

## 46. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.11.2012

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Der Vorsitzende begrüßt die Mitglieder des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses, stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie Beschlussfähigkeit fest. Der Vorsitzende eröffnet um 19:05 Uhr die Sitzung.

588      7      **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

Der in der nichtöffentlichen Sitzung am 23.10.2012 gefasste Beschluss, Nr. G321 wird in der heutigen öffentlichen Sitzung zu verlesen, weil die Gründe der Geheimhaltung weggefallen sind.

Eine Beschlussfassung war nicht veranlasst.

**Genehmigung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzungen**

589      7      Beschluss: 7:0

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung am 23.10.2012 lag während der gesamten Sitzung zur Einsichtnahme aus. Einwendungen wurden nicht erhoben. Damit gilt die Niederschrift vom Bauausschuss gemäß Art. 54 Abs. 2 GO i. V. mit § 23 Abs. 2 der Geschäftsordnung für den Gemeinderat für die Amtszeit von 2008 bis 2014 als genehmigt.

**Nahverkehrsplan für den Landkreis München**  
**(Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)**

Der Bürgermeister erläutert, dass für das Nahverkehrskonzept im Landkreis München ein erster Entwurf der Firma planmobil Verkehrskonzepte, Kassel, vom 31.10.2012 vorliegt. Der komplexe Plan dokumentiert, wie das Netz aus Bussen, Tram-, S- und U-Bahnen im Münchner Umland ausgelastet ist und wie es optimiert werden kann.

Folgende Optimierungsmaßnahmen betreffen die Gemeinde Unterföhring:

**Buslinie 231: Verdichtung des Bedienungsangebotes und Anpassung des Linienwegs**

- Verdichtung auf einen durchgehenden 10-Minuten-Takt in der HVZ (Hauptverkehrszeit) und NVZ (Nebenverkehrszeit, Mo.-Fr.) zwischen Studentenstadt und Ismaning, Sa. in der NVZ auf einen 20-Minuten-Takt
- Integration des Streckenabschnitts zwischen Ismaning S-Bahnhof und Ismaning Carl-Zeiss-Ring in die Linie 231 zur Verbesserung des Ortskerns in Ismaning (Bedienung Richtung Dorfstraße – Waldorfschule zu den schulverkehrsrelevanten Zeiten)
- Prüfung: Maßnahmen für ein hochwertiges Bussystem mit Beschleunigung und entsprechender Vermarktung sowie Weiterführung in den Münchner Norden

## 46. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.11.2012

Lfd. Nr. Anwe- send

### Vortrag - Beschluss

---

#### Ortsbuslinie 232: Anpassung des Linienweges und Ausweitung in der SVZ (Spitzenverkehrszeit)

- Änderung des Linienweges in Unterföhring über die Blumenstraße (anstatt Münchner Straße)
- Ausweitung des Bedienungsangebots spätabends bzw. an Sonntagen
- Prüfung: Warteposition und Wendemöglichkeit an der Endhaltestelle St.-Emmeram

#### Buslinie 188: Einstellung des Streckenabschnitts in Unterföhring

- Aufhebung der Bedienung zwischen St.-Emmeram und Unterföhring, Fichtenstraße
- Übernahme des Bedienungsangebotes durch die Ortsbuslinie 232

#### Buslinien 188/232: Alternative Maßnahmenkonzeption

- Aufhebung der Ortsbuslinie 232 und Integration des Linienweges in die Linie 188
- Die Linie 188 hätte somit die Funktion, Unter- und Oberföhring miteinander und mit dem Trambahn-Verknüpfungspunkt St.-Emmeram zu verbinden sowie den Ortsverkehr in Unterföhring durch Führung der Linie über die Mitterfeldallee, S-Bahnhof Unterföhring und Fichtenstraße zu übernehmen.
- Prüfung: Fahrzeugeinsatz Linie 188 (Standardbus) und vielfältige Fahrplananbindungen und Anschlüsse auf die langlaufende Linie zwischen Westerlandanger und Unterföhring

#### Neue Linie 234: Neue Verbindung Messestadt – Feldkirchen – Aschheim – Unterföhring – St.-Emmeram

- Direkte Verbindung von der Messestadt West über Feldkirchen und Aschheim zum Gewerbegebiet Unterföhring und weiter bis nach St.-Emmeram
- Verknüpfung zur S-Bahn in Feldkirchen und Unterföhring, zur U-Bahnhaltestelle in der Messestadt sowie zur Linie 233 in Unterföhring in Richtung Studentenstadt und zur Trambahn St.-Emmeram
- Linienführung in Aschheim über Erdinger Straße, B 471 (Overfly, XXXLutz) und Eichendorffstraße
- Direkte Anbindung der Riem-Arcaden als wichtiges Einzelhandelszentrum für den östlichen Landkreis München
- Prüfung: Warte-/Wendeposition in St.-Emmeram

Die Kosten und Kostenverteilung für die Maßnahmen müssen noch ermittelt werden und den Beteiligten zur Entscheidung vorgelegt werden.

590 7 Beschluss: 7:0

Dem Gemeinderat wird folgender Beschluss empfohlen:  
Im Rahmen des Nahverkehrskonzept im Landkreis München bringt die Gemeinde Unterföhring folgende Hinweise und Anregungen vor:

## 46. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.11.2012

Lfd. Nr.      Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

- Buslinie 231  
Der Verdichtung des Bedienungsangebotes und Anpassung des Linienwegs der Buslinie 231 wird zugestimmt. Die Kosten sollen wie bisher zu 1/3 die Gemeinde Unterföhring und zu 2/3 die Gemeinde Ismaning tragen. Die Linienänderung in Ismaning wird von der Gemeinde Unterföhring kostenmäßig nicht mitgetragen.
- Ortsbuslinie 232  
Die Linienführung der Ortsbuslinie soll unverändert beibehalten werden.
- Neue Linie 234  
Der neuen Verbindung Messestadt –Feldkirchen –Aschheim – Unterföhring –St.-Emmeram wird zugestimmt.
- Buslinie 188  
Die Buslinie 188 soll unverändert beibehalten werden.

Az.: 6010

3.1, 1

#### **Antrag der PWU-Fraktion zur Erweiterung der Betriebszeiten der Ortsbuslinie 232 an Sonn- und Feiertagen** **(Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)**

Mit Schreiben vom 08.11.2012 hat die PWU-Fraktion die Erweiterung der Betriebszeiten der Buslinie 232 (Ortsbus) an Sonn- und Feiertagen beantragt.

Der Vorsitzende bringt das Antragsschreiben zur Kenntnis.

Die PWU-Fraktion beantragt, dass der Ortsbus 232 auch an Sonn- und Feiertagen zwischen den Haltestellen St. Emmeram und Fichtenstraße verkehrt. Als Betriebszeit wird 09:00 Uhr bis 17:00 Uhr bzw. alternativ 10:00 Uhr bis 17:00 Uhr im Vierzig-Minuten-Takt vorgeschlagen.

Als Begründung wird angeführt, dass es für Seniorinnen und Senioren aus der Fichten- und Ahornstraße, die schlecht zu Fuß sind, zur Zeit nicht möglich sei, an Sonn- und Feiertagen mit öffentlichen Verkehrsmitteln beispielsweise in die „Ortsmitte“ von Unterföhring, z.B. für den Besuch eines Cafés, zum S-Bahnhof oder zu einer anderen Umsteigemöglichkeit (Buslinie 231 und 50, Straßenbahnlinie 16) zu gelangen.

Die Verwaltung soll beauftragt werden, beim Betreiber einen Kostenvorschlag für den Einsatz der Buslinie 232 (Ortsbus) einzuholen und dem Gemeinderat zeitnah vorzulegen. Die hierfür erforderlichen Haushaltsmittel sollen ab dem Haushalt 2013 berücksichtigt werden. Nach einem Erprobungszeitraum von einem Jahr soll die Fahrplanausweitung überprüft werden.

## 46. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.11.2012

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Herr Gemeinderat Ebert bringt in der Diskussion ein, besser ein Anrufsammeltaxi einzuführen und stellt den Antrag darüber abzustimmen.

Der Erste Bürgermeister lässt zuerst über den Antrag der PWU-Fraktion abstimmen, da dieser der Weitergehende ist.

591      7      Beschluss: 2:5

Dem Gemeinderat wird folgender Beschluss empfohlen:

Die Verwaltung wird beauftragt, eine Erweiterung der Betriebszeiten der Ortsbuslinie 232 an Sonn- und Feiertagen mit Fahrtzeiten zwischen 09:00 Uhr und 17:00 Uhr bei einer Taktung von 40 Minuten zu prüfen. Hierzu ist eine Kostenermittlung vorzunehmen.

Das Ergebnis der Prüfung sowie die zu erwartenden Mehrkosten sind dem Gemeinderat zeitnah für eine Entscheidung über die Einführung vorzulegen.

Da der Antrag keine Mehrheit fand gilt er als abgelehnt und wird unabhängig davon dem Gemeinderat vorgelegt.

Nunmehr lässt der Erste Bürgermeister über den Antrag von Herrn Gemeinderat Ebert auf Einführung eines Sammeltaxis abstimmen.

592      7      Beschluss: 7:0

Auf der gesamten Linie 232 ist für Sonn- und Feiertage ein Anrufsammeltaxi für einen Erprobungszeitraum von einem Jahr einzurichten. Anschließend ist ein Erfahrungsbericht vorzulegen.

Az.: 6010

1.0; 2; 3

### **Bauantrag von Herrn Conradin Cilian Gaertner zum Abbruch und Neubau einer Gartenlaube auf einem Grundstück am Gleißachweg**

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag von Herrn Conradin Cilian Gaertner, München, zum Abbruch und Neubau einer Gartenlaube auf einem Grundstück am Gleißachweg (Erschließung über Apenraderstraße, München), Fl.Nr. 933/6, vom 31.10.2012 bekannt. Die Planzeichnungen des Architekten Herrn Jaks, München, vom 22.10.2012 werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

Das Grundstück Fl.Nr. 933/6 (502m<sup>2</sup>) ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen und befindet sich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich. Hier sind nur privilegierte Vorhaben zulässig.

Auf dem Grundstück ist derzeit eine Gartenlaube (aus den 60iger Jahren) mit ca. 30m<sup>2</sup> Fläche errichtet, für die keine Genehmigung vorliegt.

Der Antragsteller beabsichtigt die bestehende Gartenlaube durch eine neue Gartenlaube mit den Maßen 7,00m Länge x 4,28m Breite und einer Grundfläche von 30m<sup>2</sup> zu ersetzen.

## 46. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.11.2012

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Auf den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.09.2010, Nr. 309, wird hingewiesen, in dem der formlosen Anfrage zum Abbruch und Neubau einer Gartenlaube auf einem Grundstück am Gleißachweg, Fl.Nr. 933/6, dem Grunde nach zugestimmt wurde.

593      7      Beschluss: 7:0

Dem Bauantrag von Herrn Conradin Cilian Gaertner, München, zum Abbruch und Neubau einer Gartenlaube mit den Maßen 7,00m Länge x 4,28m Breite und einer Grundfläche von 30m<sup>2</sup> auf einem Grundstück am Gleißachweg (Erschließung über Apenraderstraße, München), Fl.Nr. 933/6, vom 31.10.2012, wird unter folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass einer Wohnnutzung nicht zugestimmt wird.
- Der Errichtung der Gartenlaube wird nur als Ersatzbau zugestimmt, weiteren Vorhaben bzw. Umbauten wird ausdrücklich nicht zugestimmt.

Außerdem wird festgestellt, dass in dem Gebiet keine ausreichende Erschließung gegeben ist und von der Gemeinde diesbezüglich keinerlei Maßnahmen vorgesehen sind und werden.

Az.: 602/1  
3.1; 3.2

#### **Bauantrag von Herrn Blerim Duka zur Errichtung einer beleuchteten Werbeanlage am Firkenweg 1**

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag von Herrn Blerim Duka, Unterföhring, zur Errichtung einer beleuchteten Werbeanlage am Firkenweg 1, Fl.Nr. 183/5, vom 25.10.2012 bekannt. Die Planskizze der Firma Grauer Werbung, Feldgeding, vom 26.07.2012 wird zur Einsichtnahme vorgelegt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 183/5 (4.517m<sup>2</sup>), das im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 34/85, Unterföhring Süd, 1.PA. Im Bebauungsplan Nr. 34/85, Unterföhring Süd, 1. PA., gibt es keine Festsetzung bezüglich Werbeanlagen.

Vom Antragsteller wird die Errichtung einer beleuchteten Werbeanlage mit den Maßen 1,50m Breite x 3,50m Höhe geplant. Die bestehende kleinere Werbeanlage an der gleichen Stelle wird abmontiert.

594      7      Beschluss: 7:0

Dem Bauantrag von Herrn Blerim Duka, Unterföhring, zur Errichtung einer beleuchteten Werbeanlage mit den Maßen 1,50m Breite x 3,50m Höhe am

## 46. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.11.2012

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Firkenweg 1, Fl.Nr. 183/5, vom 25.10.2012 wird unter folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Die Maße der vorhandenen Werbeanlage sind einzuhalten.
- Die maximal zulässigen Lichtstärken der Leuchten sind einzuhalten. Die Beleuchtung der Werbeanlage ist so zu gestalten, dass eine Blendung von Verkehrsteilnehmern und eine unzumutbare Lichtbelästigung der Nachbarn ausgeschlossen sind.
- Die geplante Werbeanlage soll an die östliche Kante der Pflanzfläche gesetzt werden (bessere Einsehbarkeit zu Gehweg und Straße).
- Die Werbeanlage ist so zu gestalten, dass sie in Form und Farbe nicht zu Verwechslungen mit amtlichen Straßenverkehrszeichen Anlass gibt und die Sicht nicht behindern. Das Lichtraumprofil der Straße bzw. des Gehweges darf nicht eingeschränkt werden.
- Es darf keine Störwirkung (Sichtdreieck) von der Werbeanlage für die Anwohner und Verkehrsteilnehmer ausgehen.
- Die Werbeanlage muss hinsichtlich der Konstruktion den statischen Beanspruchungen nach den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Windlast genügen.

Az.: 6010  
3.1

### **Antrag auf Vorbescheid der Firma SES Platform Services GmbH zum Neubau eines Bürogebäudes an der Medienallee**

Der Bürgermeister gibt den Antrag auf Vorbescheid der Firma SES Platform Services GmbH, Unterföhring, zum Neubau eines Bürogebäudes an der Medienallee, Fl.Nrn. 248 TF und 248/3 TF, vom 24.10.2012 bekannt. Die Planzeichnungen des Architekturbüros Spengler und Partner, München, vom 24.10.2012 werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

Für die Grundstücke Fl.Nrn. 248 TF und 248/3 TF (10.656m<sup>2</sup> und 6.299m<sup>2</sup>), die im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen sind, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 47/88, Teilflächen zwischen Beta- und Dieselstraße, südlich der Medienallee. Der Bebauungsplan setzt eine GFZ von max. 1,5 und eine GRZ von max. 0,5 sowie eine Wandhöhe von max. 16,00m fest.

Der Bürgermeister weist daraufhin, dass in der umliegenden Bebauung folgende Höhen realisiert sind:

## 46. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.11.2012

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

ZDF	29,81m
Taurus Media	21,89m
Kabel Deutschland	20,08m

Der Antragsteller plant die Errichtung eines fünfgeschossigen Bürogebäudes als Erweiterungsbau mit einer GFZ von 1,49, einer GRZ von 0,70 sowie einer Wandhöhe von 17,50m (Erschließungskern 20,50m) und stellt folgende Fragen:

1. Ist eine Erhöhung der Sockelhöhe des Erdgeschosses auf 0,5m möglich?
2. Ist eine Außenwandhöhe von 18,00m bei fünf Vollgeschossen auf Grund der vorhandenen städtebaulichen Situation genehmigungsfähig?
3. Ist eine Wandhöhe von 21,00m für den Erschließungskern genehmigungsfähig?
4. Kann man sich für die Stellplatzberechnung nur auf die reine Büronutzfläche, wie in der Planung und Berechnung dargestellt, beziehen?
5. Sind Coffee-Zonen und Konferenzräume in die Stellplatzberechnung mit einzubeziehen?

Es wird darauf hingewiesen, dass für die vorliegende Planung noch rund 900m<sup>2</sup> zusätzliche Grundstücksfläche in westlicher Richtung erforderlich sind. Diese Fragestellung ist in einem gesonderten Antrag dem Gemeinderat vorzulegen (z. B. Erbbaurecht).

595      7      Beschluss: 7:0

Die Fragen des Antragstellers zum Neubau eines Bürogebäudes an der Medienallee werden wie folgt beantwortet:

Zu 1)

Einer Erhöhung der Sockelhöhe des Erdgeschosses auf 0,5m wird zugestimmt.

Zu 2)

Eine Außenwandhöhe von max. 18,00m bei fünf Vollgeschossen auf Grund der vorhandenen städtebaulichen Situation ist denkbar. Auf die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO wird hingewiesen. Der GRZ-Überschreitung bis zu max. 0,2 (max. 0,7 GRZ) wird zugestimmt.

Zu 3)

Eine Wandhöhe von max. 21,00m für den Erschließungskern ist denkbar.

Zu 4)

Für die Stellplatzberechnung, sind die tatsächlichen Büronutzflächen (Hauptnutzflächen), heranzuziehen (je 35m<sup>2</sup>/1KFZ-Stellplatz).

## 46. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.11.2012

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Zu 5)

Coffee-Zonen und Konferenzräume sind in die Stellplatzberechnung miteinzubeziehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die vorliegende Planung noch rund 900m<sup>2</sup> zusätzliche Grundstücksfläche in westlicher Richtung erforderlich sind. Diese Fragestellung ist in einem gesonderten Antrag dem Gemeinderat vorzulegen (z. B. Erweiterung Erbbaurecht).

Az.: 6010

3.1

#### **Antrag auf Vorbescheid von Frau Helga Clement und Herrn Armin Mages zur Errichtung eines behindertengerechten Wohnhauses als Ersatzbau am Gleißachweg 25**

Der Bürgermeister gibt den Antrag auf Vorbescheid von Frau Helga Clement und Herrn Armin Mages, Unterföhring, zur Errichtung eines behindertengerechten Wohnhauses als Ersatzbau am Gleißachweg 25, Fl.Nr. 920/1, vom 12.11.2012 bekannt. Die Planzeichnungen des Ingenieurbüros Kressierer, Markt Schwaben, vom 07.11.2012 werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

Das Grundstück Fl.Nr. 920/1 (3.299m<sup>2</sup>) ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen und befindet sich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich. Hier sind nur privilegierte Vorhaben zulässig. Angelehnt an § 35 Abs. 4 Nr. 2a BauGB handelt es sich bei dem behindertengerechten Wohnhaus als Ersatzbau um ein privilegiertes Vorhaben.

Der Bürgermeister weist daraufhin, dass für das Bestandsgebäude eine Baugenehmigung aus dem Jahre 1958 vorliegt.

Von den Antragstellern wird die Errichtung eines Ersatzbaus für das in die Jahre gekommene und nicht mehr den heutigen Ansprüchen an Wohnraumaufteilung, Barrierefreiheit und energetische Dämmung genügende Wohnhaus vorgesehen. Da die 76 jährige Mutter des Bauherrn Gehprobleme und die Bauherrin durch ihre Erkrankung auf einen Rollstuhl angewiesen ist, wurde der Wohnbereich im EG mit ausreichend Bewegungsflächen vorgesehen und nimmt dadurch zwangsläufig eine größere Grundfläche ein. Da die Kellerräume im Bestandsgebäude auf Grund des hohen Grundwasserstandes nur bedingt nutzbar sind, wird auf eine Unterkellerung des Ersatzbaues verzichtet. Die erforderlichen Funktionsflächen werden im EG vorgesehen.

Im Zuge dessen stellten die Antragsteller folgende Fragen:

1. Ist ein Ersatzbau östlich des bestehenden Gebäudes mit einem Vollgeschoss (EG) mit Satteldach grundsätzlich möglich?
2. Darf der Ersatzbau die dargestellte Grundfläche einnehmen?



## 46. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.11.2012

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

3. Ist ein höherer Kniestock möglich?
4. Muss der Neubau die gleiche Dachform haben wie der Bestand?
5. Kann das bestehende Gebäude gegen Hinterlegung einer ausreichend hohen Bankbürgschaft für den Abbruch desselbigen, nach Errichtung des Ersatzbaues bis zum Umzug der Mutter des Bauherren in den Neubau erhalten bleiben?

Der Bürgermeister erläutert weiter, dass die Bauherrin auf Grund ihrer Behinderung selbstständig nicht in ein Keller- oder Obergeschoss gelangen kann.

Grundfläche Bestand		Grundfläche Ersatzbau	
KG	127,84m <sup>2</sup>	EG	232,50m <sup>2</sup>
EG	127,84m <sup>2</sup>	OG	232,50m <sup>2</sup>
OG	127,84m <sup>2</sup>		
Summe	383,52m <sup>2</sup>	Summe	465,00m <sup>2</sup>

596      7      Beschluss: 7:0

Die Fragen im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid von Frau Helga Clement und Herrn Armin Mages, Unterföhring, zur Errichtung eines behindertengerechten Wohnhauses als Ersatzbau am Gleißachweg 25, Fl.Nr. 920/1, vom 12.11.2012 werden wie folgt beantwortet:

Zu 1)

Einem Ersatzbau östlich des bestehenden Gebäudes mit einem Vollgeschoss (EG) mit Satteldach wird grundsätzlich zugestimmt.

Zu 2)

Der dargestellten Grundfläche zur Errichtung eines behindertengerechten Wohnhauses als Ersatzbau wird ebenfalls zugestimmt.

Zu 3)

Dem Kniestock wird bis zu einer Höhe von max. 0,80m zugestimmt.

Zu 4)

Als Dachform wird einem Satteldach zugestimmt.

Zu 5)

Statt der Bankbürgschaft ist die Eintragung einer Grunddienstbarkeit erforderlich, in der sich die Bauherrin und der Bauherr verpflichten, das Bestandsgebäude innerhalb von sechs Monaten nach Bezugsfertigkeit des behindertengerechten Neubaus zu beseitigen. Die Dienstbarkeit wird auf Kosten der Bauherrin und des Bauherrn nach endgültiger Beseitigung des Bestandsgebäudes aus dem Grundbuch gelöscht.

## 46. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.11.2012

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Darüber hinaus wird festgestellt, dass die Gemeinde Unterföhring keine Kosten und Maßnahmen für die Erschließungsmaßnahmen (auch nicht für die neue Zufahrt über den Feldweg) übernimmt.

Az.: 6010  
3.1; 3.2; 3.3

#### **Antrag auf Nutzungsänderung einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Gerätehalle in eine Lagerhalle für nicht landwirtschaftliche Nutzung von Herrn Josef Frey am Etzweg 41**

Der Bürgermeister gibt den Antrag auf Nutzungsänderung einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Gerätehalle in eine Lagerhalle für nicht landwirtschaftliche Nutzung von Herrn Josef Frey, Unterföhring, am Etzweg 41, Fl.Nr. 910/1, vom 12.11.2012 bekannt. Der entsprechende Lageplan wird zur Einsichtnahme vorgelegt.

Seitens des Antragstellers wird die Nutzungsänderung einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Gerätehalle (1.034m<sup>2</sup>) in eine Lagerhalle für nicht landwirtschaftliche Nutzung geplant. Eine Veränderung des Gebäudes ist hierbei nicht vorgesehen.

Der Bürgermeister erinnert an die Beschlüsse des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.03.2004, Nr. 269, und vom 28.09.2004, Nr. 370, in denen Nutzungsänderungen (Kaltlager, Lagerflächen mit Auflagen) zugestimmt wurde.

597      7      Beschluss: 7:0

Dem Antrag auf Nutzungsänderung einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Gerätehalle in eine Lagerhalle für nicht landwirtschaftliche Nutzung von Herrn Josef Frey, Unterföhring, am Etzweg 41, Fl.Nr. 910/1, vom 12.11.2012, wird unter folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Die Lagerhalle darf nur als Kaltlager zur Einlagerung von immissionsfreien Gegenständen und Produkten genutzt werden.
- Der ständigen Anwesenheit von Arbeitskräften bzw. Lagerpersonal wird nicht zugestimmt.
- Eine Wasserversorgung bzw. eine Abwasserbeseitigung ist nicht erforderlich.

Vorsorglich wird mit Nachdruck festgestellt, dass für das Vorhaben im Außenbereich (landwirtschaftliche Nutzfläche) seitens der Gemeinde keinerlei Erschließungsmaßnahmen (weiterer Wegebau, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung usw.) vorgesehen werden.

Az.: 602/1  
3.1

## 46. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.11.2012

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

#### **Anfrage von Herrn Roland Holly zur Realisierung einer Solar-Gartenhausanlage am Aschheimer Weg**

Der Bürgermeister gibt die Anfrage von Herrn Roland Holly zur Realisierung einer Solar-Gartenhausanlage am Aschheimer Weg vom 29.10.2012 bekannt. Ein Lageplan und Fotos werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

Die Grundstücke Fl.Nrn. 836, 837, 838, 838/2, 839, 840, 876TF, 886, 887, 888, 889 und 890 (insgesamt 97.288m<sup>2</sup>) sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen und befinden sich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich.

Von Herrn Holly wird die Errichtung einer Solar-Gartenhausanlage (Energy Garden Park Unterföhring) am Aschheimer Weg geplant. Die Dächer der geplanten Blockhäuser werden mit Solar-Zellen ausgestattet und die Sonnen-Energie der Gemeinde Unterföhring zur Verfügung gestellt. Auf den insgesamt 97.288m<sup>2</sup> großen Grundstücksflächen könnten 278 Parzellen entstehen. Bei angenommen 278 Gartenhäusern entspricht dies der Energiegewinnung durch drei mittlere Windkraftanlagen á 500 kWp und einer CO<sub>2</sub>-Ersparnis von ca. 840.000 kg. Dies entspricht dem Strombedarf von 428 Haushalten.

Der Bürgermeister weist daraufhin, dass nicht alle Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Unterföhring liegen.

Bei einer positiven Beschlusslage der Gremien sind eine Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung eines Bebauungsplanes (evtl. vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag) erforderlich.

598      7      Beschluss: 7:0

Die Anfrage von Herrn Roland Holly zur Realisierung einer Solar-Gartenhausanlage am Aschheimer Weg vom 29.10.2012 wird unter keinen Umständen zugestimmt.

Az.: 6010  
3.1; 3.3

#### **Schülerweiterung Grundschule Unterföhring;**

##### **a) Sachstandsbericht**

##### **b) Festlegung Standort Mosaik**

(Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)

##### **c) Festlegung Sichtbeton und Matrizen**

(Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)

Der Erste Bürgermeister bringt die Beschlüsse des Gemeinderates seit 14.10.2010, Nr. 512, sowie des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses seit 28.09.2010, Nr. 302, in Erinnerung.

## 46. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.11.2012

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

599      7      a) Sachstandsbericht

Im Energiekonzept des Ingenieurbüro Thomas Leiser, Würzburg, vom 01.07.2012, wurden Angaben hinsichtlich Beleuchtung und Ausnutzung des Tageslichts (energetische/ wirtschaftliche Betrachtung) getroffen.

Durch die Ausnutzung des Tageslichts kann in Verbindung mit Präsenzmeldern für die Kunstlichtsteuerung eine erhebliche Energieeinsparung erreicht werden. Soweit wirtschaftlich und energetisch zweckmäßig, werden LED-Leuchten geplant.

In den Klassenräumen und Fluren wird die Decke als glatter Sichtbeton mit Akustikbaffeln ausgeführt. Aus diesem Grund müssen die Leuchten abgehängt werden. Für die Erlangung einer guten Lichtqualität werden die Wand- und Deckenflächen mittels indirekter Beleuchtung aufgehellert, was einen Indirektanteil der Leuchten erfordert. Nach Angaben des Ingenieurbüro Wieder (Elektroplanung), Erding, sind derzeit keine wirtschaftlichen Leuchten auf dem Markt verfügbar.

Die Variantenuntersuchung zum Einsatz von LED des Ingenieurbüro Wieder, Erding, vom 09.11.2012 wird dem Gremium bekannt gegeben.

Wie aus der Variantenuntersuchung des planenden Ingenieurbüro Wieder ersichtlich, ist der Einsatz von LED in den Fluren aus wirtschaftlichen Gründen (fehlende Lichtstärke) nicht möglich. Der Einsatz von LED erfordert durch den Indirektanteil eine doppelte Ausleuchtung, wiederum einen höheren Energieverbrauch (50 % bis 100%) verursacht. Die erforderliche (gemäß geltenden Richtlinien) und gewünschte Deckenaufhellung ist mit LED (Stand 2012) nicht bzw. nicht ausreichend gegeben.

Aus der Mitte des Gremiums wird angeregt, den Fachplaner Elektrotechnik bzgl. der Themen LED, Klassenräumen, Höhe der Energiekosten, zur nächsten Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss im Januar 2013 einzuladen.

Im Bereich der beiden Schulsporthallen ist der Einsatz von LED auf Grund der erforderlichen Ballwurfsicherheit nach DIN nicht möglich.

Nach Aussage des planenden Büros IB Wieder, Erding, sind derzeit keine ballwurfsicheren Leuchten mit LED-Technik für Sporthallen auf dem Markt.

Sollten technische Lösungen im Bereich LED am Markt angeboten werden, kann zu jederzeit eine Umrüstung (in LED) erfolgen.

Folgender Leuchtmiteinsatz ist gemäß Entwurfsplanung des Ingenieurbüro R. Wieder, Erding, vom 22.06.2012, vorgesehen:

## 46. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.11.2012

Lfd. Nr. Anwe- send

### Vortrag - Beschluss

Raum	Leuchtmittel
Klassen- und Fachklassenräume (Musikraum und EDV-Raum 2. OG)	<ul style="list-style-type: none"><li>• abgependeltes direkt/indirekt strahlendes System, geschaltet in Gruppen + Tafelbeleuchtung</li><li>• konventionelle Lichtschalter, zusätzlich Präsenzmelder</li><li>• Tafelbeleuchtung asymmetrisch strahlende Leuchten</li></ul>
Technik und Lagerräume	<ul style="list-style-type: none"><li>• Wannenleuchten in Feuchtraumtechnik</li></ul>
WC-Bereiche	<ul style="list-style-type: none"><li>• LED-Einbaudownlights in abgehängten Decken</li><li>• zusätzlich Spiegelleuchten LED</li></ul>
Flure im Klassenbereich	<ul style="list-style-type: none"><li>• opale Aufbau- Langfeldleuchten</li></ul>
Treppenhäuser sowie Flure Sport- hallenbereich	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aufbauleuchten an Decken und Wänden an Sichtbetonflächen</li></ul>
Schulsporthallen	<ul style="list-style-type: none"><li>• ballwurfsichere LL-Langfeldleuchten als abgependelte Anbauleuchten zwischen Binder und Sparren</li></ul>
Eingangsbereich und Mensa	<ul style="list-style-type: none"><li>• abgependelte opale Rundleuchten mit unterschiedlichen Durchmessern</li></ul>
Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Lichtbauelemente mit LED</li></ul>

Alle Leuchten werden grundsätzlich mit elektronischen Vorschaltgeräten und energiesparenden Leuchtmitteln ausgestattet. Eine LED-Nachrüstung ist nach wie vor jederzeit machbar.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

Az.: 621

3.1

#### b) Festlegung Standort Mosaik (Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)

Auf Antrag der SPD-Fraktion vom 28.03.2012 zum Erhalt des Mosaiks über dem Haupteingang der Gemeindehalle sprach sich der Gemeinderat in seiner Sitzung am 19.04.2012, Beschluss Nr. 754, dafür aus, das Mosaik über dem Haupteingang zur Gemeindehalle zu erhalten und im Erweiterungsbau der Schule als Kunst am Bau an geeigneter Stelle zu integrieren.

## 46. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.11.2012

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Das Mosaik (ca. 2,30 m x ca. 1,50 m) wurde vor Abbruch der Gemeindehalle durch die Firma Werkstätten für Mosaik und Glasmalerei GmbH, München, abgenommen und eingelagert. Die Wiederanbringung ist durch das Gewerk Baumeisterarbeiten auf Grund der erforderlichen Wandeinschnitte vorzubereiten.

Gemäß Beschluss des Bau-, Verkehr und Grundstücksausschusses vom 26.06.2012, Nr. 535, ist der Standort des Mosaiks im Bereich des Foyers (z.B. oberhalb der Brüstung im Eingangsbereich) zu überprüfen.

Mit E-Mail vom 03.07.2012 hat das Architekturbüro Bayer & Strobel mitgeteilt, dass die Lage an der „Treppenbrüstung“ zum Eingang „Ausserschulische Nutzung“ aus Sicht der Architekten, alternativ zum Speisesaal / Mensa möglich ist. Die weiteren „freien“ Wände in der Eingangshalle EG werden seitens der Architekten als eher kritisch betrachtet, da das Mosaik dort nicht entsprechend zur Geltung kommen würde (zwischen zwei WC-Eingängen oder „unter“ dem Zwischenpodest der Treppe neben dem Sporthallenzugang).

Bei Anbringung an der Treppenbrüstung, zum Eingang von der Münchner Straße, ist das Mosaik durch das geplante festverglaste Fassadenelement stets zu sehen.

Auf Grund der eingesetzten Matrizen (im Sichtbeton) wird die Einbringung in die Wand innerhalb der Mensa in Verbindung mit der dann erforderlichen Wandaufdickung auf die gesamte Wandlänge als sehr kostenintensiv betrachtet.

Alternativ zur Treppenbrüstung im EG wird weiter die Anbringung an dem Unterzug unter dem Hauptzugang vom Schulhof in der Eingangshalle mit Ansichtsseite Münchner Straße vorgeschlagen. Eine Überprüfung ergab, dass auf Grund der Größe des Mosaiks (ca. 2,30 m x ca. 1,50 m) dieses sehr beengt unter der Decke in der Eingangshalle angebracht werden müsste, was die Wirkung möglicherweise stark beeinträchtigt.

Das Mosaik über dem Haupteingang der ehemaligen Gemeindehalle war an die Dachform der Gemeindehalle angepasst und somit nicht rechteckig. Durch die beauftragte Firma Werkstätten für Mosaik und Glasmalerei GmbH könnte das Mosaik als Rechteck ergänzt werden.

Der Bürgermeister erläutert anhand einer Ansicht die beiden Varianten und bringt den Vorschlag ein, das Mosaik individuell, z.B. durch eine Unterflurbeleuchtung, hervorzuheben.

600      7      Beschluss: 7:0

Dem Gemeinderat wird folgender Beschluss empfohlen:  
Der Gemeinderat spricht sich für die Anbringung des Mosaiks an der Treppenbrüstung EG vom Eingang Münchner Straße aus.

## 46. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.11.2012

Lfd. Nr. Anwe- send

### Vortrag - Beschluss

---

Das Mosaik ist in seiner ursprünglichen Form zu erhalten.

Eine Beleuchtung, z.B. Unterflurbeleuchtung, für das Mosaik ist in der weiteren Planung vorzusehen und die weiteren Schritte zur Anbringung sind zu veranlassen.

Az.: 621  
3.1

#### c) Festlegung Sichtbeton und Matrizen (Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.07.2012, Nr. 803, wurde dem Entwurf des Architekturbüro Bayer & Strobel, Kaiserslautern, zur Erweiterung der Grundschule Unterföhring zugestimmt. Dieser Entwurf sieht in einigen Bereichen Wand- und Deckenflächen (Deckenflächen werden überwiegend mit Akustikmaterialien wie z.B. Baffeln ausgeführt) als glatten Sichtbeton vor. Im Bereich der beiden Flure (1. und 2. OG) der Umkleiden der Schulsporthallen zur Münchner Straße hin und der Wand der Speisenausgabe in der Mensa soll eine Sichtbetonmatrize verwendet werden. Die Flurwand zu den Schulsporthallen bildet als Sichtbetonfläche einen Teil der Platzfassade zur Münchner Straße. Mit der gewählten Sichtbetonmatrize (Struktur) wird ein geschossübergreifendes Schalungsbild erzeugt und verstärkt und verleiht den sichtbaren Wandflächen dadurch eine gewisse Ausdruckskraft. Die Sichtbetonmatrizen werden auch zur Schaffung glatter Flächen für Installationen wie Lichtschalter, Sockel, oberer Abschluss, Türausschnitte etc. in die Schalung gesetzt und erzeugen dadurch eine natürliche Rahmung.

Als Sichtbetonmatrize für die Bereiche der beiden Flure der Umkleiden der Schulsporthallen im 1. und 2. OG sowie der Speisenausgabe in der Mensa werden seitens Architekturbüro Bayer & Strobel, Kaiserslautern, folgende Modelle der Firma RECKLI, in der gewünschten Reihenfolge zur Auswahl vorgeschlagen.

1. 2/42 Naab
2. 2/37 Lenne
3. 2/98 Vltava (Moldau)
4. 2/25 Eder

Die Sichtbetonmatrize 2/25 Eder wurde im Fachplaner-Jour-Fixe am 21.11.2012 in Anlehnung an die Struktur der Sichtbetonmatrizen im Bürgerhaus zur Diskussion für das Gremium mit aufgenommen. Die im Bürgerhaus verwendete Sichtbetonmatrize „FÖHRING“ der Firma Noé kann auf Grund der Matrizenstärke in Verbindung mit der Einsatztechnik (abschnittsweiser Einsatz in die Schalung) beim Bauvorhaben Schulerweiterung Grundschule Unterföhring nur unter erheblichem baulichen und kostentechnischen Aufwand verwendet werden.

## 46. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.11.2012

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Eine Visualisierung (Bildmaterial) des Architekturbüro Bayer & Strobel wird dem Gremium zugestellt.

Der Bürgermeister weist darauf hin, dass die heute vorgestellten Muster (Sichtbetonmatrizen) im Gewerk Baumeisterarbeiten der Kostenberechnung vom 04.07.2012 (Gemeinderatsbeschluss vom 12.07.2012, Nr. 803) enthalten sind.

Die Vorschläge des Architekturbüro Bayer & Strobel, Kaiserslautern, mit den Sichtbetonflächen sowie den Einsatzflächen der Sichtbetonmatrize werden dem Gremium im vorliegenden Lageplan bekannt gegeben und erläutert. Die Sichtbetonflächen werden in der Sichtbetonklasse 3 (Betonflächen mit hohen gestalterischen Anforderungen) seitens Architekturbüro Bayer & Strobel empfohlen. Die weiteren Betonbereiche (z.B. Geräteraum EG, Keller) werden in Ortbeton (SB 1) ausgeführt.

Hinsichtlich der Farbgestaltung wurde durch das Architekturbüro Bayer & Strobel, Kaiserslautern, der mit den Baumeisterarbeiten beauftragten Firma Berger Bau GmbH, Passau, und dem zusätzlich beauftragten Betontechnologen Dr. Markus Plannerer, München, welcher auch beim Bürgerhaus Unterföhring beratend tätig war, Betonrezepturen erarbeitet und die Schattierungen der Sichtbetonflächen definieren.

Die Muster der Sichtbetonmatrizen werden dem Gremium vorgelegt und erläutert. Aus der Mitte des Gremiums wurde nach eingehender und ausführlicher Diskussion folgende Änderung des Vorschlags des Architekturbüro Bayer & Strobel, Kaiserslautern, als Empfehlung ausgesprochen:

Mit Ausnahme der Sichtbetonmatrize in den Fluren zu den Umkleiden der Schulsporthalle im 1. und 2. OG sowie der Speisenausgabe im Bereich der Mensa sind alle weiteren Wandflächen zu verputzen bzw. zu fliesen.

601     7     Beschluss: 7:0

Dem Gemeinderat wird folgender Beschluss empfohlen:  
Der Gemeinderat schließt sich teilweise den Gestaltungsvorschlägen des Architekturbüro Bayer & Strobel, Kaiserslautern, mit folgenden Ergänzungen an:

Mit Ausnahme der Sichtbetonmatrize in den Fluren zu den Umkleiden der Schulsporthalle im 1. und 2. OG sowie der Speisenausgabe im Bereich der Mensa sind alle weiteren Wandflächen zu verputzen bzw. zu fliesen.

Der Verwendung der Sichtbetonmatrize 2/25 Eder der Firma RECKLI in den vorgenannten Bereichen wird zugestimmt.

Für die Farbgestaltung bzw. Schattierung des Sichtbetonmusters wird die hellste Variante Naturbeton festgelegt.



## 46. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.11.2012

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Zu gegebener Zeit ist ein Farbkonzept für die noch festzulegenden Wandflächen in Abstimmung mit der Schulleitung dem Gremium vorzustellen

Az.: 621/1

3.1, 3.4

### Bekanntgaben und Anfragen

- Der Vorsitzende gibt die Stellungnahme des Planungsverbands München Äußerer Wirtschaftsraum München vom September 2012 zur Errichtung eines Handwerkerhofes an der Bauhofstraße bekannt.
- Weiter wird der Zeitungsartikel des Münchner Merkurs vom 24.11.2012 bzgl. der Verkehrsregelung in der Lindenstraße bekannt gegeben und mitgeteilt, dass im Januar 2013 eine Anwohnerversammlung hierzu stattfinden wird.
- Bezug nehmend auf die Anfrage von Gemeinderat Herrn Kemmelmeier in der Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.09.2012 zur Erleichterung für Rollstuhlfahrer und Kinderwagen am Firkenweg den Bordstein abzusenken gibt Herr Kapfenberger dem Aktenvermerk des Technischen Tiefbauamt vom 22.11.2012 bekannt und erläutert das Ergebnis des Ortstermins am 15.11.2012.
- Der Vorsitzende erläuterte außerdem den Sachstand zu den Mängeln des Terraway und der Sprudler am Bürgerhaus.
- Herr Kapfenberger teilt mit, dass das Brückenbauwerk an der Johanneskirchner Straße in 2013 für ca. 18 Wochen saniert wird.
- Weiter gibt der Vorsitzende für die Fertigstellung der Straßenbaumaßnahme Aschheimer Straße den 28.11.2012 bekannt.
- Herr Gemeinderat Kemmelmeier ersuchte Auskunft über die derzeit durchgeführten Erdbewegungen entlang der Mitterfeldallee. Herr Kapfenberger informierte das Gremium, dass hier Erdaustauscharbeiten im Bereich des WA 45 (Bauträger) durchgeführt werden. Konkrete Bauanträge liegen der Gemeinde nicht vor.

## 46. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.11.2012

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

- Aus dem Gremium wird nachgefragt, weshalb die verkehrliche Insel an der Blumenstraße (Einmündungsbereich Feldstraße) entfernt wurde. Herr Kapfenberger teilte mit, dass hier kurzfristige Reparaturarbeiten im Bauhof durchgeführt werden und die mobile Insel in dieser Woche wieder eingebaut wird.
- Weiter wurde von Herrn Gemeinderat Ebert, die seiner Meinung nach sehr problematische Signalschaltung für Radfahrer/Fußgänger am Abfahrtsast zum Föhringer Ring (aus Richtung Süden kommend) moniert. Hier erläuterte der Vorsitzende die umfangreiche Korrespondenz mit dem Staatlichen Bauamt Freising und dem Landratsamt München und sicherte eine kurzfristige Reaktion zu.

---

Franz Schwarz  
Erster Bürgermeister

---

Lothar Kapfenberger  
Schriftführer