

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

Sitzungstag:

**Dienstag, 29.06.2021**

Sitzungsort:

**Feststadl**

Namen der Mitglieder des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses		
anwesend	abwesend	Abwesenheitsgrund
<b>Vorsitzender:</b> Erster Bürgermeister Andreas Kemmelmeier <b>Für Top 2 öffentlich</b> Zweiter Bürgermeister Manuel Prieler		
<b>Niederschriftführer:</b> Leitung Bauamt Lothar Kapfenberger		
<b>Gremiumsmitglieder:</b>  Johann Zehetmair  Marianne Rader  Gisela Fischer per Videoschalte  Günter Peischl per Videoschalte  Jutta Schödl  Philipp Schwarz per Videoschalte  Simone Spratter  Thomas Weingärtner		

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

## 12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.06.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Der Vorsitzende begrüßt die Mitglieder des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses, stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Er begrüßt ferner die anwesende Vertreterin 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.

129    9    **Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 20.05.2021, die den Gremiumsmitgliedern übermittelt worden ist, wird genehmigt.

AZ 024  
Bauamt

130    9    **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

Von den in nichtöffentlicher Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 23.03.2021 gefassten Beschlüsse werden folgende Beschlüsse in der heutigen öffentlichen Sitzung verlesen, da die Gründe der Geheimhaltung weggefallen sind:

**G72: Anpassung der wegweisenden Beschilderung an der Münchner Straße (St2053), St2088 und Kreisstraße M3; Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat**

Dem Gemeinderat wird folgender Beschluss empfohlen:

Das Gremium stimmt der Änderung zur wegweisenden Beschilderung an der Münchner Straße (St2053), der St 2088 / M3 und der M3 grundsätzlich zu. In der Wegweisung soll der Schulcampus Ufg. und gleichzeitig die Bezeichnung Büropark Süd bzw. Unterföhring Süd in Gewerbegebiet Apianstraße geändert werden. Außerdem sollen künftige Änderungen, die den Wegfall bzw. die Änderungen von Standorten betreffen, laufend in die Wegweisung eingepflegt werden. Der Gemeinderat ist hiervon zu unterrichten.

## 12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.06.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Die Ausgaben für die Wegweisung in Höhe von 116.042,80 € brutto sind unter der HHSt. 61000 (Ortsplanung) mit einem neu anzulegenden Unterkonto zu verbuchen. Dafür sind 125.000 € brutto einzustellen.

AZ 631  
Bauamt

131      9      **Bauantrag zur Errichtung eines Wohnlagers mit Modulcontainern an der Münchner Straße 26**

Der Erste Bürgermeister übergibt aufgrund des Art. 49 Abs. 1 GO den Vorsitz zu diesem Tagesordnungspunkt an den Zweiten Bürgermeister Herr Manuel Prieler.

Der Vorsitzende gibt den Bauantrag der Riedel Bau GmbH & Co.KG, Schweinfurt, zur Errichtung eines Wohnlagers mit Modulcontainern an der Münchner Straße 26, Fl.Nr. 176, vom 18.05.2021, eingegangen bei der Gemeinde Unterföhring am 20.05.2021, bekannt. Die Planzeichnungen der Riedel Bau GmbH & Co.KG vom 25.05.2021 und Unterlagen werden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für den betreffenden Grundstücksbereich der Fl.Nr. 179 (insgesamt 59.604 m<sup>2</sup>), der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen ist, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 36/87, Teilfläche östlich der Münchner Straße, nördlich der Moosstraße, im Bereich Siedlerstraße und des Gewerbegebietes Überland. Der Bebauungsplan setzt hier Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter fest.

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines zweigeschossigen Wohnlagers mit Modulcontainern mit den Gesamtmaßen 41,06 m Länge x 14,62 m Breite x 5,60 m Höhe. Das Wohnlager dient als Schlafstätte für die Bauarbeiter der Baustelle New Campus ProSiebenSat.1. Mit E-Mailschreiben vom 10.06.2021 teilte Herr Schlechter, Riedel Bau GmbH & Co.KG, mit, dass ca. 80 Betten vorgesehen sind und eine Befristung des Mietverhältnisses bis 30.06.2023 besteht. Das Vorhaben soll mit einem Bauzaun umzäunt werden, im östlichen Bereich ist ein Parkstreifen für ca. 10 PKWs vorgesehen.

## 12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.06.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Auf den Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates vom 10.06.2021, Nr. 172, des Bebauungsplanes Nr. 92/21, Wohnen und nicht störendes Gewerbe im KIESA-Gelände, wird hingewiesen.

Beschluss: 7 : 2

Dem Bauantrag der Riedel Bau GmbH & Co.KG, Schweinfurt, zur Errichtung eines Wohnlagers mit Modulcontainern an der Münchner Straße 26, Fl.Nr. 176, vom 18.05.2021, eingegangen bei der Gemeinde Unterföhring am 20.05.2021, wird in Anbetracht der Neustrukturierung des KIESA-Geländes mit Befristung bis 30.06.2023 zugestimmt. Die erforderlichen Befreiungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 36/87, Teilfläche östlich der Münchner Straße, nördlich der Moosstraße, im Bereich Siedlerstraße, wird zugestimmt.

Gemäß Art. 49 Abs. 1 GO hat sich der Erste Bürgermeister Herr Kemmelmeyer an der Beratung und Beschlussfassung nicht beteiligt.

AZ 611  
Bauamt

- 132    9    **Vorhabenbezogener Änderungsbebauungsplan Nr. 49e/20 zur Zulassung von zusätzlichen Nutzungsarten (Nutzungseinheit für nicht großflächigen Einzelhandel und Nutzungseinheit für sportliche Zwecke (z. B. Tanzschule oder Fitnesscenter) im bestehenden Baumarkt an der Feringastrasse 5; Abwägungsbeschluss gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

Der Planentwurf zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49e/20 zur Zulassung von zusätzlichen Nutzungsarten (Nutzungseinheit für nicht großflächigen Einzelhandel und Nutzungseinheit für sportliche Zwecke (z. B. Tanzschule oder Fitnesscenter) im bestehenden Baumarkt an der Feringastrasse 5, in der Fassung vom 21.12.2020 nach § 30 BauGB, lag in der Zeit vom 19.02.2021 bis einschließlich 23.03.2021 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus. Die Träger öffentlicher Belange hatten vom 19.02.2021 bis einschließlich 23.03.2021 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben.

Die Planzeichnung des Bebauungsplans wurde dem Gremium zur Verfügung gestellt. Die gesamten Bebauungsplanunterlagen sind auf der Homepage der Gemeinde Unterföhring eingestellt.

## 12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.06.2021

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:

- Regierung von Oberbayern
- Landratsamt München – Bauen
- Landratsamt München – Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten
- Landratsamt München – Kreisheimatpflege
- DB AG DB Immobilien
- SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG

#### Regierung von Oberbayern

Das Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 30.03.2021 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

Die Regierung von Oberbayern führt aus, dass durch die Zulassung einer weiteren Nutzungseinheit für einen nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieb eine Einzelhandelsagglomeration entsteht. Dies vor dem Hintergrund, dass hier mindestens 3 Einzelhandelsbetriebe in einem räumlich funktionalen Zusammenhang entstehen würden. Der neu entstehende nicht großflächige Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von max. 799 m<sup>2</sup> wäre dann als Teil dieser Einzelhandelsagglomeration einzustufen und würde die zulässige Verkaufsfläche für die Bedarfsgruppe der Nahversorgung überschreiten.

Beschluss: 9 : 0

Wegen des Hinweises der Regierung auf einen möglichen Agglomerationstatbestand wurde die CIMA Beratung + Management GmbH mit der Überprüfung beauftragt. Im Untersuchungsbericht vom 26.05.2021 ist die CIMA Beratung + Management GmbH zu dem Ergebnis gekommen, dass hier keine Einzelhandelsagglomeration entsteht. Es wurde dargelegt, dass eine Agglomeration voraussetzt, dass drei oder mehr Einzelhandelsbetriebe in einem räumlich funktionalen Zusammenhang stehen und als überörtlich raumbedeutsam zu bewerten sind. Beide Voraussetzungen werden vorliegend nicht erfüllt. Entgegen der Auffassung der Regierung von Oberbayern kann der REWE Supermarkt in der Feringastrasse 6 nicht für eine Agglomeration herangezogen werden, da es hier an einem räumlich funktionalen Zusammenhang fehlt. Dies vor dem Hintergrund der fehlenden Sichtbeziehungen zwischen beiden Märkten, der Lage und Entfernung der

## 12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.06.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Eingänge und insbesondere der trennenden Wirkungen der vierspurigen stark befahrenden FeringasträÙe. Weiter fehlt es auch an einer überörtlichen Raumbedeutsamkeit, da sowohl der bestehende REWE Supermarkt als auch der hinzukommende nicht großflächige Supermarkt eindeutig auf die Nahversorgung der Unterföhringer Bevölkerung ausgerichtet sind. Der Untersuchungsbericht vom 26.05.2021 der CIMA Beratung + Management GmbH wird in der nächsten Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB mit ausgelegt. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

#### Landratsamt München - Bauen

Das Schreiben des Landratsamtes München - Bauen vom 01.02.2021 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

1. Der vorliegende Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entwickelt sich nicht vollständig aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als "Sondergebiet - Baumarkt mit Gartencenter" dargestellt. Im vorliegenden Entwurf wird das Plangebiet zwar weiterhin, wie im rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, als „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt" festgesetzt, aber im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind nunmehr, abweichend von der ursprünglichen Festsetzung im rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Flächen für nicht großflächigen Einzelhandel bis 799 m² Verkaufsfläche (lt. Begründung Lebensmitteldiscounter) und eine Fläche für Anlagen für sportliche Zwecke (lt. Begründung Tanzstudio) zulässig. Diese Nutzungen sind nicht mehr von der Zweckbestimmung „Sondergebiet Baumarkt mit Gartencenter" gedeckt, da sie auch nicht im Zusammenhang mit dem Kernsortiment eines Bau- und Gartenmarktes stehen. Der Flächennutzungsplan müsste daher im Parallelverfahren geändert werden (vgl. § 8 Abs. 3 BauGB). Die Gemeinde könnte jedoch prüfen, ob die vorliegende Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. In diesem Fall könnte der Bebauungsplan geändert werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert worden ist. Der Flächennutzungsplan wäre dann im Wege der Berichtigung anzupassen (vgl. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). In der Begründung müsste dann ggfs. noch aufgezeigt werden, dass die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren vorliegen.

2. Nachdem im Sondergebiet zusätzliche Nutzungen vorgesehen sind, die nicht im Zusammenhang mit dem Bau- und Gartenmarkt stehen, müssten diese Nutzungen auch bei der Zweckbestimmung für das Sondergebiet (Planzeichen 1 bzw. Textfestsetzung 1 1.1) aufgeführt werden.

## 12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.06.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

3. Die Formulierung nach der Präambel „ansonsten verbleibt es bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49e/20“ ist nochmals zu überprüfen. Nachdem auch die Hinweise weiterhin Gültigkeit haben sollen, müsste das noch eingefügt werden. Außerdem muss es statt „Nr. 49e/20“ „Nr. 49b/12“ lauten, da der rechtskräftige Bebauungsplan die Bezeichnung Nr. 49b/12 trägt.

4. Bei der Auflistung der Textfestsetzungen bzw. Hinweise fehlt der Punkt III. Um Überprüfung wird gebeten; gegebenenfalls sollte die Nummerierung angepasst werden.

5. Die in der Satzung festgesetzten Nutzungszahlen sollten nochmals überprüft werden, da in der vorliegenden Planfassung der Bauraum im Osten, im Anschluss an die TG-Rampe, um ca. 40 m<sup>2</sup> erweitert worden ist. Aus der Darstellung in der Planzeichnung ist ferner nicht zweifelsfrei-erkennbar, welche Höhe in diesem Erweiterungsbereich zulässig sein soll. Um Ergänzung der Unterlagen wird gebeten. Durch die Nähe zur Grundstücksgrenze wird empfohlen, die Höhe in diesem Bereich jedoch soweit als möglich einzuschränken.

6. Aus dem Luftbild ist erkennbar, dass die Bereiche 4 und 5 mit der gleichen Wandhöhe verwirklicht worden sind. Der Bereich 5 wurde gegenüber der Festsetzung höher realisiert. Es wird empfohlen zu prüfen, ob die Festsetzung zur Höhenangabe im Zusammenhang mit der vorliegenden Änderung angepasst werden sollte.

7. Die Textfestsetzung hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse ist ebenfalls anzupassen, da auch im Bereich 7 nach dem Eintrag in der Nutzungsschablone 2 Vollgeschosse vorgesehen sind.

8. Nordöstlich des Bereiches 3 wird in einem kleinen Bereich die Bezeichnung 5 und 6 verwendet. Hierbei handelt es sich wohl um die Flächen für Müll und Treppen. Nach der Darstellung im Plan wäre für den Müllbereich (Bereich 6) eine Wandhöhe von 8,50 m bzw. 10,8 m zulässig. Um Überprüfung und Berichtigung wird gebeten.

9. Nachdem nunmehr neben dem Bau- und Gartenmarkt auch nicht großflächiger Einzelhandel zulässig sein soll, müsste bei der Festsetzung 1.4 (Kunden- und Personalstellplätze) noch ergänzt werden, dass die Stellplätze auch die Stellplätze für den nicht großflächigen Einzelhandel beinhalten. bzw. die erforderlichen Stellplätze hierfür separat festgesetzt werden. Außerdem wäre noch zu ergänzen, wieviel Stellplätze für die Anlagen für sportliche

## **12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.06.2021**

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### **Vortrag - Beschluss**

---

Zwecke notwendig sind. Sofern hierfür die Stellplatzsatzung der Gemeinde herangezogen werden soll, sollte das aus Gründen der Rechtseindeutigkeit noch bei der Festsetzung ergänzt werden.

10. Die auf dem Deckblatt der textlichen Festsetzungen, der Begründung und bei Ziffer 2.1-der Begründung aufgelisteten Flurnummern sollten nochmals überprüft werden. Nach vorliegenden Unterlagen liegt die Flurnummer 1189/68 nicht im Plangebiet.

11. Die bei Ziffer 3 der Begründung angegebenen Fassungsdaten der einzelnen Gutachten sollten ebenfalls nochmals überprüft und mit den Angaben auf den Gutachten in Übereinstimmung gebracht werden (Verkehrsuntersuchung vom 21.01.2021, Schalltechnische Untersuchung vom 21.01.2021).

12. In die Begründung ist noch ein Kapitel zur baulichen Nutzung bzw. zum Nutzungsmaß (analog der Tabelle auf Seite 9 der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes) und zum Stellplatzbedarf für die einzelnen Nutzungen aufzunehmen. Es wird ferner empfohlen, auch in der Begründung zu erläutern, wie der Zugang zum geplanten Einzelhandel und den Anlagen für sportliche Zwecke (von der Tiefgarage bzw. von der öffentlichen Verkehrsfläche aus) vorgesehen ist.

13. Der vorliegende Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird mit der Nummer 49e/20 bezeichnet. Auf der Planzeichnung ist außerdem die Plan-Nr. 100 angegeben. Um Missverständnisse zu vermeiden, sollte nur eine Nummer als Bezeichnung für den Bebauungsplanentwurf verwendet werden.

14. Auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes und bei den Vorhaben- und Erschließungsplänen ist noch der Maßstab anzugeben.

15. Das Planzeichen für die Bemaßung ist in der Planzeichnung teilweise nur schwer erkennbar. Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit sind die Maßzahlen so darzustellen, dass sie überall zweifelsfrei ablesbar sind.

16. Unter den Hinweisen sollte vollständigshalber noch ein Planzeichen für die Nummerierung der einzelnen Teilbereiche 1 - 7 aufgenommen werden.

17. Der vorliegende Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den textlichen Festsetzungen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nach der Rechtsprechung des BayVGH alle Bestandteile des



## 12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.06.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Bebauungsplanes auszufertigen oder urkundengerecht miteinander zu verbinden sind. Außerdem sollten in der Präambel die einzelnen Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Angabe des Fassungsdatums aufgeführt werden, damit diese eindeutig zugeordnet werden können (vgl. Rechtsprechung des BayVGH zur „gedankliche Schnur“).

Beschluss: 9 : 0

Zu 1

Es wurde bisher davon ausgegangen, dass die bisherige Zweckbestimmung wegen des untergeordneten Lebensmittelmarktes und des bestehenbleibenden Baumarktes weiterhin erfüllt wird. Um den bestehenden Bedenken des Landratsamtes nachzukommen, wird die Zweckbestimmung des Sondergebietes in „Sondergebiet Baumarkt mit Gartencenter, Lebensmittel und Anlage für sportliche Zwecke“ geändert. Außerdem wird das Verfahren nicht gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren, sondern im Verfahren gem. § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) fortgesetzt.

Zu 2

Vor dem Hintergrund der geänderten Zweckbestimmung des Sondergebiets werden das Planzeichen 1 und die Textfestsetzung I.1.1 entsprechend geändert.

Zu 3

Die Präambel des Bebauungsplans wird entsprechend den Vorgaben des Landratsamtes geändert: „Ansonsten verbleibt es bei den Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplans Nr. 49 b/12“

Zu 4

Dem Hinweis wird gefolgt. Die Nummerierung der textlichen Festsetzungen wird insoweit entsprechend korrigiert.

Zu 5

Die Planzeichnung wurde entsprechend den Hinweisen des Landratsamtes überprüft. Die Überprüfung hat ergeben, dass die Flächenangaben zutreffend sind und auch die Höhen für den Erweiterungsbereich eindeutig festgesetzt sind.

Zu 6

Die Überprüfung hat ergeben, dass die Angaben im Bebauungsplan zutreffend sind. Zur Verdeutlichung wird das Zeichen für den Bereich SO 5 verschoben.

## 12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.06.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Zu 7

Dem Hinweis wird gefolgt. Der Bebauungsplan wird in den textlichen Festsetzungen und durch textliche Ausführungen und Ergänzungen in der Nutzungsschablone angepasst.

Zu 8

Dem Hinweis wird gefolgt und der Bebauungsplan wird entsprechend geändert. Für den Bereich Müll wurde der Bereich 9 mit einer Wandhöhe von 4,0 m festgesetzt.

Zu 9

Dem Hinweis wird gefolgt und der Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt. Der Stellplatzbedarf hat sich im Übrigen nicht geändert.

Zu 10

Dem Hinweis wird gefolgt und der Bebauungsplan wird entsprechend korrigiert.

Zu 11

Die Begründung des Bebauungsplans wird entsprechend korrigiert und die Fassungsdaten der Gutachten in der Begründung mit den tatsächlichen Daten in Übereinstimmung gebracht.

Zu 12

Da sich die Verkaufsflächen nicht geändert haben, entsteht daher kein geänderter Stellplatzbedarf. Die Begründung wird bezüglich der Zugänge entsprechend ergänzt. Der Zugang zum nicht großflächigen Einzelhandel erfolgt über den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Eingang. Der Zugang zur Tanzschule erfolgt direkt von der TG in den Treppenaufgang zu Anlage für sportliche Zwecke oder von außen in den Treppenaufgang.

Zu 13

Dem Hinweis wird gefolgt. Die Plannummer 100 auf der Planzeichnung wird gestrichen.

Zu 14

Dem Hinweis wird gefolgt und der Maßstab jeweils ergänzt.

Zu 15

Dem Hinweis wird gefolgt und der Bebauungsplan wird zur Verdeutlichung entsprechend angepasst.

## 12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.06.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Zu 16

Dem Hinweis wird gefolgt. Das Füllschema unter den Hinweisen wird um die erbetene Nummerierung ergänzt.

Zu 17

Den Hinweisen des Landratsamtes wird entsprochen. Alle Bestandteile des Bebauungsplans werden ausgefertigt bzw. urkundengerecht miteinander verbunden. Es werden außerdem in der Präambel die einzelnen Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Angabe des Fassungsdatums aufgeführt.

Landratsamt München - Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten

Das Schreiben des Landratsamtes München – Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten vom 18.03.2021 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

Nach schalltechnischer Untersuchung des Ing.-Büros C. Hentschel Consult vom 21.01.21, kann an den innerhalb des Gewerbegebietes gelegenen Immissionsorten IO 3 und IO 6 das sog. Irrelevanzkriterium (aufgrund der Vorbelastung) nach TA Lärm (einzuhaltender (= verminderter) Immissionsrichtwert = IRW minus 6 dB(A)) geringfügig nicht eingehalten werden. Das Areal ist bzw. wird von diversen Lärmquellen, insbesondere auch durch Lärmquellen innerhalb des Plangebietes selbst, beaufschlagt, insoweit ist es aus hiesiger Sicht angezeigt, auch die reduzierten Immissionsrichtwerte einzuhalten. Im Rahmen des Bauvollzugs sollen Maßnahmen ergriffen werden, um die reduzierten Immissionsrichtwerte nach o. g. schalltechnischer Untersuchung einzuhalten. Die unter Nr. 5.5 der schalltechnischen Untersuchung (Lärm aus der Anlage für sportliche Zwecke -Tanzschule) stehende Anforderung ist sehr pauschal gehalten. Soweit es sich bei der vorgesehenen Nutzung tatsächlich um eine Sportanlage im Sinne der Sportanlagenlärmschutz-Verordnung -18. BImSchV -handelt, müsste die lärmschutzfachliche Beurteilung anhand dieser Verordnung vorgenommen werden. Es ist nicht ersichtlich, wo die Tanzschule räumlich liegt, wo die Fenster liegen, mit welchem Innenschallpegel maximal zu rechnen ist, welches Bauschalldämm-Maß die Außenbauteile bzw. die Fenster aufweisen und in Bezug auf welche Nachbarschaft „das Schließen von Fenstern bei Betrieb“ angeraten wird, auch nicht, ob für diesen Fall eine ausreichende Be- und Entlüftung sichergestellt werden kann. Diese Punkte sind im Bauvollzug seitens Entwurfsverfasser abzuklären und ggf. daraus resultierende Anforderungen sicherzustellen.

Beschluss: 9 : 0

## 12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.06.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Bauvollzug geklärt sowie die daraus resultierenden Anforderungen sichergestellt.

#### Landratsamt München - Kreisheimatpflege

Das Schreiben der Landratsamtes München – Kreisheimatpflege vom 22.03.2021 wird bekannt gegeben, in dem darauf hingewiesen wird, dass wenn durch die erforderlichen Bodenbearbeitungsmaßnahmen Belange des Denkmalschutzes tangiert werden, Anzeigepflicht beim Landratsamt München als Unterer Denkmalschutzbehörde bzw. beim Bay. Landesamt f. Denkmalpflege (vgl. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG) besteht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

#### DB AG DB Immobilien

Das Schreiben der DB AG DB Immobilien vom 08.03.2021 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls in der Bauleitplanung festzusetzen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

#### SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG

Das Schreiben der SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG vom 17.03.2021 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich südlich die Fernwärme- und Wasserhausanschlussleitungen zum Anwesen Feringasträße 5 und müssen bei den Planungen berücksichtigt werden. Sollten durch geplante Abriss- oder Teilerneuerungsarbeiten die Hausanschlussleitungen umgelegt werden müssen, so müssen die Anschlussleitungen vor Beginn der Bauarbeiten

## 12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.06.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

stillgelegt bzw. umgelegt werden. Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch unsere Aufgrabungskontrolle begonnen werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

#### Weiteres Vorgehen

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49e/20 zur Zulassung von zusätzlichen Nutzungsarten (Nutzungseinheit für nicht großflächigen Einzelhandel und Nutzungseinheit für sportliche Zwecke (z. B. Tanzschule oder Fitnesscenter) im bestehenden Baumarkt an der Feringastrasse 5, in der Fassung vom 21.12.2020, ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse und Vorschläge zum weiteren Vorgehen zu ergänzen. Der Bebauungsplan erhält das Fassungsdatum 29.06.2021.

Das laufende Bebauungsplanverfahren wird künftig im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) fortgesetzt.

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

Beschluss: 9 : 0

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49e/20 zur Zulassung von zusätzlichen Nutzungsarten (Nutzungseinheit für nicht großflächigen Einzelhandel und Nutzungseinheit für sportliche Zwecke (z. B. Tanzschule oder Fitnesscenter) im bestehenden Baumarkt an der Feringastrasse 5, in der Fassung vom 21.12.2020, ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse und Vorschläge zum weiteren Vorgehen zu ergänzen. Der Bebauungsplan erhält das Fassungsdatum 29.06.2021.

Das laufende Bebauungsplanverfahren wird künftig im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) fortgesetzt.

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

AZ 611  
Bauamt

## 12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.06.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

- 133    9    **Nahverkehrsplan für den Landkreis München, Busse (X234 und X235),  
Anfrage des MVV und des Landratsamtes zur möglichen  
Linienführung in Unterföhring (Empfehlungsbeschluss an den  
Gemeinderat)**

Der Vorsitzende erinnert an den im Jahr 2020 neu beschlossenen Nahverkehrsplan für den Landkreis München, die darin beschlossene Einführung neuer MVV-Expressbuslinien und an die Stellungnahme der Gemeinde Unterföhring vom 24.04.2020 zum Entwurf der Fortschreibung des Nahverkehrsplans für den Landkreis München.

Seitens des MVV und des Landratsamtes wurde die Anfrage gestellt, ob seitens der Gemeinde Unterföhring eine Öffnung und Querung des Kreisverkehrs am Bahnhof unterstützt würde.

Die Umsetzung eines Expressbus-Netzes soll neue, schnelle und tangential (Direkt-) Verbindungsmöglichkeiten schaffen.

Die geplanten X-Bus-Linien X234 (von Poing über die Gemeinde Unterföhring zum OEZ) und X235 (von Freising über die Gemeinde Unterföhring bis zur Alten Heide) sollen dabei über die Gemeinde Unterföhring, bis in die Landeshauptstadt München geführt werden.

Beide Linienkonzepte sehen eine Linienwegführung über den S-Bahnhof Unterföhring vor. Besonders für die Umsetzung der X235 wäre die Durchfahrt am S-Bahn-Übergang zwingend erforderlich.

Hierzu wird an den Gemeinderatsbeschluss vom 18.04.1996 erinnert, wonach der Kreisverkehr an der S-Bahn für den Kraftfahrzeugverkehr grundsätzlich gesperrt bleiben soll.

In einem WebEx-Termin am 05.05.2021 wurden Grundsätze der Planung, Linienführung und weiteres Vorgehen bei der Umsetzung der beiden Expressbuslinien durch den MVV und das Landratsamt erläutert und besprochen.

Seitens des Landratsamtes und des MVV wurde die Frage gestellt, ob eine Querung des Kreisverkehrs am Bahnhof und die Linienführung über die Johanneskirchner Straße von der Gemeinde unterstützt wird.

Der Aktenvermerk vom 08.06.2021 zu diesem Termin wurde dem Gremium zugestellt.

Beschluss: 9 : 0

## 12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.06.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss empfiehlt dem Gemeinderat der Einführung der Expressbuslinien X234 und X235 grundsätzlich zuzustimmen. Dennoch ist zur Entlastung des Wohngebietes eine andere Linienführung als über den Kreisverkehr am S-Bahnhof festzulegen, da der Kreisverkehr geschlossen bleibt. Hierzu sind konkrete Vorschläge seitens MVV und des Landratsamtes vorzulegen.

AZ 851  
Bauamt

134 9 **Vorstellung eines Konzeptes für eine Bebauung des WA 45 im  
Bebauungsplan Nr. 73/03 u.a., Unterföhring Süd**

Der Vorsitzende gibt das Schreiben der DIBAG Industriebau AG vom 17.06.2021 zum aktuellen Konzept für eine Bebauung des WA 45 mit Reihenhäusern sowie einem Doppelhaus bekannt. Das Schreiben der DIBAG Industriebau AG, vom 17.06.2021, wurde dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Der Vorsitzende weist auf die Bauausschussbeschlüsse vom 04.06.2013, Nrn. 674 und 675, hin, nach denen der Errichtung von acht Einzelhäusern sowie der Änderungen bzw. Verlegung der Lärmschutzwand im Bereich WA 45 und 54 nicht zugestimmt wurde. Dem Bauantrag zur Errichtung eines Büro- und Wohnhauses mit Tiefgarage im Bereich WA 45 wurde mit der Maßgabe zugestimmt, dass ausschließlich im EG eine gewerbliche Nutzung stattfinden darf. Alle anderen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 73/03 waren einzuhalten.

In diesem Schreiben wird mitgeteilt, dass die Bebauung den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 73/03, 73a/08, 73b/09 Unterföhring Süd, Straßäckerallee entspricht. Die im Jahr 2009 durch städtebauliche Verträge erfolgte Verlagerung von GF auf andere Quartiere wurde dabei berücksichtigt. Die verbleibende zulässige Geschoßfläche im WA 45 beträgt somit 1.545 m<sup>2</sup>.

Weiter wird mitgeteilt, dass das Bebauungskonzept die Planung von einem Doppelhaus mit vier oberirdischen Stellplätzen und zehn Reihenhäusern sowie einer Tiefgarage mit 20 Stellplätzen beinhaltet. Die Objekte sind für die Vermietung und Eigenverwaltung vorgesehen. Auf Basis des Konzeptes wird nun der Bauantrag vorbereitet und noch im Jahr 2021 eingereicht. Die Anordnung der Stellplätze mit den Grundstückszufahrten im Bereich der

## 12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.06.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Doppelhäuser erfordern eine Befreiung der Festsetzungen, die entsprechend beantragt wird. Die festgesetzten Lärmschutzwände und passiven Lärmschutzmaßnahmen werden dann im Bauantrag berücksichtigt und mit Umsetzung der Baumaßnahmen realisiert.

Die Stellungnahme der städtebaulichen Oberleitung Frau Schreiber, Architekturbüro Schreiber, München, vom 22.06.2021, wurde dem Gremium zugestellt.

In dieser Stellungnahme erläutert Frau Architektin Schreiber unter anderem, dass der vorliegende Entwurf im Ansatz für den Bereich WA 45 West aus städtebaulicher Sicht mit den Zielen des Bebauungsplanes im Einklang steht. Der östliche Bauraum mit der Doppelhausbebauung ist nicht nachvollziehbar und auch nicht mit den Vorgaben aus dem Bebauungsplan so einfach umsetzbar. Das geplante Doppelhaus mit einer Doppelgarage je Haus ist aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle der falsche Ansatz und entspricht nicht den Zielsetzungen aus dem Bebauungsplan.

Grundsätzlich muss aber ausgeführt werden, dass die vorgeschlagene Bebauung den Bauraum einhält, die Geschossigkeit entspricht den Vorgaben des BP, im WA 45 West sind die Stellplätze in einer TG untergebracht. Die Stellplätze des WA 45 Ost (Doppelhaus), sollten alle wie vorgesehen in einer Gemeinschaftstiefgarage untergebracht werden.

Beschluss: 9 : 0

Das Gremium nimmt das vorgelegte Konzept für eine Bebauung des WA 45 mit zehn Reihenhäusern, sowie einem Doppelhaus der DIBAG Industriebau AG, vom 17.06.2021 und die Stellungnahme der städtebaulichen Oberleitung Frau Schreiber, Architekturbüro Schreiber, München, vom 22.06.2021, zur Kenntnis und spricht sich für Folgendes aus:

Eine Bebauung von zehn Reihenhäusern mit Tiefgarage ist vorstellbar. Der östliche Bauraum mit der Doppelhausbebauung ist zu prüfen. Die Bebauung mit einem Doppelhaus ist vorstellbar. Die Stellplätze des WA 45 Ost sollten alle wie vorgesehen in einer Gemeinschaftstiefgarage untergebracht werden und können wie beantragt (mit einer Garage/Stellplätze oberirdisch) errichtet werden

Eine Überprüfung der Festsetzungen zum Immissionsschutz ist durchzuführen.

AZ 611  
Bauamt



## 12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.06.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

135    9    **Prüfung von Flächen im Gemeindegebiet für mögliche  
Bebauungspläne; Erste Überlegungen**

Der Bürgermeister erinnert an den Gemeinderatsbeschluss vom 14.01.2021, Nr. 113, nachdem die Verwaltung beauftragt wurde, im Gemeindegebiet die Flächen zu prüfen, für die sinnvolle bzw. erforderliche Bebauungspläne aufgestellt werden könnten.

Dem Gremium werden entsprechende Planausschnitte der verschiedenen relevanten Ortsbereiche sowie eine Gesamtübersicht zur Verfügung gestellt. Hierbei wird zwischen Gebieten mit Nachverdichtungspotential mit rechtskräftigen Bebauungsplänen sowie Gebieten mit Nachverdichtungspotential ohne Bebauungspläne untergliedert.

Gebiete mit Nachverdichtungspotential mit rechtskräftigen Bebauungsplänen

- **Aschheimer Straße (Südseite)**  
Bebauungsplan Nr. 8 aus dem Jahr 1951 mit folgenden Festsetzungen: 1 Vollgeschoss, Traufhöhe 3,20 m, Satteldächer mit einer Neigung von 48° - 52°, Baugrenze und -Baulinien, die einen Bauraum von 20 m – 22 m zulassen. Es handelt sich hierbei meist um Grundstücke mit einer Größe um die 950 m<sup>2</sup>.

Bebauungsplan Nr. 14 aus dem Jahr 1962 mit folgenden Festsetzungen:

Doppelhäuser, Traufhöhe 6,50 m, Flache Satteldächer mit einer Neigung von 38°, Baugrenze und -Baulinien, die einen Bauraum von ca. 18 m zulassen. Es handelt sich hierbei meist um Grundstücke mit einer Größe um die 650 m<sup>2</sup>. Teilweise wurden auch zwei Grundstücke miteinander verschmolzen.

- **Nelkenstraße / Rosenstraße**  
Bebauungsplan Nr. 7 aus dem Jahr 1950 mit folgenden Festsetzungen: 1 Vollgeschoss, Traufhöhe 3,20 m, Satteldächer mit einer Neigung von 46° - 50°, Baugrenze und -Baulinien, die einen Bauraum von 11 m – 16 m zulassen. Es handelt sich hierbei meist um Grundstücke mit einer Größe um die 560 m<sup>2</sup> bis ca. 1000 m<sup>2</sup>.

Gebiete mit Nachverdichtungspotential ohne Bebauungspläne:  
Beurteilung nach § 34 BauGB

## 12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.06.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

- Ringstraße  
(Grundstücksgrößen bei 550 m<sup>2</sup> bis 770 m<sup>2</sup>, teilweise wurden Grundstücke auch realgeteilt und die Hinterlieger-Grundstücke bebaut)
- Siedlerstraße  
(Grundstücksgrößen um die 700 m<sup>2</sup>, Südseite noch Potential, Nordseite relativ dicht bebaut)
- Tulpenstraße  
(Grundstücksgrößen bei 760 m<sup>2</sup> bis 940 m<sup>2</sup>, Potential beidseitig)
- Lindenstraße  
(Grundstücksgrößen bei um die 550 m<sup>2</sup> bis 1640 m<sup>2</sup>, Potential beidseitig)
- Isaraustraße  
(Grundstücksgrößen bei meist um die 950 m<sup>2</sup>, Potential beidseitig, vor allem im Straßenverlauf Richtung Norden)

Die genannten Bereiche, insbesondere die Südseite der Aschheimer Straße, haben ein Potential um eine rückwärtige Bebauung in den Gartenbereichen zuzulassen sowie durch Neubauten eine dichtere Bebauung zu realisieren.

Weiter wird daraufhin gewiesen, dass die Bereiche östlich der Bahnlinie vorerst nicht aufgenommen wurden, da hier eine gewerbliche Nutzung vorliegt.

Zur Meinungsbildung in den Fraktionen ist eine Beschlussfassung in der heutigen Sitzung nicht veranlasst und wird dem Gremium nach der Sommerpause zur Entscheidung vorgelegt. Hinweise und Anregungen können bei der Bauverwaltung vorgebracht werden.

AZ 611  
Bauamt

### 136 9 Behandlung von Bauanträgen während der sitzungsfreien Zeit

Der Vorsitzende teilt dem Gremium mit, dass die optionale Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 19.07.2021 nicht stattfindet, da hier eine Sitzung des Gemeinderates (Neubau Rathaus) erfolgen wird

## 12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.06.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Da der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses dann erst wieder am 28.09.2021 tagt und dieser Zeitraum sehr lange ist, wird vorgeschlagen, die Behandlung von Themen (z.B. Bauantrag etc.), die dem Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses zugeordnet sind während der sitzungsfreien Zeit durch die Verwaltung abzuwickeln, die keinen Zeitaufschub zulassen.

Beschluss: 6 : 3

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und ermächtigt die Verwaltung während der sitzungsfreien Zeit, eingereichte Bauanträge etc. zu behandeln. Die behandelten Anträge sind dem Gremium in seiner Sitzung im September 2021 bekannt zu geben.

AZ 611  
Bauamt

### Bekanntgaben / Anfragen

137    9    **BEK 06/21; Gemeindliches Objekt Am Bahnhof 2 - ehemals Zindlerhaus; Sachstand und weiteres Vorgehen**

Der Erste Bürgermeister erinnert an den Sachstandbericht und Beschluss Gemeinderates vom 21.09.2017, Nr. 620, sowie das E-Mail-Schreiben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Z 1 Bayerische Denkmalliste und Denkmaltopographie vom 14.08.2017, mit welchem erklärt wurde, dass das Zindlerhaus die Voraussetzungen der Art. 1 Abs. 1 und 2 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz; Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler) erfüllt und somit als Baudenkmal eingestuft wurde.

Das Zindlerhaus wurde mittlerweile unter „D-1-84-147-11: Am Bahnhof 2 – ehem. Bahnbedienstetenhaus, sog. Zindlerhaus, zweigeschossiger Walmdachbau in neoklassizistischen Formen, um 1920/1925“ in der Denkmalliste nachgetragen.

Bislang war das Erdgeschoss bis zum 31.03.2021 an die Caritas, München, vermietet, im 1. Obergeschoss befinden sich zwei Künstler-Ateliers.

## 12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.06.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Aufgrund dieser Entwicklung und im Hinblick auf die Haushaltsmittelanmeldungen 2021 würde die Verwaltung das Sanierungskonzept nun gerne aufgreifen.

Die Verwaltung hat hierzu zu den Haushaltsberatungen 2020 im November 2019 erstmals das Sanierungskonzept des Architekturbüros Kopp, München, vorgestellt. Die Kosten hierfür wurden bereits in den Haushalt 2021 bei der Haushaltsstelle 88110.9421 ff mit 825.000,- € eingestellt im Finanzjahr 2022.

Das Sanierungskonzept sowie eine aktualisierte Kostenschätzung wird derzeit durch die Verwaltung und Herrn Architekt Kopp erarbeitet und dem Gemeinderat zur Entscheidung nach der Sommerpause vorgelegt.

AZ 621  
Bauamt

138      9      **BEK 06/21; Pflegeeinrichtung an der Hofäckerallee; Sachstand und weiteres Vorgehen**

Der Erste Bürgermeister bringt den Beschluss des Gemeinderates vom 11.03.2020, Nr. 1014, und des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.01.2021, Nr. 70, in Erinnerung. Dabei hat sich der Gemeinderat für den Antrag des Fördervereins vom 21.02.2020 ausgesprochen und stimmte grundsätzlich der Erweiterung der bestehenden Nutzungsflächen im Pflegeheim, Hofäckerallee, sowie dem Bauantrag für die Aufstockung zu.

Die Gemeinde Unterföhring plant die Aufstockung der Pflegeeinrichtung an der Hofäckerallee 10, Fl.Nrn. 183/108, 183/143. Hierzu soll auf der Nordseite des Bestandsgebäudes ein weiteres Stockwerk auf dem bestehenden Erdgeschoss errichtet werden. Die Maße der Aufstockung betragen 13,8m x 18,35m x 3,32m. In dem neu errichteten Räumen sollen ein Gruppenraum mit Bühne, ein Lager, eine Teeküche, WC's, sowie ein Besprechungsraum untergebracht werden.

Die betroffenen baurechtlichen Grundstücksnachbarn wurden seitens der Gemeindeverwaltung gemäß Art. 66 BayBO beteiligt. Stellungnahmen hierzu sind nicht eingegangen.

Durch die Aufstockung sind keine unmittelbaren baurechtlichen Nachbarbelange betroffen.

## 12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.06.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Lediglich die Eigentümer der übernächsten Bebauung St. Emmeram Weg 5 bis 11, sehen sich dem Grunde nach in ihren Belangen benachteiligt. Mit dem bevollmächtigten Vertreter dieser Anwohner wurde seitens der Verwaltung und des planenden Architekten Herr Dolzer, mehrere Gespräche, zuletzt am 27.04.2021 geführt und die Planungen erläutert.

Der Anwohnervertreter führt weiter an, dass geeignete Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzhecke etc.) für die Gesamtanlage (über das eigentliche Bauvorhaben hinaus) errichtet werden müssen.

Aufgrund dieser Forderung wurde seitens der Verwaltung eine schalltechnische Beurteilung der Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft durch das Ingenieurbüro IFB Ingenieure GmbH, Passau, beauftragt. Das Gutachten vom 27.05.2021, eingegangen am 31.05.2021, führt im Fazit aus, dass die Immissionsrichtwerte im untersuchten Tag- und Nachtzeitraum eingehalten und unterschritten werden. Eine Betrachtung der Vorbelastung im Sinne der TA Lärm ist nicht erforderlich.

Damit ist seitens der Verwaltung keine weitere Veranlassung erforderlich. Die von den Anwohnern geforderten Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzhecke etc.) werden deshalb abgelehnt. Dies wird in den nächsten Tagen gemeinsam Gutachten den Anwohnern schriftlich mitgeteilt.

AZ 621  
Bauamt

#### 139 9 **BEK 06/2021 Gastspiel des Circus Universal Feraro**

Der Erste Bürgermeister gibt bekannt, dass der Circus Universal Feraro vom 09.07.2021 – 12.07.2021 in Absprache mit der Gemeindeverwaltung und dem Eigentümer des Grundstücks auf der Wiesenfläche Straßäckerallee/Mitterfeldallee/Münchner Straße, sein Gastspiel startet.

AZ 1320  
Bauamt

## 12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.06.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

140      9      **BEK 06/2021 Arbeiten der Bayernwerk Netz GmbH im Römerweg in Unterföhring**

Es hat sich herausgestellt, dass die Firma Omexom im Auftrag der Bayernwerk Netz GmbH unautorisiert Aufgrabungsarbeiten auf Privatgrund im Römerweg (Parkplätze) vorgenommen hat.

Die Bayernwerk Netz GmbH entschuldigt sich für diesen Fehler, nachdem sie von der Verwaltung darauf hingewiesen wurde.

Ferner sichert die Bayernwerk Netz GmbH zu, eine schriftliche Entschuldigung und Stellungnahme zu verfassen und den Eigentümern zukommen zu lassen, sowie sich um eine Grunddienstbarkeit, bzw. einen Gestattungsvertrag zu kümmern.

Laut Bayernwerke werden die Arbeiten zum Ende der KW 26 (02.07.2021) abgeschlossen sein.

AZ 861  
Bauamt

#### **Anfragen:**

Herr Gemeinderat Zehetmair fragt an, ob wieder die Halteverbotsschilder während der Erntezeit zu den Landwirtschaftlichen Feldwegen (z.B. Etzweg) durch den Bauhof aufgestellt werden können.  
Der Vorsitzende teilt mit, dass dies kurzfristig veranlasst wird.

Weiter fragt Herr Gemeinderat Zehetmair an, ob die Kommunale Verkehrs Überwachung (KVÜ) ab dem kommenden Wochenende während der Erntezeit Überwachungen bzgl. der Haltverbote durchführen kann.

Hier teilt die Verwaltung mit, dass die KVÜ zur Überwachung eine entsprechende Dienstenteilung erhält und mit Sky der Vorschlag bzgl. Haltverbote besprochen wird.

Darüber hinaus bringt Herr Gemeinderat Zehetmair noch den Vorschlag an, bei dem Sky Tiefgaragenbauwerk bzw. der Sky Zaunanlage (gegenüber den gemeindeeigenen temporären Sportplätzen), ebenfalls Haltverbote anzubringen.


## 12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.06.2021

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

Nachdem keine weiteren Anfragen in der öffentlichen Sitzung vorliegen,  
schließt der Erste Bürgermeister die heutige öffentliche Sitzung um 20:15 Uhr  
und wünscht allen Zuhörern einen schönen Abend.



---

Andreas Kemmelmeier  
Erster Bürgermeister



---

Lothar Kapfenberger  
Leitung Bauamt