helligkeiten, erhalten bleiben. Daher hat das Architekturbüro die technischen und gestalterischen Möglichkeiten einer Betonlasur betrachtet.

Eine Lasur erlaubt es, das generelle Erscheinungsbild so anzupassen, dass auch die vorhandenen und als störend empfundenen Abweichungen (Flecken, zu helle oder zu dunkle Platten etc.) egalisiert werden können. Nach dieser Egalisierung kann dann auch die Farbigkeit oder Helligkeit insgesamt verändert werden.

Herr Architekt Bayer erläutert in der heutigen Sitzung, die ausgearbeiteten Vorschläge und steht für Fragen zur Verfügung.

Dem Gremium wurde eine Fotomontage mit fünf unterschiedlichen farblichen Varianten (jeweils aus drei Blickrichtungen) zugestellt. Diese sollten als erste Orientierung dienen und könnten in einem nächsten Schritt weiter präzisiert und bemustert werden. Im Anschluss könnte bereits eine Empfehlung an den Gemeinderat ausgesprochen werden in welchem auch die Kosten zu ermitteln sind.

## 54. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.05.2019

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt die Erläuterungen des Architekturbüros Bayer&Strobel, Kaiserslautern zur Kenntnis und spricht sich für die Beibehaltung der Fassade aus

Dies ist dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen.

AZ 611  
Bauamt

597      9

**Bürgerwettbewerb zur Umgestaltung der Mitte des S-Bahn-Kreisels (Filmrolle); Vorstellung der Entwurfsplanung und weiteres Vorgehen (Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)**

Der Bürgermeister berichtet, dass bereits im Frühjahr 2015 sich Bürger und Bürgerinnen eine andere Gestaltung der öffentlichen Grünflächen (Blumeninseln, Kreiselflächen, S-Bahnkreisel) wünschten. In der Sitzung des Umwelt- und Energieausschusses vom 25.02.2016, Nr. 8, wurde beschlossen, einen Wettbewerb zur Umgestaltung des S-Bahn-Kreisels auszuloben. In der Sitzung des Umwelt- und Energieausschusses am 20.09.2016, Nr. 19, hat sich das Gremium für den Vorschlag Nr. 11 (Filmrolle) von Herrn Schmid, Unterführung als 1. Preis beim Wettbewerb zur Beteiligung an der Ortsbildgestaltung ausgesprochen. Zwischen Oktober 2016 und Juli 2017 fanden mehrere Abstimmungsgespräche mit Herr Schmid statt.

Im Juli 2017 hatte die Verwaltung fünf Firmen zur Machbarkeit und erwartenden Kosten angefragt. Davon hatte eine Firma ein Angebot in Höhe von ca. 60.000,00 € brutto abgegeben, zusätzlich waren Kosten für Tiefbauarbeiten von ca. 50.000,00 € brutto vorerst veranschlagt. Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss hatte in der Sitzung vom 26.09.2017, Nr. G204, den Bürgermeister ermächtigt, den wirtschaftlichsten Bieter zu beauftragen. Der Beschluss wurde in der heutigen Sitzung öffentlich gemacht.

Im Dezember 2017 fand eine Spartenbesprechung mit den Stadtwerken München statt sowie die Anfrage zur Spartenauskunft. Hier wurde festgestellt, dass sich im Kreisel sehr viele Sparten (Gas, Wasser, Stromleitungen, Telekom und weitere Telekommunikationsleitungen) befinden.

Für die weitere Planung waren umfangreiche Recherchen sowie Sparten- und Abstimmungsgespräche im Oktober/ Dezember 2018 sowie Februar 2019 mit Verantwortlichen der Deutschen Bahn, einem Statiker und dem planenden Ing. Büro Dr. Ing. Ressel, München, sowie Spartenträgern (SMW, Bayernwerk, Telekom) notwendig.

Dabei hat sich herausgestellt, dass für die Realisierung der Filmrolle die Sparten der SWM Gas und Wasser sowie die der Telekom teilweise bzw.

## **54. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.05.2019**

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### **Vortrag - Beschluss**

---

vollständig um verlegt werden müssen. Bei der vollständigen Umverlegung erfolgt eine komplette Baufreiheit der Sparten für die Fläche des Kreisels. Die Baukosten mit Baunebenkosten betragen für die gesamte Baumaßnahme nach der Grobkostenschätzung vom 03.05.2019 durch das Ing. Büro Dr.-Ing. Ressel, München, ca. 900.000,00 € brutto. Für die teilweise Verlegung der Sparten der Telekom durch Nutzung vorhandener Leerrohre wurden die Grobkosten auf ca. 650.000,00 € brutto geschätzt. Die Grobkostenschätzung vom 03.05.2019 wird dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Vorgesehenes Material für die Filmrolle ist Aluminium mit einem blechsilbernen Anstrich. Nach Vorlage der Statik und vorgesehenen Ausführung werden die Unterlagen von einem Prüfstatiker geprüft und die endgültige Zustimmung erfolgt durch die Deutsche Bahn vom Leiter für München und dauert ca. 2 – 3 Monate. Mit der Umsetzung der Maßnahme könnte daher frühestens im Herbst 2019 begonnen und voraussichtlich Ende 2020 abgeschlossen werden.

Als nächsten Schritt ist die weitere Vorgehensweise zu entscheiden. Der Bürgermeister weist darauf hin, dass im Haushalt 2019 Mittel in Höhe von 150.000,00 € brutto auf HHSt. 58000.9540 Baukosten und 200.000,00 € brutto auf HHSt. 58000.9590 Baunebenkosten eingestellt.

Beschluss: 9 : 0

Aufgrund der jetzt erst bekannten, vorliegenden Kosten i. Höhe von bis zu 900.000,00€ brutto für eine notwendige Spartenumverlegung, die für die Realisierung der Filmrolle notwendig würde, wird dem Gemeinderat empfohlen, von einer Umsetzung des Kunstwerkes Abstand zu nehmen.

AZ 6310  
Bauamt



## 54. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.05.2019

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

598

9

**Bauantrag der Bauherrengemeinschaft Johann Schachtl und Matthias und Albina Hahn zum Neubau eines Dreispänners und eines Einfamilienhauses mit Garagen an der Isaraustraße 57**

Der Vorsitzende gibt den Bauantrag der Bauherrengemeinschaft Johann Schachtl und Matthias und Albina Hahn vom 23.04.2019, eingegangen bei der Gemeinde am 24.04.2019, zur Errichtung eines Dreispänners und eines Einfamilienhauses mit Garagen an der Isaraustraße 57, bekannt. Die entsprechenden Planunterlagen des Architekten Herrn Werner Runschke, München, Stand 23.04.2019, wurden den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück an der Isaraustraße 57, Fl. Nr. 1219 (1.285m<sup>2</sup>), welches im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan. Eine Bebauung hat sich somit gemäß § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.

Die Antragsteller planen im vorderen Grundstücksbereich die Errichtung eines Dreispänners, wobei zwei Häuser längs aneinander gebaut werden (Reihenhäuser 1 und 2 - Maße jeweils Länge 13,00 m x Breite 5,75 m x Höhe 6,00m Traufe bzw. 11,75 m First) und eines quer dahinter (Reihenhaus 3 - Maße Länge 11,50 m x 7,00 m x Höhe 6,00m Traufe bzw. 11,75 m First), die Gebäude werden dabei -0,10m unter dem Bestandsgelände errichtet. Der gesamte Gebäudekomplex wird dabei von einem gemeinsamen Satteldach mit einer Dachneigung von 45° überspannt.

Im hinteren Grundstücksbereich ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit den Maßen Länge 11,50 m x Breite 8,50 m x Höhe 5,40 m Traufe bzw. 10,25 m First geplant, das Gebäude wird dabei -0,10m unter dem Bestandsgelände errichtet. Das Dach ist auch hier als Satteldach mit einer Dachneigung von 45° geplant. Im Kellergeschoss soll an der nördlichen Gebäudewand eine große Lichtabbschung mit den Maßen Länge 1,55m x Breite 3,25m geschaffen werden.

Im vordersten Grundstücksbereich soll ein Garagenkomplex an die imaginäre Vorgartenlinien gebaut werden (-0,09m unter dem Bestandsgelände). Hier entstehen, den jeweiligen Häusern zugeordnet, vier Garagenstellplätze sowie je ein offener Stellplatz davor. Dies entspricht der Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring.

Das Gesamtgrundstück soll real geteilt werden, die Reihenhäuser 2 und 3 sowie das Einfamilienhaus bekommen eine gemeinsame Zufahrt, Reihenhaus 1 wird direkt erschlossen (siehe beiliegendem Aufteilungsplan).

Mit der geplanten Bebauung wird gemäß Berechnung des Planfertigers (undatiert) eine GFZ von 0,47 für das gesamte Grundstück Fl. Nr. 1219 (1.285m<sup>2</sup>) realisiert. Bei Realteilung teilen sich die Grundstücksflächen und

## 54. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.05.2019

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

GFZ gemäß Aufteilungsplan wie folgt auf (die Gemeinschaftsflächen sind anteilig eingerechnet):

- Haus 1 (Reihenhaus): Grundstücksfläche: 248m<sup>2</sup>, GFZ: 0,55
- Haus 2 (Reihenhaus): Grundstücksfläche: 210m<sup>2</sup>, GFZ: 0,65
- Haus 3 (Reihenhaus): Grundstücksfläche: 317m<sup>2</sup>, GFZ: 0,44
- Haus 4 (Einfamilienhaus): Grundstücksfläche: 510m<sup>2</sup>, GFZ: 0,38

Mit dem Bauantrag wurde ein Antrag auf Befreiung nach Art. 5 (1) Satz 4 BayBO gestellt: Überschreitungen des Feuerwehrezugangs um 5,30m (von 50,00m auf 55,30m) bis zum Hauseingang des rückwärtigen Einfamilienhauses. Begründung des Planfertigers: Es ist eine geradlinige, befestigte Zufahrt von 3m Breite ab Straßengrundstücksgrenze bis zum Hauseingang vorgesehen. Die Straßenbreite der Isaraustraße = ca. 6m. Dadurch ist das Einschwenken von größeren Feuerwehrfahrzeugen in die Zufahrt eingeschränkt. Als Begründung für den Befreiungsantrag wird u.a. anführt, dass das Einfamilienhaus mehrere 2. Rettungswege über Balkon, Terrasse, sowie KG-Abböschung ermöglicht und die höchste anleiterbare Brüstungshöhe (Fensterbank Gaube) bei 6,65m liegt. Mit E-Mail-Schreiben der Verwaltung vom 09.01.2019 konnte hier bereits vorab eine Zustimmung in Aussicht gestellt werden.

Ebenfalls wurde ein Antrag auf Fällung für einen Walnussbaum im nordöstlichen Grundstücksbereich gestellt. Diesem wurde seitens Verwaltung entsprochen, mit der Auflage einer Ersatzpflanzung auf dem Grundstück.

Die erforderliche Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wurde auf Wunsch der Antragsteller seitens der Gemeinde durchgeführt. Bis dato sind von folgenden Grundstücksnachbarn Schreiben eingegangen:

- Schweiger und Feissel Grundstücks GbR, Schreiben vom 08.05.2019, eingegangen per E-Mail am 13.05.2019
- Herr Thomas Schweiger, Schreiben vom 08.05.2019, eingegangen per E-Mail am 13.05.2019
- Frau Katrin und Herr Mihael Gorican, E-Mail-Schreiben vom 14.05.2019
- Herr Armin Hartl, E-Mail-Schreiben vom 16.05.2019

Der Vorsitzende erinnert hier noch an den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 25.09.2018, Nr. 524, mit welchem das Gremium die formlose Anfrage des Architekten Herrn Werner Runschke zur Errichtung eines Dreispanners sowie eines Einfamilienhauses mit Garagen an der Isaraustraße 57, eingegangen per E-Mail am 21.08.2018, sowie die entsprechenden Planzeichnungen, undatiert, zur Kenntnis nimmt und sich hierzu wie folgt äußert:

- Auf das, gemäß des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan, im hinteren, nordwestlichen Grundstücksteil ausgewiesene Biotop wird verwiesen. Es wird empfohlen vor Einreichung eines konkreten Bauantrages dies mit dem Landratsamt München zu klären.
- Auf das Einfügegebot nach § 34 BauGB wird verwiesen.

## 54. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.05.2019

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

- Die erforderlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring wird verwiesen.
- Eine GFZ- und GRZ-Berechnung ist nach Grundstücksteilung noch konkret vorzulegen.

Beschluss: 6 : 3

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Bauantrag der Bauherrengemeinschaft Johann Schachtl und Matthias und Albina Hahn vom 23.04.2019, eingegangen bei der Gemeinde am 24.04.2019, zur Errichtung eines Dreispanners und eines Einfamilienhauses mit Garagen an der Isaraustraße 57, sowie die entsprechenden Planunterlagen des Architekten Herrn Werner Runschke, München, Stand 23.04.2019, zur Kenntnis und nimmt hierzu wie folgt Stellung:

- Auf das Einfügegebot gemäß §34 BauGB wird verwiesen.
- Die erforderlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- Einer Wohnnutzung im Kellergeschoss wird ausdrücklich nicht zugestimmt.
- Der geplanten nördlichen großen Lichtabböschung am Einfamilienhaus mit den Maßen Länge 1,55m x Breite 3,25m wird nicht zugestimmt.
- Der beantragten Befreiung von Art. 5 (1) Satz 4 BayBO kann zugestimmt werden.
- Auf die eingegangenen Schreiben der Nachbarn wird verwiesen. Die Hinweise sind durch das Landratsamt im Genehmigungsverfahren (Nachbarbeteiligung) zu Prüfen.
- Die Bebauung erscheint in der vorliegenden Form zu massiv.
- Sollten Realteilungen der einzelnen Grundstücke vorgenommen werden, sind diese für die Erschließungen im Grundbuch einzutragen.
- Biotop gemäß Beschluss der Bau-, verkehrs- und Grundstücksausschusses vom 25.09.2019, Nr. 524
- Die derzeitigen Stellplätze die unmittelbar an die Isaraustr. Angrenzen, werden aufgrund fehlender Rückstoßfläche als sehr kritisch gesehen. Hier wird eine Überarbeitung gefordert.

AZ 6024  
Bauamt

599 9

#### **Bauantrag der Baugesellschaft München-Land GmbH zur Änderung des zweiten baulichen Rettungsweges sowie Anbau eines Außenaufzuges am Feringahaus an der der St.-Florian-Straße 2**

Der Vorsitzende gibt den Bauantrag der Baugesellschaft München-Land GmbH, Haar, vom 26.04.2019, eingegangen bei der Gemeinde am 29.04.2019, zur Änderung des 2. baulichen Rettungsweges und Anbau eines Außenaufzuges am Feringahaus an der St.-Florian-Straße 2 bekannt. Die

## **54. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.05.2019**

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### **Vortrag - Beschluss**

---

entsprechenden Planunterlagen des Architekten Herrn Florentin Messner, München, Stand 17.04.2019, wurde den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück an der St.-Florian-Straße 2, Fl. Nr. 186/31 (3.478m<sup>2</sup>), welches im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht keine Bebauungsplan. Eine Beurteilung hat sich demnach gemäß §34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.

Der Bürgermeister verweist vorab auf den Antrag des Seniorenbeirates der Gemeinde Unterföhring, zur Realisierung eines zweiten Aufzuges am Feringahaus, welcher dem Gemeinderat in der Sitzung am 12.07.2019, Nr. 761, bekanntgegeben wurde. Mit Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2019, Nr. 566, wurde der Errichtung eines Aufzuges für Rollstuhlfahrer mit Begleitperson am Feringahaus zugestimmt.

Die Antragstellerin plant nun – entsprechend vorgenanntem Beschluss – im nördlichen Gebäudeteil an der Bahnhofstraße den Anbau eines Aufzuges mit den Maßen Länge 2,39m x Breite 2,1m x Höhe 9,63m, der Aufzug fährt vom Erd- bis ins 2. Obergeschoss. Zur Errichtung des Aufzuges muss die bestehende Fluchttreppe (2. Rettungsweg), die unmittelbar anschließt, um 1,55m Richtung Norden verschoben werden. Seitens Verwaltung – vorbeugender Brandschutz – ist dem geplanten Bauvorhaben Nichts entgegenzusetzen.

Die durch den Anbau des Aufzuges und Versetzung der bestehenden Außentreppe ausgelösten Abstandsflächen können auf dem eigenen Grundstück bzw. gemäß Art. 6 (2) Satz 2 BayBO bis zur Straßenmitte (Bahnhofstraße) nachgewiesen werden.

Die erforderliche Nachbarteiligung gemäß Art. 66 BayBO wurde seitens Antragstellerin durchgeführt. Der betroffene Nachbar hat dem Bauvorhaben bereits zugestimmt.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Bauantrag der Baugesellschaft München-Land GmbH, Haar, vom 26.04.2019, eingegangen bei der Gemeinde am 29.04.2019, zur Änderung des 2. baulichen Rettungsweges und Anbau eines Außenaufzuges am Feringahaus an der St.-Florian-Straße 2 inkl. den Planunterlagen des Architekten Herrn Florentin Messner, München, Stand 17.04.2019, zur Kenntnis und stimmt diesem vollumfänglich zu.

AZ 6024  
Bauamt

## 54. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.05.2019

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

600 9

#### **Antrag auf Vorbescheid von Herrn Ludwig Schäffler zum Neubau eines DATA-Rechenzentrums mit Büroräumen im Obergeschoss an der Medienallee 24**

Der Vorsitzende gibt den Antrag auf Vorbescheid des Herrn Ludwig Schäffler, Schondorf, zur Errichtung eines DATA-Rechenzentrums mit Büroräumen im Obergeschoss an der Medienallee 24, Fl. Nr. 193, vom 24.04.2019, eingegangen bei der Gemeinde am 03.05.2019, bekannt. Die Planunterlagen des Dipl.-Ing. Robert Lotter, Diessen, Stand ebenfalls 24.04.2019, wurden den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück an der Medienallee 24, Fl. Nr. 193 (insgesamt 8.093m<sup>2</sup>), welches im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, gibt es keinen Bebauungsplan, entsprechende Vorhaben haben sich nach §34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.

Der Antragsteller plant den Abbruch eines länglichen Bestandsgebäudes an der nordwestlichen Grundstücksgrenze und Neubau eines DATA-Rechenzentrums mit Büronutzung im Obergeschoss mit einer Gesamtlänge von 72m x Breite 16m x Höhe 7m (zweigeschossig, Flachdach).

Mit dem Antrag auf Vorbescheid wurde ein Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächen gemäß Art. 6 (5) BayBO gestellt und wie folgt begründet:

- Das beantragte Gebäude beinhaltet im Erdgeschoss ein weitgehend „unbemanntes“ Rechenzentrum. Bedingt durch das notwendige Einbauraster der mechanisch gekühlten Rechner, welche auf umlüfteten Gitterrosten stehen, ergibt sich eine Hallenbreite von 16 m.
- Die Abstandsflächen zu den Nachbargrenzen können eingehalten werden.
- Der Mindestabstand von mind. 5 m bezüglich Brandschutz zwischen den Gebäuden kann mit dem dargestellten Abstandsmaß von 6,57 m bis 11, 14 m eingehalten werden.
- Die bestehenden Gebäude auf der Flur-Nr. 193 halten die Abstandsflächen zueinander nicht ein.
- Da die Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen eingehalten werden, sind durch den Neubau nachbarliche Belange nicht berührt.
- Eine ausreichende Belichtung und Belüftung für die Arbeitsplätze im Bürobereich kann gewährleistet werden.
- Ein Wohnfriede ist nicht Gegenstand des Antrages, wird demnach auch nicht gestört.
- Rettungswege sowie Flächen für die Feuerwehr können in ausreichendem Maß zur Verfügung gestellt werden.

Im Rahmen des Vorbescheidsantrags wurden folgende Fragen gestellt:

1. Ist das im beiliegenden Plan dargestellte Vorhaben bauplanungsrechtlich gemäß § 34 BauGB zulässig.

## 54. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.05.2019

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

2. Kann für die nicht ausreichenden Abstandsflächen zwischen dem Neubau und den dargestellten bestehenden Hallen eine Abweichung von den Abstandsflächen nach Art. 63 BayBO erteilt werden.

Es wurde kein Antrag auf Absehen von der Nachbarbeteiligung gemäß Art. 71 Satz 4 BayBO gestellt, weshalb an dieser Stelle darauf verwiesen wird.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Antrag auf Vorbescheid des Herrn Ludwig Schäffler, Schondorf, zur Errichtung eines DATA-Rechenzentrums mit Büroräumen im Obergeschoss an der Medienallee 24, Fl. Nr. 193, vom 24.04.2019, eingegangen bei der Gemeinde am 03.05.2019, sowie die Planunterlagen des Dipl.-Ing. Robert Lotter, Diessen, Stand ebenfalls 24.04.2019, zur Kenntnis und beantwortet die gestellten Fragen wie folgt:

zu 1.

Das geplante Vorhaben ist nach §34 BauGB grundsätzlich vorstellbar, vorbehaltlich einer abschließenden Prüfung durch das Landratsamt München.

zu 2.

Der beantragten Abweichung von den Abstandsflächen nach Art. 63 BayBO ist auf Grund der geringfügigen Überschreitung vorstellbar. Um im Zuge des Genehmigungsverfahrens durch das Landratsamt zu würdigen.

Das Gremium empfiehlt dem Antragsteller nach Rückmeldung vom Landratsamt einen Bauantrag mit konkreten Planzeichnungen, GFZ-/GRZ-Berechnung sowie Baubeschreibung zum Bauantrag und Stellplatzberechnung mit Stellplatznachweis einzureichen.

AZ 6024  
Bauamt

601 9

#### **Bauantrag der Bayernwerk Netz GmbH zur Erweiterung der Einfriedung am vorhandenen Umspannwerk an der Bauhofstraße 5**

Der Vorsitzende gibt den Bauantrag der Bayernwerk Netz GmbH vom 16.04.2019, eingegangen bei der Gemeinde am 03.05.2019, zur Erweiterung der Einfriedung am vorhandenen Umspannwerk an der Bauhofstraße 5 bekannt. Die Planzeichnung des Architekten Herrn Günter Amann, Stand April 2019, wurden den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück an der Bauhofstraße 5, Fl. Nr. 567 (17.281 m<sup>2</sup>), welches im Flächennutzungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) ausgewiesen ist, besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Da sich das Grundstück gemäß §35 BauGB im Außenbereich befindet, sind Einfriedungen nicht verfahrensfrei nach Art. 57 BayBO. Bauvorhaben im Außenbereich sind

## 54. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.05.2019

Lfd. Nr. Anwe- send

### Vortrag - Beschluss

---

nur zulässig wenn sie entsprechend privilegiert sind. Für die Nutzung als Umspannwerk liegt hier eine Privilegierung nach § 35 (1) 3 vor.

Die Antragstellerin plant nun die bestehende 2,0m hohe Einfriedung aus verzinktem Drahtgeflecht, welche aktuell zum überwiegenden Teil direkt an der Grundstücksgrenze entlang verläuft, auch um das Umspannwerk herumzuführen. Die Erweiterung ist gemäß E-Mail-Schreiben von Herrn Erwin Gatzhammer, Bayernwerk Netz GmbH, vom 15.05.2019, aus betrieblichen Gründen erforderlich. Sie dient dem Schutz der elektrischen Anlage innerhalb des Gebäudes sowie den außerhalb vom Gebäude liegenden Schächten und deren Abdeckungen. Diese werden immer wieder beschädigt. Die Einfriedung, welche einen kurzen Teilbereich der vorhandenen Einfriedung (Anschluss am Bestandsgebäude) ersetzt, muss den VDE-Vorschriften entsprechen und für unbefugte Personen den Zutritt verhindern.

Auf die erforderliche Nachbarteilnahme nach Art. 66 BayBO kann verzichtet werden, da dies nur die Gemeinde Unterföhring sowie die Bayernwerk Netz GmbH selbst betrifft.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Bauantrag der Bayernwerk Netz GmbH vom 16.04.2019, eingegangen bei der Gemeinde am 03.05.2019, zur Erweiterung der Einfriedung am vorhandenen Umspannwerk an der Bauhofstraße 5 inkl. der Planzeichnung des Architekten Herrn Günter Amann, Stand April 2019, zur Kenntnis und stimmt diesem vollumfänglich zu.

Herr Gemeinderat Schwarz verlässt den Sitzungssaal.

AZ 6024  
Bauamt

602 8 **Aufzugsanlagen an der Fichtenstraße 1-55; Sachstands- und Kostenbericht (Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)**

Der Erste Bürgermeister bringt zur Kenntnis, dass für die Baumaßnahme (Auftrag an ARGE Fichtenstraße) Errichtung der Aufzugsanlagen an der Fichtenstraße 1-55 (ungerade) genehmigte Haushaltsmittel in Höhe von 17.269.800 € Mio brutto (Haushaltsplan 2019) zur Verfügung stehen.

Im Mai 2019 wurde eine Abnahme der Aufzugsanlagen nebst Außenanlagen durchgeführt und hierbei noch Mängel festgestellt. Die festgestellten Mängel der Außenanlagen (Rasenflächenverlegung nicht ordnungsgemäß durchgeführt, kleine Pflasterarbeiten) werden bis Juni 2019 beseitigt.

## 54. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.05.2019

Lfd. Nr.      Anwe-  
              send

### Vortrag - Beschluss

---

Durch die ARGE Fichtenstraße wurden der Gemeinde drei Änderungsanträge gestellt. Diese wurden durch das Projektsteuerungsbüro Dornier mit dem Schreiben vom 10.04.2019 geprüft und freigegeben.

Folgende drei Nachträge wurden durch die ARGE Fichtenstraße gestellt und mit Schreiben vom 28.11.2018 jeweils begründet. Das Begründungsschreiben wurde dem Gremium zugestellt.

Der Nachtrag 19 vom 03.12.2018 beinhaltet die Kosten für den Stahlbau einer freitragenden Tragkonstruktion. Die geplante Anbindung an den Bestand durfte aus bautechnischen Gründen nicht ausgeführt werden. Aus dem Gutachten zur statischen Berechnung wurde festgestellt, dass die Ausführung der Treppenraumwände nicht mit Kalksandstein 1,8/75/II, sondern mit einem rissanfälligeren Hochlochziegel 150/II ausgeführt. Durch diese Ausführung als Hochlochziegel kann hier keine Anbindung der neuen Stahltragkonstruktion erfolgen. Stattdessen musste eine freitragende Konstruktion realisiert werden. Durch die Konstruktion sind Mehrkosten entstanden. Der Nachtrag 19 beläuft sich auf 574.345,41 € brutto.

Der Nachtrag 20 vom 03.12.2018 beinhaltet die Kosten für den erhöhten Gründungsaufwand der Aufzugstürme. Aufgrund der Vorgaben in den durch die ARGE Fichtenstraße nachträglich beauftragten Baugrundgutachten der Grundbaulabor München GmbH wurden deutlich höhere Gründungstiefen erforderlich. Um die angrenzenden Bestandsgebäude in ihrer Standsicherheit nicht zu gefährden musste in großen Bereichen eine Brunnengründung (bautechnische Maßnahme) ausgeführt werden, in Tiefen bis in die tragfähigen Horizonte, die deutlich tiefer lagen als die Sohlen der Bestandsfundamente. Eine baubegleitende Überwachung der Gründungsmaßnahmen wurde durch die Grundbaulabor München GmbH erledigt. Der Nachtrag 20 beläuft sich auf 264.631,19 € brutto.

Der Nachtrag 21 vom 03.12.2018 beinhaltet die Kosten durch die erhöhten Brandschutzauflagen. Da die geplante Anbindung an den Bestand aufgrund der Bewertung durch den Prüfsachverständigen für Brandschutz nicht ausgeführt werden durfte, sind Kosten in Höhe von 171.499,80 € brutto entstanden.

Die Kosten der Nachtragsangebote Nummer 19-21 der ARGE Fichtenstraße gliedern sich wie folgt auf:

Nachtrag 19	574.345,41 € brutto
Nachtrag 20	264.631,19 € brutto
Nachtrag 21	171.499,80 € brutto
Insgesamt	1.010.476,40 € brutto

Um keine zeitliche Verzögerung und Bauzeitenverlängerung auftreten (hätte weitere Kosten verursacht) zu lassen, wurden die Arbeiten der obengenannten Nachträge sofort ausgeführt.



## 54. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.05.2019

Lfd. Nr. Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Die bisherigen Gesamtkosten einschließlich dieser Nachträge belaufen sich auf insgesamt auf rund 17.100.000 € Mio. brutto.

Zum Zeitpunkt der Erstellung der Tagesordnung war seitens des Projektsteuerers Dornier mitgeteilt worden, dass die vom Gemeinderat genehmigten Haushaltsmittel in Höhe von 17.269.800 € Mio. brutto möglicherweise nicht ausreichen. Aus diesem Grund wurde ein Empfehlungsbeschluss für den Gemeinderat (gemäß der Geschäftsordnung des Gemeinderats 2014-2020 ist für überplanmäßige Ausgaben der Gemeinderat zuständig) auf die Tagesordnung gesetzt.

Mit der E-Mail vom 16.05.2019 wurde vom Projektsteuerer Dornier mitgeteilt, dass es nun zu keine weiteren Nachträge und somit zu keiner Kostenüberschreitung der bisher genehmigten Haushaltsmittel in Höhe von 17.269.800 € Mio. brutto kommen wird.

Beschluss: 8 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den obengenannten Sachverhalt zur Kenntnis und genehmigt die bereits durchgeführten Maßnahmen (Nachträge 19-21) der ARGE Fichtenstraße in Höhe von 1.010.476,40 € brutto. Die Kosten sind auf der Haushaltsstelle 88160.9420 zu verbuchen.

Die Abstimmung erfolgte ohne Gemeinderat Herr Schwarz.  
Gemeinderat Herr Schwarz tritt Sitzung wieder bei.

AZ 622  
Bauamt

603 9 **Bebauungsplan Nr. 88/18 zur Errichtung eines Feststadls östlich der Tiefgarage, nördlich der Jahnstraße und westlich des Etzweges; Abwägungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Der Planentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 88/18 zur Errichtung eines Feststadls östlich der Tiefgarage, nördlich der Jahnstraße und westlich des Etzweges, in der Fassung vom 26.03.2019 nach § 30 BauGB, lag in der Zeit vom 03.04.2019 bis einschließlich 03.05.2019 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB aus. Die Träger öffentlicher Belange hatten vom 03.04.2019 bis einschließlich 03.05.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben.

Die Bebauungsplanunterlagen sind auf der Homepage der Gemeinde Unterföhring eingestellt.

## 54. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.05.2019

Lfd. Nr. Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

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

- Landratsamt München – Bauen
- Landratsamt München - Grünordnung
- Landratsamt München – Immissionsschutz
- Geovol Unterföhring GmbH
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- SWM Infrastruktur GmbH
- DB Immobilien, Deutsche Bahn AG

Die Stellungnahmen wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

#### Landratsamt München – Bauen

Der Bürgermeister weist darauf hin, dass die Übermittlung der Stellungnahme des Landratsamtes München, per Fax nicht vollständig erfolgte und dies vom Landratsamt München mit Fax am 20.5.2019 nachgeholt wurde.

Das Schreiben vom 25.04.2019 (Eingang 20.5.2019) mit folgenden Hinweisen wird bekannt gegeben:

1. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf entwickelt sich hinsichtlich der geplanten Art der Nutzung nicht aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde, der diesen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft darstellt. In der noch nicht abgeschlossenen Flächennutzungsplanneuaufstellung ist eine Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf "Soziale Einrichtung" vorgesehen. Im Bebauungsplan soll jedoch eine Fläche für den Gemeinbedarf „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt werden. Eine Entwicklung aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan ist somit ebenfalls nicht gegeben. Die Gemeinde müsste daher im weiteren Verfahren der Flächennutzungsplanneuaufstellung die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche in "Kulturelle Einrichtung" ändern. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan der Genehmigung bedarf, sofern er vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden soll (§ 8 Abs. 3 i.V.m. 10 Abs. 2 BauGB). In Punkt 2, 2. Absatz der Begründung wird ausgeführt, dass der Planungsbereich im Rahmen einer Berichtigung des Flächennutzungsplans als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" dargestellt werden soll. Eine Berichtigung des FNP wäre jedoch nur für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB möglich, sofern die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB vorliegen. Da der vorliegende Bebauungsplanentwurf im Regelverfahren

## **54. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.05.2019**

Lfd. Nr.      Anwe-  
             send

### **Vortrag - Beschluss**

---

aufgestellt wird, ist jedoch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich; die Angaben in der Begründung sind entsprechend anzupassen.

2. Die Bekanntmachung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 25.03.2019 enthält einen Hinweis auf § 47 VwGQ. Dieser ist nicht mehr zutreffend, da das BauGB und die VwGO geändert worden sind. § 47 Abs. 2a VwGO und der Hinweis auf § 47 VwGO in § 3 Abs. 2 BauGB sind entfallen. Im weiteren Verfahren ist bei der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Hinweis auf § 47 VwGO wegzulassen.
3. In der Planzeichnung erstreckt sich der Bauraum über zwei Buchgrundstücke für die eine gemeinsame max. zulässige Grundfläche festgesetzt werden soll. Die räumliche Bezugsgröße für die zulässige Grundfläche ist allein das Baugrundstück, welches grundsätzlich mit dem Buchgrundstück gleichzusetzen ist (ständige Rechtsprechung). Die hier vorgenommene einheitliche Festsetzung der Grundfläche für ein Baugebiet, das aus mehreren Buchgrundstücken besteht, ist in der Baunutzungsverordnung nicht vorgesehen und deshalb unzulässig (VG München vom 09.08.2010, Az.: M 8 K 09.929). Es wird deshalb empfohlen das Baugrundstück eindeutig unter den Festsetzungen zu definieren (§ 19 Abs. 3 Satz 2, 2. HS BauNVO). Da innerhalb des Bauraumes grundsätzlich Abstandsflächen zu Grundstücksgrenzen eingehalten werden müssen, wird zusätzlich empfohlen die Grundstücksgrenzen als aufzuhebend zu kennzeichnen und ein Planzeichen hierfür unter den Hinweisen aufzunehmen.
4. In der Planzeichnung ist die Fläche für den Gemeinbedarf entsprechend Nr. 4.1 der Anlage PlanzV noch mit einer farbigen Flächen- oder Randsignatur einzuzeichnen. Unter den Festsetzungen durch Planzeichen § 1 ist das Planzeichen entsprechend zu ergänzen.
5. In der Präambel ist die Angabe des § 13 BauGB nicht zutreffend, da der Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt wird; die Angabe ist zu streichen.
6. Unter den Festsetzungen durch Planzeichen ist das Planzeichen für die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen (Nr. 3.5 der Anlage PlanzV) zu ergänzen, um diese wirksam festzusetzen.
7. Bei den Festsetzungen durch Planzeichen § 2 kann bei der Erläuterung jeweils „z.B.“ gestrichen werden, da im Plangebiet jeweils nur eine zulässige Zahl festgesetzt werden soll.
8. Das unter den Festsetzungen durch Planzeichen § 4

## **54. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.05.2019**

Lfd. Nr.      Anwe-  
              send

### **Vortrag - Beschluss**

---

vorgesehene Planzeichen für externe Ausgleichsflächen wird bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes nicht verwendet. Sofern die Ausgleichsflächen im Bebauungsplan festgesetzt werden sollen, müsste der Geltungsbereich entsprechend erweitert und die Flächen auch zeichnerisch festgesetzt werden. Andernfalls kann das Planzeichen entfallen; die Angaben in Festsetzung durch Text § 6 (5) und die Erläuterungen in Punkt 8 des Umweltberichts sind hier ausreichend.

9. Das Planzeichen in § 5 der Festsetzungen durch Planzeichen „Grenze des räumlichen Geltungsbereichs eines angrenzenden Bebauungsplanes“ ist unter den Hinweisen aufzunehmen, da hiermit keine Festsetzungen getroffen werden.
10. Für die Festsetzung durch Text § 4 (2) gibt es in dieser Form keine Rechtsgrundlage. Ein Bebauungsplan kann nur für Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs wirksame Regelungen treffen. Die Festsetzung § 4 (2) betrifft jedoch Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs. Die Forderung, dass Stellplätze in der Parkieranlage des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 85/16 nachzuweisen und zu sichern sind, kann somit im Vollzug nicht umgesetzt werden. Es könnte lediglich unter den Hinweisen aufgenommen werden, dass die erforderlichen Stellplätze in der Parkieranlage des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 85/16 nachgewiesen und gesichert werden können. Dies sollte dann in der Begründung erläutert und durch Zahlen über die dort vorhandenen und verfügbaren Stellplätze belegt werden. Im Rahmen des Bauvollzuges müsste dann nachgewiesen werden, dass die für den Feststadl erforderlichen Stellplätze vorhanden und für die Zweckbestimmung gesichert sind.
11. In Punkt 5.1 der Begründung wird zur geplanten Art der Nutzung lediglich ausgeführt, dass ein Festbau mit mobiler Bühne usw. zulässig sein soll. Hier sollte, nicht zuletzt wegen der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung, noch näher erläutert werden, welche Art von kulturellen Veranstaltungen dort geplant sind.
12. Nachdem der Bebauungsplanentwurf aus mehreren Bestandteilen (Planzeichnung, Festsetzungen und Hinweise) auf mehreren Blättern besteht, wird darauf hingewiesen, dass alle Bestandteile mit Verfahrensvermerken zu versehen und auszufertigen sind, sofern sie nicht auf einem Blatt zusammengefasst oder urkundengerecht verbunden werden.

## **54. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.05.2019**

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### **Vortrag - Beschluss**

---

Beschluss: 6 : 3

Zu 1.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan wurde im Rahmen des Feststellungsbeschlusses (Gemeinderatssitzung vom 10.4.2019, Nr. 877) in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen geändert. Der entsprechende Flächennutzungsplan wird dem Landratsamt München zur Genehmigung vorgelegt. Der Bebauungsplan Nr. 88/18 wird nach der Genehmigung des FNP bekannt gemacht. Der Punkt 2, Abs. 2 der Begründung wird angepasst.

Zu 2.

Im weiteren Verfahren wird bei der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Hinweis auf § 47 VwGO weggelassen.

Zu 3.

In den textlichen Festsetzungen wird § 2 Abs. 3 wie Folgt konkretisiert: „Für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl wird das Baugrundstück festgesetzt, dass innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt und sich zusammensetzt aus Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 508, 508/1 und 508/2.“ In der Planzeichnung werden die Grundstücksgrenzen als „aufzuhebend“ gekennzeichnet.

Zu 4.

In der Planzeichnung und in den Festsetzungen durch Planzeichen wird eine farbige Flächen- oder Randsignatur für Fläche für den Gemeinbedarf mit aufgenommen.

Zu 5.

In der Präambel wird der § 13 BauGB gestrichen.

Zu 6.

Das Planzeichen (Nr. 3.5 der Anlage PlanZV) für Baugrenzen wird in den Festsetzungen durch Planzeichen ergänzt.

Zu 7.

In den Festsetzungen durch Planzeichen wird „z.B.“ gestrichen.

Zu 8.

Das Planzeichen entfällt, da die Angaben in den Festsetzungen durch Text und im Umweltbericht (Erläuterungen unter Punkt 6) ausreichen.

## 54. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.05.2019

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Zu 9.

Das Planzeichen „Grenze des räumlichen Geltungsbereichs eines angrenzenden Bebauungsplanes“ wird unter die Hinweise durch Planzeichen verschoben.

Zu 10.

Die Festsetzung durch Text § 4 (2) wird in die Hinweise durch Text verschoben und die Begründung ergänzt.

Zu 11.

Die Begründung wird um die beabsichtigte Art der Veranstaltungen ergänzt: „Genutzt werden soll der Feststadl mit Freibereich für Veranstaltungen im öffentlichen und privaten Rahmen im regelmäßigen Zyklus sowie für größere, seltenere (maximal 18 Mal im Jahr) Veranstaltungen wie für das Bürgerfest oder Vereinsveranstaltungen.“

Zu 12.

Die Aufteilung des Bebauungsplanentwurfes (Planzeichnung, textliche Festsetzungen und Hinweise) dient zur Erleichterung der Handhabung während des Verfahrens, zur Ausfertigung wird ein zusammengefasster Bebauungsplan mit Verfahrensvermerken erstellt.

#### Landratsamt München - Grünordnung

Das Schreiben vom 30.04.2019 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

B.1 § 6 (1)

Es fehlt eine Festsetzung zur Nachpflanzung bei Ausfall von Gehölzen. Ist nur die Neupflanzung festgesetzt, kann bei Ausfall keine Ersatzpflanzung gefordert werden. Es wird daher folgende Ergänzung empfohlen: „Die festgesetzten Gehölz- und Baumpflanzungen sind spätestens in der nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes liegenden Pflanzperiode durchzuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig hinsichtlich der Wuchsordnung (Mindestpflanzqualitäten gemäß A.I. § 5 und B.1 § 6 (2) nachzupflanzen.“

B.1 § 6(3)

Es wird um Überprüfung gebeten, ob die Nennung eines Markenproduktes in Teil B.1 § 6 (3) (Rieger- Hofmann) zulässig ist.

Beschluss: 6 : 3

B.1 § 6 (1)

Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:

„Die festgesetzten Gehölz- und Baumpflanzungen sind spätestens in der nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes liegenden Pflanzperiode durchzuführen. Sie

## 54. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.05.2019

Lfd. Nr. Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig hinsichtlich der Wuchsordnung (Mindestpflanzqualitäten gemäß A.I. § 5 und B.1 § 6 (2) nachzupflanzen.“

B.1 § 6(3)

Dem Hinweis wird gefolgt und der Markenname Rieger-Hofmann gestrichen.

#### Landratsamt München – Immissionsschutz

Das Schreiben vom 12.04.2019 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben: Es sei erwähnt, dass im betreffenden Areal ähnliche Planungen bzw. Nutzungen (Freizeiteinrichtungen) existieren. Die Lärmauswirkungen solcher Einrichtungen sind in Summe bezogen auf die in Frage kommenden Immissionsorte, zu betrachten. Immissionsorte können sich auch in den unmittelbar angrenzenden Gewerbegebieten befinden (Betriebsleiterwohnungen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal). Bei Veranstaltungen im Freien und/oder Veranstaltungen mit hoher Schallleistung (Live-Musik, Konzerte etc.), sind die unter Nr. 4.1 der Freizeitlärm-Richtlinie (06.03.2015) genannten „regulären“ Immissionsrichtwerte schnell erreicht. Die unter Nr. 4.4 der Richtlinie genannten Höchstwerte für die Zumutbarkeit im Rahmen der Sonderfallbeurteilung gelten nur für die dort genannten Kriterien, nicht für einen generellen Betrieb einer Einrichtung. Nach dem Verständnis des Landratsamtes (beabsichtigte Nutzungen) handelt es sich - vergleichbar mit dem Plangebiet des angrenzenden Bürgerfestplatzes (Bebauungsplan Nr. 85/16) um eine Freizeiteinrichtung, deren Auswirkungen nach den Vorgaben der Freizeitlärm-Richtlinie vom 06.03.2015 zu bewerten und zu beurteilen sind (auf ein Schreiben des bay. Wirtschaftsministeriums vom 15.05.2015 - „Lärmschutz bei Volksfesten“ wird ergänzend hingewiesen). Die damalige schalltechnische Untersuchung des /ng.-Büros Möhler + Partner hat unter Nr. 7 „Freizeitlärm durch Veranstaltungen“ bzw. Unterpunkt Nr. 7.2 diverse Überschreitungen „der regulären Immissionsrichtwerte“ für einzelne festgelegte Immissionsorte ermittelt. Es wird auf die umfassende Stellungnahme vom 30.05.2017 zum Bebauungsplan Nr. 85/16 verwiesen, in der alles Wesentliche enthalten und auf vorliegende Planung direkt übertragbar ist. Auch für die Nutzung des geplanten „Feststadls“ gilt, dass die nach Freizeitlärm-Richtlinie höheren Immissionswerte nach der „Sonderfallbeurteilung bei seltenen.....“ i. S. von Nr. 4.4 nur in den definierten engen Grenzen herangezogen werden können. Die in der Freizeitlärm-Richtlinie genannte Vorgabe von nicht mehr als 18 Tagen im Jahr für solche besonderen Anlässe gilt summarisch, d.h. dass im vorliegenden Fall die Zahl vom Bürgerfestplatz und geplanten Feststadl zu addieren sind. Insoweit soll genau geprüft werden, ob mit häufiger Nutzung eines extra zu errichtenden Feststadls mit Außeneinrichtungen etc. diese Größenordnung unter Hinzurechnung

## 54. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.05.2019

Lfd. Nr. Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

weiterer ähnlicher Veranstaltungen tatsächlich ausreicht. Zudem ist zu berücksichtigen: Sollte das vorgesehene Gelände des Feststadls auch für sonstige allgemeine Veranstaltungen genutzt werden, die nicht die Kriterien einer Sonderfallbeurteilung nach Freizeitlärm-Richtlinie erfüllen (z.B. Pop-/Rockkonzerte), so kann es am geplanten Standort Probleme geben, weil bekanntermaßen für all diese Veranstaltungen das Kontingent der regulären Immissionsrichtwerte, insbesondere zur Nachtzeit, nicht ausreicht. Im Rahmen einer Bauleitplanung gilt die Freizeitlärm-Richtlinie nicht unmittelbar, sie enthält jedoch die sach- und fachgerechten Beurteilungs- und Bewertungsmaßstäbe um abschätzen zu können, ob eine geplante Nutzung aus bauplanungsrechtlicher Sicht am vorgesehenen Standort aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes grundsätzlich möglich ist. Aus fachlicher Sicht wird die Beauftragung einer schalltechnischen Untersuchung (Freizeitlärm) empfohlen, um abschätzen zu können, ob die Planung mit dem vorgesehenen Nutzungsumfang unter Berücksichtigung weiterer vergleichbarer Emittenten im Areal nachbarschaftsverträglich ist. Zu- und Abfahrtsverkehr, gastronomische Nutzungen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Feststadls sind zu berücksichtigen. Gegenüber o.g. schalltechnischer Untersuchung soll als weiterer Immissionsort der östlich gelegenen Feringasee (schutzwürdig, da Areal für Erholung, Freizeit- IRW i.d. Regel 55 dB(A)) betrachtet werden, zudem ist fraglich, ob der für die nordöstlich gelegene Kleingartenanlage angesetzte Schutzanspruch eines MI sachgerecht ist (Kleingartenanlage siehe Beiblatt 1 zu DIN 18005).

Beschluss: 6 : 3

Es wurde bereits eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit der schutzbedürftigen Nachbarschaft sowie den umgebenden Verkehrslärmemissionen wurde nachgewiesen. Die textlichen Festsetzungen und Hinweisen werden wie Folgt ergänzt und die Sachlage in der Begründung entsprechend erläutert:

B.1 § 8 Lärmschutz

Die Wände, Fenster, Türen und die Decke des geplanten Feststadels müssen mindestens ein Schalldämmmaß  $R'_{w,R} = 30$  dB aufzuweisen.

B.2 § 6 Lärmschutz

Eine Nutzung des gesamten Plangebiets (Freifläche und Feststadel) im Zusammenhang mit besonderen Ereignissen und Veranstaltungen (z.B. Bürgerfest) ist nur maximal 18 Mal pro Kalenderjahr und nicht an mehr als zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden zulässig. Beurteilungsgrundlage ist die Freizeitlärmrichtlinie vom 06.03.2015.



## 54. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.05.2019

Lfd. Nr. Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

#### Geovol Unterföhring GmbH, Unterföhring

Das Schreiben vom 02.05.2019 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben: Im Teil C der Begründung finden sich auf Seite 6 unter Nr. 3.3 die zukünftigen Ver- und Entsorger des Feststadls. Der Vollständigkeit halber und zur Information aller Beteiligten wird gebeten, dass die Gemeindetochter Geovol Unterföhring GmbH als zukünftiger Wärmeversorger aufgenommen werden soll.

Beschluss: 6 : 3

Dem Hinweis wird gefolgt. In der Begründung wird die Geovol Unterföhring GmbH als zukünftiger Wärmeversorger ergänzt.

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

Das Schreiben vom 02.05.2019 mit dem Hinweis, dass das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung vor einer abschließenden Beurteilung noch abzuwarten sei, wird bekannt gegeben. Weiter sollte sichergestellt werden, dass bei der Umsetzung der Maßnahme ortsansässige Unternehmen bei der Ausübung ihrer gewerblichen Tätigkeit nicht beeinträchtigt werden.

Beschluss: 6 : 3

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit der schutzbedürftigen Nachbarschaft sowie den umgebenden Verkehrslärmemissionen wurde nachgewiesen. Die textlichen Festsetzungen und Hinweise werden wie Folgt ergänzt und die Sachlage in der Begründung erläutert.

#### B.1 § 8 Lärmschutz

Die Wände, Fenster, Türen und die Decke des geplanten Feststadels müssen mindestens ein Schalldämmmaß  $R'_{w,R} = 30$  dB aufzuweisen.

#### B.2 § 6 Lärmschutz

Eine Nutzung des gesamten Plangebiets (Freifläche und Feststadel) im Zusammenhang mit besonderen Ereignissen und Veranstaltungen (z.B. Bürgerfest) ist nur maximal 18 Mal pro Kalenderjahr und nicht an mehr als zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden zulässig. Beurteilungsgrundlage ist die Freizeitlärmrichtlinie vom 06.03.2015.

#### Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Das Schreiben vom 04.04.2019 mit der Anregung, den Fuß- und Radweg in Verlängerung der Jahnstraße auf mindestens 1,50 m, möglichst 2,00 m zu auszubauen, so wie dies in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur StVO für baulich angelegte Radwege festgesetzt ist, wird bekannt gegeben. Weiter wird angeregt, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie anderer Maßnahmen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energien – trotz nicht angenommener Auswirkungen der Planung auf das Klima – in Betracht zu ziehen.

## 54. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.05.2019

Lfd. Nr. Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Beschluss: 6 : 3

Der Fuß- und Radweg in Verlängerung der Jahnstraße befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs und ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Nichtsdestotrotz nimmt der Gemeinderat die Anregung zur Kenntnis. Die Anregung, zur Versorgung des Feststadels auf erneuerbare Energien zurückzugreifen, wird zur Kenntnis genommen.

#### SWM Infrastruktur GmbH

Das Schreiben vom 18.04.2019 mit dem Hinweis, auf Erdgasversorgungsanlagen auf dem Flurstück 508 sowie auf einen Erdgashochdruckregler in der nord-östlichen Ecke des Flurstücks, wird bekannt gegeben. Auf den ein- und ausgehenden Leitungstrassen sowie rund um den Regler besteht ein Schutzstreifen von 2,0 m, der nicht bebaut und nicht bepflanzt werden darf. In den übersandten Antragsunterlagen ist der Regler nicht eingetragen bzw. als Trafo bezeichnet.

Es wird gebeten dies zu ändern und den Regler mit Schutzstreifen in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

Beschluss: 6 : 3

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, Leitung und Regler mit Schutzstreifen sind in den Bebauungsplan aufzunehmen.

#### DB Immobilien, Deutsche Bahn AG

Das Schreiben vom 02.05.2019 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben: Von der Bauleitplanung ist die 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 521, Abzw. München Ost - Aufkirchen, bzgl. der Ausgleichsfläche auf dem Flurstück Nr. 680, welche sich zum Teil innerhalb des zwischen Mast Nr. 1339 und 1340 gültigen Schutzstreifens von 2m x 30m (bezogen auf die Leitungsachse) befindet, betroffen. Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher in der Regel 3,50 m - ausgehend vom bestehenden Geländeniveau - nicht überschreiten. Innerhalb eines Radius von 9 Metern um die Mitte des Mastes 1339 dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.

Beschluss: 6 : 3

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Masten, Leitung und die Schutzstreifen werden in die Planzeichnung mit aufgenommen, die textlichen Festsetzungen um die Beschränkungen innerhalb der Schutzstreifen ergänzt.

## 54. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.05.2019

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

#### Weiteres Vorgehen

Der Bebauungsplan Nr. 88/18 zur Errichtung eines Feststadls östlich der Tiefgarage, nördlich der Jahnstraße und westlich des Etzweges, in der Fassung vom 26.03.2019, ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse zu ergänzen. Der Bebauungsplan erhält das Fassungsdatum 23.05.2019.

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

Beschluss: 6 : 3

Der Bebauungsplan Nr. 88/18 zur Errichtung eines Feststadls östlich der Tiefgarage, nördlich der Jahnstraße und westlich des Etzweges, in der Fassung vom 26.03.2019, ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse zu ergänzen. Der Bebauungsplan erhält das Fassungsdatum 23.05.2019.

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

AZ 6102  
Bauamt

604 9

#### **Neubau Schulcampus an der Mitterfeldallee; Projektänderungsantrag einer Abweichung zur Einhaltung der Barrierefreiheit bei den Hauszugängen sowie einer Abweichung von der Flachdachrichtlinie (Ausführung der Mensafassade)**

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass mit Schreiben des beauftragten Architekturbüros Felix + Jonas Architekten, München, vom 10.05.2019 ein Änderungsantrag zur Haftungsfreistellung bzgl. Flachdachrichtlinie und Außentürschwellen gestellt wurde.

#### Mensafassade

Abweichung von den Flachdachrichtlinien des Deutschen Dachdeckerhandwerks

Die Verglasung der Mensafassade reicht bis zum Pflasterbelag des Vorbereiches. Weil diese allerdings unterkellert ist, gelten die Bestimmungen der Flachdachrichtlinie (Flachdachanschluss an aufgehende Wand). Die Richtlinien fordern in diesem Fall einen Mindestabstand der Fensterkonstruktion von 15cm (Abstand der Schraubachsen zu OK Belag). Dieser Abstand wird nicht eingehalten (Abweichung von der Flachdachrichtlinie) durch eine mindestens 15cm tiefe Fassadenrinne kompensiert.

## 54. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.05.2019

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Die allgemein anerkannten Regeln der Technik werden eingehalten. Bautechnisch wird in der geplanten Ausführung kein Problem gesehen, weil die Fassade überdacht und deshalb witterungsgeschützt ist. Der Dachüberstand beträgt an der schmalsten Stelle 1,4m. Der Fassadenanschluss ist zudem wasserdicht ausgebildet.

Die Ausschreibung wird seitens Architekt als unkritisch angesehen.

#### Hauszugänge

Ausbildung von 4mm Schwellen

Sämtliche Zugänge in die Bauteile sind grundsätzlich mit dem Pflasterbelag und den Fertigfußböden niveaugleich ausgebildet, um die Anforderungen an die Barrierefreiheit und der Arbeitsstättenrichtlinie zu erfüllen.

Die Bodenschwellen werden auf eine Höhe von 4mm reduziert, was nicht mehr als „Stolperschwelle“ gemäß den Arbeitsstättenrichtlinien gewertet wird und die Anforderungen an die Barrierefreiheit ebenso erfüllt. Um die Dichtigkeit der Türen im Bodenbereich gewährleisten zu können, wird eine doppel-Gummidichtung unter den Türflügeln eingebaut. Bei Schlagregen kann es durch die seitlichen Fugen zwischen Gummidichtungen und Türstöcken zu Wassereintritt im Innenbereich kommen. Diesbezüglich werden zusätzliche besondere Maßnahmen eingeplant. An allen Außentüren kommt eine mindestens 15cm tiefe Rinnen und bei den viel begangenen Außentüren ein 1,5m breiter und mindestens 15cm tiefer Gitterrost zur Ausführung. Die Gitterroste erhalten eine übliche Maschenweite von 10x30mm. Alle Hauptzugangstüren und alle Mensa- und Sporthallentüren sind durch ein Vordach zusätzlich geschützt und zahlreiche Türen sind durch 24cm tiefe Fassadenrücksprünge geschützt. Zusätzlich ist das Oberflächengefälle immer so ausgebildet, dass es nicht zur Tür gerichtet ist.

Die Ausführung ist laut Architekt zur Barrierefreiheit zwingend notwendig und wird ebenfalls als unkritisch eingeschätzt.

Der Projektänderungsantrag zur Haftungsfreistellung bzgl. Flachdachrichtlinie und Außentürschwellen, Stand 10.05.2019, wurde von allen Planungsbeteiligten auf Umsetzungsaufwand (keine Auswirkungen auf Terminplanung) sowie Kosten (kostenneutral) geprüft und durch das Projektsteuerungsbüro Hitzler Ingenieure mit Stand 13.05.2019 freigegeben.

Mit E-Mail-Schreiben von Herrn Aleksandar Dordevic, Beauftragter für Chancengleichheit und gesellschaftliche Potentiale am Landratsamt München vom 07.05.2019, teilt dieser mit, dass Bodenschwellen von 4mm sowohl für Rollstuhlfahrer, als auch für Menschen mit Gehbehinderung keine Probleme darstellen.

## 54. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.05.2019

Lfd. Nr. Anwe- send

### Vortrag - Beschluss

---

Mit E-Mail-Schreiben von Herrn Christian Hadasch, Architekt am Landratsamt München, vom 15.04.2019, stimmt auch dieser der geplanten Vorgehensweise zu.

Die Verwaltung empfiehlt daher die erforderliche Haftungsfreistellung zu erteilen.

Folgende Unterlagen wurden den Gremiumsmitgliedern zugestellt:

- Projektänderungsantrag zur Haftungsfreistellung Flachdachrichtlinie und Außentürschwellen vom 10.05.2019
- Auszug Flachdachrichtlinie, Abb. II.6.2., Stand November 2017
- Fassadenanschluss Schraubachse zu OK Bodenbelag, Stand 16.05.2019
- Übersicht Außentüren, Stand 16.04.2019
- Übersicht Fassadenrinne und Gitterroste, Stand 09.10.2017
- Fassadendetail Stahlglastür, Stand 29.11.2018
- E-Mail-Schreiben von Herrn Aleksandar Dordevic vom 07.05.2019
- E-Mail-Schreiben von Herrn Christian Hadasch vom 15.04.2019

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Projektänderungsantrag zur Haftungsfreistellung bzgl. Flachdachrichtlinie und Außentürschwellen vom 10.05.2019 zur Kenntnis und stimmt den beantragten Änderungen zu, wenn diese kostenneutral ausgeführt werden und keine Auswirkungen auf die Terminplanung haben. Die erforderliche Haftungsfreistellung wird erteilt.

AZ 621  
Bauamt

605 9

#### Bekanntgaben / Anfragen

#### BEK 5/19 Antrag der JU Unterföhring zur Errichtung einer "Fahrrad-Reparaturstation und Verkaufsautomat; Sachstand

Zwischenzeitlich wurde der Fahrradersatzteil-Verkaufsautomat am S-Bahnhof, neben der Fahrradreparaturstation durch den Bauhof aufgestellt. Bayernwerk muss nun noch die Stromanschlussschränke aufstellen, damit im Anschluss der Verkaufsautomat in Betrieb genommen werden kann. Eine Rückfrage bei der Bayernwerk AG hat ergeben, dass es momentan Lieferverzögerungen bezüglich der Stromanschlussschränke vom Hersteller gibt. Ein Zeitpunkt konnte nicht benannt werden.

## 54. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.05.2019

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Die Nutzungsvereinbarung ist mit dem Fahrradhändler „Die Radflüsterer“, Inhaberin Frau Uschi Lasher, analog TU Garching und München, abgestimmt und vorbereitet.

AZ 024  
Bauamt

**605      9      Reparatur des Uferweges an der Isar**

Der Vorsitzende verliest das Schreiben vom Wasserwirtschaftsamt München vom 16.05.2019.

AZ 024  
Bauamt

**605      9      Pavillion Aschheimer Spielplatz, Sachstand**

Der Vorsitzende berichtet über den aktuellen Sachstand vom Bau des Pavillons am Aschheimer Spielplatz und zeigt einige Fotos dazu.

AZ 024  
Bauamt

Nachdem keine Anfragen vorliegen, schließt der Erste Bürgermeister die heutige öffentliche Sitzung um 22:25 Uhr und wünscht allen Zuhörern einen schönen Abend.

---

Andreas Kemmelmeier  
Erster Bürgermeister

---

Lothar Kapfenberger  
Leitung Bauamt