

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

Sitzungstag:

Dienstag, 26.01.2016

Sitzungsort:

Sitzungssaal Rathaus 1. OG

Namen der Mitglieder des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses		
anwesend	abwesend	Abwesenheitsgrund
Vorsitzender: Erster Bürgermeister Andreas Kemmelmeier		
Niederschriftführer: Leitung Bauamt Lothar Kapfenberger		
Gremiumsmitglieder:		
Betina Mäusel		
Johann Zehetmair		
Manfred Axenbeck		
Udo Guist		
Günter Peischl		
Jutta Schödl		
Manfred Unterstein		
Thomas Weingärtner		

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

18. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.01.2016

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

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

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

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

245 8 **Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung am 15.12.2015 wurde den Mitgliedern des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses zur Verfügung gestellt. 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 2014 bis 2020 als genehmigt.

AZ 024
Bauamt

246 8 **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

Von den in nichtöffentlichen Sitzungen gefassten Beschlüssen kann Tagesordnungspunkt 9 in der heutigen öffentlichen Sitzung verlesen werden, weil die Gründe der Geheimhaltung nicht mehr bestehen:

Errichtung von öffentlichen WLAN-Hotspots in Unterföhring; Vorstellung von Varianten und abschließende Entscheidung

Gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 16.04.2015, Nr. 203, in Verbindung mit dem Beschluss vom 09.07.2015, Nr. 215, wird die Firma Vodafone Kabel Deutschland GmbH an folgenden Standorten öffentliche in- und outdoor WLAN-Hotspots errichten:

- S-Bahnhof Unterföhring
- Rathaus Unterföhring
- Sportzentrum an der Jahnstraße
- Feringahaus an der St.-Florian-Str.
- Seniorenzentrum an der Hofäckerallee

18. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.01.2016

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

247 8 **Bauantrag der Herrn Reinhard und Christian Heilmeier zum Abbruch
von Gewerbegebäuden und Errichtung von zwei Wohnhäusern mit
Doppelgarage als Ersatzbau an der Münchner Straße 95a**

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag der Herrn Reinhard und Christian Heilmeier, Unterföhring, zum Abbruch von Gewerbegebäuden und Errichtung von zwei Wohnhäusern mit Doppelgarage als Ersatzbau an der Münchner Straße 95, Fl. Nr. 52, vom 17.12.2015, eingegangen bei der Gemeinde am 21.12.2015, bekannt.

Die entsprechenden Planzeichnungen mit den vollständigen Nachbarunterschriften des Bautechnikers Herrn Otto Hainz, Neuching, vom 17.12.2015 wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück Fl. Nr. 52 (4.181 m²), das sowohl im rechtskräftigen, als auch im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung hat sich somit nach §34 Abs. 1 Bau-Gesetzbuch (BauGB) zu richten. Danach ist ein Bauvorhaben dann zulässig, wenn es sich in Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung eingefügt und die Erschließung gesichert ist. Die geplanten Neubauten werden verkehrlich über eine Durchfahrt durch die bestehenden Gewerbebauten im südöstlichen Bereich des Grundstücks über die Münchner Straße erschlossen.

Die Antragsteller planen den Abbruch eines Teils der bestehenden Gewerbegebäude (ehem. Büros, derzeit Leerstand) im nordwestlichen Grundstücksbereich und die Errichtung von zwei Wohnhäusern mit insgesamt drei Wohneinheiten mit den Maßen:

Haus Nord (Mehrfamilienhaus mit 2 Wohneinheiten):

12,99 m Länge x 10,49 m bzw. 13,99 m Breite, 8,26 m Firsthöhe, Satteldach, 20° Dachneigung

Haus Süd (Einfamilienhaus):

12,49 m Länge x 10,49 m bzw. 11,86 Breite, 8,06m Firsthöhe, Satteldach, 20° Dachneigung

18. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.01.2016

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Auf den Nachbargrundstücken findet sich folgende Bebauung:

- Münchner Straße 87, Fl. Nr. 55: Wohn- und Geschäftsgebäude mit Tiefgarage, Firsthöhe 10,95m, Satteldach, Dachneigung 35° bzw. 38°
- Münchner Straße 87a, Fl. Nr. 55: Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage, Firsthöhe 10,95m, Satteldach, Dachneigung 35° bzw. 38°
- Münchner Straße 87b, Fl. Nr. 55: Doppelhaushälfte mit Garage, Firsthöhe 10,80m, Satteldach, Dachneigung 38°
- Münchner Straße 87c, Fl. Nr. 55: Doppelhaushälfte mit Garagen, Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage, Firsthöhe 10,80m, Satteldach, Dachneigung 38°
- Kanalstraße 20, Fl. Nr. 1203/10: Einfamilienhaus mit Doppelgarage, Firsthöhe 9,37m, Pultdach, Dachneigung 11°
- Kanalstraße 22, Fl. Nr. 1205/76: Schützenheim: Firsthöhe 7,10m, Satteldach, Dachneigung 30°, Südtrakt: Firsthöhe 6,10m, Pultdach, Dachneigung 20°, Osttrakt: Firsthöhe 5,75m, Pultdach, Dachneigung 26°

Durch die geplante Errichtung der beiden Wohnhäuser ist gemäß vorgelegter Baubeschreibung vom 17.12.2015 auf dem Grundstück eine GFZ von 0,57 geplant.

Die geplanten Gebäude sind durch eine Doppelgarage mit zwei KFZ-Stellplätzen verbunden. Insgesamt sind für den geplanten Neubau sieben KFZ-Stellplätze vorgesehen.

Nördlich an das geplante Mehrfamilienhaus grenzt ein Hang, Fl. Nr. 1205/58, welcher im Flächennutzungsplan als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen ist. Es ist geplant das Gelände durch eine Stützmauer bzw. eine Metallstützwand zu sichern.

18. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.01.2016

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Beschluss: 8 : 0

Dem Bauantrag der Herrn Reinhard und Christian Heilmeier, Unterföhring, zum Abbruch von Gewerbegebäuden und Errichtung von zwei Wohnhäusern mit Doppelgarage als Ersatzbau an der Münchner Straße 95, Fl. Nr. 52/0, vom 17.12.2015, wird mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Auf den ortsüblichen Orientierungswert von 0,7 für Mischgebiete wird hingewiesen.
- Es sind folgende Stellplätze zu errichten und dauerhaft zu erhalten:
 - Wohnfläche bis 60 m²: 1,3 Stellplätze
 - Wohnfläche ab 60 m²: 1,5 Stellplätze
 - Wohnfläche ab 100 m²: 2,0 Stellplätze
 - Besucher 10 v. H.: mindestens 1 Stellplatz
- In nachbarrechtlicher Hinsicht (Gemeinde Unterföhring als Eigentümerin der Fl. Nr. 1205/58) wird dem Bauvorhaben zugestimmt.
- Auf die zwingende Beachtung der Hangsituation (nördlich angrenzende Fl. Nr. 1205/58) wird hingewiesen. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren mit einzubeziehen.
- Die Ausweisung des angrenzenden Hangs als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet im aktuellen Flächennutzungsplan ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch die Untere Naturschutzbehörde zu Prüfen.
- Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass einer Wohnnutzung im Keller nicht zugestimmt wird.

AZ 6100
Bauamt

248 8

Tekturantrag der MS Erdbau GmbH zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garage an der Isaraustraße 16

Der Bürgermeister gibt den Tekturantrag der MS Erdbau GmbH, Altomünster, zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garage an der Isaraustraße 16, Fl. Nr. 1231/2, vom 24.11.2015, eingegangen bei der Gemeinde am 17.12.2015, bekannt.

Die entsprechenden Planzeichnungen des Architekturbüros BAGU Plan GmbH, München, vom 24.11.2015, wurden den Mitgliedern zur Verfügung gestellt.

18. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.01.2016

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Für das Grundstück Fl. Nr. 1231/2 (594 m²), das im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 „Kanal- und Isaraustraße“.

Der Bürgermeister erinnert an den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2015, Nr. 193, mit welchem dem Bauantrag zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit folgenden Maßgaben zugestimmt wurde:

- Im Baugenehmigungsverfahren ist das Einfügegebot nach §34 BauGB unter Berücksichtigung des rechtskräftigen BPlans Nr. 6 zu prüfen.
- Um die Erschließung gewährleisten zu können muss die Zufahrt des hinteren Hauses durch eine entsprechende Dienstbarkeit gesichert sein.
- Auf die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 Abs. 1 Satz 3 BayBO wird hingewiesen.
- Die beantragten und benötigten 2 Stellplätze pro Einfamilienhaus sind zu errichten und dauerhaft zu erhalten.
- Auf den ortsüblichen Orientierungswert von 0,45 für Allgemeine Wohngebiete wird hingewiesen.

Der Bauantrag wurde mit Bescheid des zuständigen Landratsamtes München vom 09.09.2015 genehmigt.

Der Antragsteller beabsichtigt nun die Vergrößerung des Kellergeschosses im Haus 2 über die Gebäudekante hinaus. Im ursprünglichen genehmigten Bauantrag waren die Kellergeschosse der beiden Einfamilienhäuser mit den Maßen 8,00 m x 7,80 m (62,40 m²) geplant. Das Kellergeschoss des Haus 2 soll nun mit den Maßen 19,77 m x 12,34 m (243,96 m²) realisiert werden. Anstelle der herkömmlichen Kellernutzung mit Hobbyraum, Hauswirtschaftsraum und Technikraum ist nun ein Keller mit zwei Zugängen und folgenden Nutzungen geplant:

- | | |
|-------------------------|----------------------|
| – Saunabereich | 8,96 m ² |
| – Ruhezone Saunabereich | 24,04 m ² |
| – Heizung/Technik | 7,28 m ² |
| – Fitnessraum 1 | 18,70 m ² |
| – Fitnessraum 2 | 13,62 m ² |
| – Dusche/WC | 6,98 m ² |
| – Bad | 7,51 m ² |

18. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.01.2016

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

– Keller 1	19,78 m ²
– Keller 2	15,78 m ²
– Allgemeiner Keller	36,48 m ²
– Hauswirtschaftsraum	18,70 m ²
– Abstellen	13,89 m ²
– Flur 1	1,17 m ²
– Flur 2	9,70 m ²

Außerdem sind zwei Abböschungen mit den Maßen 7,00 m x 1,60 m (11,20 m²) sowie 3,70 m x 1,60 m (5,92 m²) und einer Tiefe von jeweils 1,80 m mit je einer Absturzsicherung mit einer Höhe von 1,00 m vorgesehen. Ebenso soll das Kellergeschoss mit einem eigenständigen Zugang von außen begehbar sein. Hierzu ist eine Treppe mit einer Absturzsicherung mit einer Höhe von 1,00 m geplant.

Auf Art. 45 Abs. 2 BayBO (Aufenthaltsräume) wird hingewiesen.

An der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze sind insgesamt vier Abgrabungen sowie südlich eine Abgrabung mit jeweils den Maßen 2,00 m x 0,40 m und einer Tiefe von 1,90 m zur Belichtung und Belüftung vorgesehen.

Änderungen an der Kubatur der geplanten Einfamilienhäuser in EG, OG und DG sind gemäß dem vorliegenden Tekturantrag vom 24.11.2015 nicht geplant.

Beschluss: 8 : 0

Der Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss stimmt der beantragten Tektur der MS Erdbau GmbH, Altomünster, zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garage an der Isaraustraße 16, Fl. Nr. 1231/2, vom 24.11.2015, nicht zu, da die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach §19 (Bau-Nutzungsverordnung (BauNVO)) überschritten wird.

AZ 6100
Bauamt

18. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.01.2016

Lfd. Nr.	Anwe- send	Vortrag - Beschluss
249	8	<p><u>Tekturantrag der MHL Markt KG zur Errichtung eines Hotels mit Handelsflächen, Büro- und Gastronomiefläche an der Dieselstraße</u></p> <p>Der Bürgermeister gibt den Tekturantrag der MHL Markt KG, Unterföhring, zur Errichtung eines Hotels mit Handelsflächen, Büro- und Gastronomieflächen an der Dieselstraße 17 und Mitterfeldallee 29, Fl. Nr. 238/0, bekannt. Die Planzeichnungen des Architekturbüros ATP München Planungs GmbH, München, vom 18.12.2015, eingegangen am 15.01.2016 bzw. 18.01.2016, wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.</p> <p>Für das Grundstück Fl. Nr. 238/0 (14.994 m²), das im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, besteht der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 81/13 zur Errichtung eines Hotels und verschiedener Einrichtungen der Nahversorgung sowie von Büroflächen auf dem Grundstück Fl. Nr. 238/0 im Bereich östlich der Dieselstraße, westlich Beta-Straße und nördlich der Mitterfeldallee.</p> <p>Vom Antragsteller werden nun folgende Änderungen beantragt:</p> <p>Handel</p> <ul style="list-style-type: none">– Generell wurde das Handelsgebäude gegenüber Baugenehmigung um ca. 20m verkürzt, dabei wurde auf die Nutzung Gastronomie verzichtet– Im diesem Zusammenhang wurde auch das zu bebauende Grundstück entsprechend reduziert– Änderung der Vordächer an der Rückseite des Handelsgebäudes: Statt einem durchgezogenen Vordach mit 3,75 m Auskragung drei einzelne Vordächer mit gleicher Auskragung– Stahlrahmen als Tragwerk für zwei Vordächer über der Fahrbahn– Integrierte Müllbox– Änderung der Eingangssituation vor dem Handelsgebäude <p>Hotel Freiflächen</p> <ul style="list-style-type: none">– Verbreiterung der Terrasse vor dem Bistro im Hotelgebäude– Entfall der Rampe in der Fahrbahn, stattdessen flaches Gefälle über längere Strecke inkl. Hotelparkplatz zwischen Hotel und Handel– Entfall der Rampe im Fußweg zwischen Hotel und Handel, stattdessen flaches Gefälle über längere Strecke bzw. Parkplatz– Höhenlage Parkplatz Modellierung bis max. 3,5 % Gefälle

18. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.01.2016

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Hotelgebäude:

- EG, Türen Fassade Nord Müllraum verschoben
- EG, Bistroeinheit spezifiziert
- EG, Eingang/Windfang transformiert
- OG's, Raumteilung innerhalb Servicekerne
- 6.OG, WC-Anlagen für die Dachterrasse der Hotelbar aus dem Dachaufbau ins 6.OG verschoben
- Dach, WC-Anlagen entfallen (ins 6.OG verschoben)
- Dach, Lagerraum statt STB als Leichtbau mit geänderter Geometrie
- Dach, Dachterrasse ausformuliert

Folgende Änderungen bedürfen wegen der Überschreitung der Baulinien einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Umorganisation der Stellplätze (STP) und Einkaufswagen (EKW) im südlichen Bereich
- Verbreiterung der Terrasse vor dem Bistro im Hotelgebäude
- Änderung der Vordächer an der Rückseite des Handelsgebäudes

Beschluss: 8 : 0

Dem Tekturantrag samt Befreiungen der MHL Markt KG, Unterföhring, zur Errichtung eines Hotels mit Handelsflächen, Büro- und Gastronomieflächen an der Dieselstraße 17 und Mitterfeldallee 29, Fl. Nr. 238/0, vom 15.01.2016 bzw. 18.01.2016 wird zugestimmt, da diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 81/13 sind im Übrigen und insbesondere im Hinblick auf die Anzahl der Stellplätze einzuhalten.

AZ 6100
Bauamt

18. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.01.2016

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- 250 8 **Antrag von Herrn Ludwig Schäffler zum Neubau eines Verwaltungs- und Produktionsgebäudes mit Tiefgarage an der ZDF-Straße bzw. Jahnstraße und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens (VEP) (Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)**

Der Bürgermeister bringt zur Kenntnis, dass diesbezüglich im Dezember 2015 seitens Antragsteller Kontakt mit der Verwaltung aufgenommen wurde.

Das Grundstück an der ZDF-Straße 1, Jahnstraße und Medienallee 24, Fl. Nr. 193 (38.330m²) ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen. Für den östlichen Grundstücksteil besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 48/87 „für das Gebiet beidseits der ZDF-Straße“, der westliche Grundstücksteil ist durch den Baulinien-, Bebauungs- und Aufteilungsplan Nr. 21 „für das Industriegelände nördlich der Bahnhofstraße sowie für die durch die geplante Bahnunterführung betroffenen Grundstücke“ erfasst.

Auf dem Grundstück befinden sich bereits mehrere Büro- und Lagergebäude, sowie ein eingefriedeter Parkplatz mit gesonderter Zufahrt. Diese sollen zum Teil rückgebaut und durch Neubauten für Verwaltung und Produktion ergänzt werden.

Auf dem östlichen Grundstück an der ZDF-Straße soll ein drei- bis viergeschossiges Verwaltungsgebäude mit Innenhof und ca. 16.000m² Brutto-Geschossfläche (BGF) mit Büroarbeitsplätzen für ca. 800 Mitarbeiter, eine Cafeteria sowie Veranstaltungs- und Konferenzräume entstehen. Um eine Verbindung zur bestehenden Firmenzentrale auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Fl. Nr. 506) herzustellen, soll eine Brücke im 2. Obergeschoss die ZDF-Straße überspannen.

Westlich an den Verwaltungsbau angrenzend, ist ein ebenfalls drei- bis viergeschossiges Produktionsgebäude mit ca. 10.000m² BGF mit fünf Studios in Größen zwischen 100m² und 600m², sowie diverser Technik- und Produktionsräumen angedacht. Das Produktionsgebäude soll über eine Brücke mit dem Verwaltungsbau verbunden werden.

Beide Gebäude werden mit einer ca. 400 Stellplätze umfassenden Tiefgarage geplant, die über eine Zufahrt von der ZDF-Straße vorgesehen ist.

Für diese geplante Maßnahme ist ein Bebauungsplanverfahren - vorhabensbezogener Bebauungsplan, VEP (Vorhabens- und Entschließungsplan) nach §§ 12 und 30 BauGB zu erstellen.

18. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.01.2016

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Die entsprechenden Planunterlagen der concept-A GmbH, München, wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Beschluss: 8 : 0

Dem Gemeinderat wird folgender Beschluss empfohlen:

Dem Antrag von Herrn Ludwig Schäffler, Schondorf am Ammersee, vom 04.01.2016 zum Neubau eines Verwaltungs- und Produktionsgebäudes mit Tiefgarage an der Jahn- und ZDF-Straße wird grundsätzlich mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Einer Höhenentwicklung bis zu IV nutzbaren Geschossen bzw. einer Wandhöhe bis 16,00 m ist vorstellbar.
- Eine GFZ bis 1,4 auf dem Gesamtgrundstück ist unter Berücksichtigung
 - o der verkehrlichen Situation bzw. Auswirkungen (Nachweis über Leistungsfähigkeit des Straßennetzes, Vorlage eines Verkehrskonzeptes) sowie
 - o einer verträglichen Immission und Emission vorstellbar.
- In Abstimmung mit der Verwaltung ist eine Stellplatzberechnung vorzulegen.

Der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 83/16 im Sinne der §§ 12 und 30 BauGB zum Neubau eines Verwaltungs- und Produktionsgebäudes mit Tiefgarage an der Jahn- und ZDF-Straße, Fl. Nr. 193 wird dem Grunde nach zugestimmt.

Für die Umsetzung der Maßnahme ist ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB mit Herrn Ludwig Schäffler zu schließen.

Es sind die erforderlichen Fachplaner für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens sowie ein Rechtsbeistand zur Vorbereitung des Durchführungsvertrages zu beauftragen.

Die Kosten hierfür sind vom Antragsteller zu tragen.

AZ 6100
Bauamt

18. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.01.2016

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

251 7 **Antrag der Schreinerei Axenbeck & Mittelstrass GmbH auf isolierte Befreiung für die Einzäunung der ökologischen Ausgleichsfläche im Kleingewerbegebiet an der Beta-Straße 23**

Der Bürgermeister gibt den Antrag auf isolierte Befreiung der Firma Schreinerei Axenbeck & Mittelstrass GmbH, Unterföhring, für die Einzäunung der ökologischen Ausgleichsfläche des Betriebsgeländes der Firma Schreinerei Axenbeck & Mittelstrass GmbH sowie der Firma Schreinerei Axenbeck GmbH im Kleingewerbegebiet an der Beta-Straße 23 vom 14.01.2016 bekannt.

Eine entsprechende Planskizze der Wolf System GmbH, Osterhofen/Ndb., vom 12.01.2015, wurde dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für die Grundstücke Fl. Nrn. 234/8, 234/9, 234/12 und 234/13, die im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen sind, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 74/05, Kleingewerbegebiet östlich der Beta-Straße.

Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 74/05 ist eine Einzäunung der ökologischen Ausgleichsfläche nicht vorgesehen. Gemäß Satzung Nr. 10.1 sind „... Einfriedungen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sowie entlang der roten Baulinien ... als transparente, sockellose und begrünte Metallgitterzäune mit einer Höhe von max. 1,80m zulässig ...“. Gemäß Nr. 10.2 sind Einfriedungen in den Vorgartenbereichen unzulässig.

Nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a BayBO sind Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 2m verfahrensfrei.

Die Firma Schreinerei Axenbeck & Mittelstrass GmbH beabsichtigt die Errichtung eines Doppelstabmattenzaunes in der Farbe anthrazit mit einer Höhe von 1,60 m, für einen Teil der ökologischen Ausgleichsfläche, da in dieser Fläche gemäß Bebauungsplan ein Teich errichtet werden soll. Der Zaun soll als Schutz vor dem Hineinfallen anderer Personen dienen, da auch die Geburtenbäume in unmittelbarer Nähe sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich zwischen dem Hauptgrundstück und der ökologischen Ausgleichsfläche ein Gemeindegrundstück befindet, welche mit eingezäunt werden soll. Seitens Antragsteller ist hier eine Anpachtung des gemeindlichen Grundstücks geplant.

18. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.01.2016

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Beschluss: 7 : 0

Dem Antrag auf isolierte Befreiung der Schreinerei Axenbeck & Mittelstrass GmbH, Unterföhring, für die Einzäunung einer Teilfläche der ökologischen Ausgleichsfläche des Betriebsgeländes der Firma Schreinerei Axenbeck & Mittelstrass GmbH sowie der Firma Schreinerei Axenbeck GmbH im Kleingewerbegebiet an der Beta-Straße 23 vom 14.01.2016, Fl. Nrn. 234/8, 234/9, 234/12 und 234/13, mit einem Doppelstabmattenzaun in der Farbe anthrazit mit einer Höhe von 1,60 m, gemäß vorliegender Planskizze der Wolf System GmbH, Osterhofen/Ndb., vom 12.01.2015, wird zugestimmt.

Sobald seitens Antragsteller ein Antrag zur Anpachtung der gemeindlichen Fläche zwischen Hauptgrundstück und ökologischer Ausgleichsfläche eingereicht wird, ist dieser dem Gemeinderat zur weiteren Entscheidung vorzulegen.

Herr Gemeinderat Axenbeck hat sich
gemäß Art. 49 Abs. 1 GO an der Beratung
und Beschlussfassung nicht beteiligt.

AZ 6100
Bauamt

- 252 8 **Antrag der TAGkonzept GmbH auf isolierte Befreiung für die
Einzäunung der ökologischen Ausgleichsfläche im Kleingewerbegebiet
an der Beta-Straße 19 und 21**

Der Bürgermeister gibt den Antrag auf isolierte Befreiung der TAGkonzept GmbH, Unterföhring, für die Einzäunung der ökologischen Ausgleichsfläche der Betriebsgelände der Firmen TAGkonzept GmbH und Flohmarkt München-Riem im Kleingewerbegebiet an der Beta-Straße 19 und 21 vom 11.01.2016 bekannt.

Entsprechende Planskizzen der Wolf System GmbH, Osterhofen/Ndb., vom 12.01.2015 wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für die Grundstücke Fl. Nrn. 235/5, 235/7, 235/9 und 236/4, die im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen sind, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 74/05, Kleingewerbegebiet östlich der Beta-Straße.

18. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.01.2016

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 74/05 ist eine Einzäunung der ökologischen Ausgleichsfläche nicht vorgesehen. Gemäß Satzung Nr. 10.1 sind „... Einfriedungen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sowie entlang der roten Baulinien ... als transparente, sockellose und begrünte Metallgitterzäune mit einer Höhe von max. 1,80m zulässig ...“. Gemäß Nr. 10.2 sind Einfriedungen in den Vorgartenbereichen unzulässig.

Nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a BayBO sind Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 2 m verfahrensfrei.

Die Firmen TAGkonzept GmbH und Flohmarkt München-Riem beabsichtigen die Errichtung eines Doppelstabmattenzaunes in der Farbe anthrazit mit einer Höhe von 1,60 m, da in der ökologischen Ausgleichsfläche gemäß Bebauungsplan ein Teich errichtet werden soll. Der Zaun soll als Schutz vor dem Hineinfallen anderer Personen dienen, damit der Bauherr nicht für einen möglichen Personenschaden haftbar gemacht werden kann.

Beschluss: 8 : 0

Dem Antrag auf isolierte Befreiung der TAGkonzept GmbH, Unterföhring, für die Einzäunung der ökologischen Ausgleichsfläche der Betriebsgelände der Firmen TAGkonzept GmbH und Flohmarkt München-Riem im Kleingewerbegebiet an der Beta-Straße 19 und 21 vom 11.01.2016, Fl. Nrn. 235/5, 235/7, 235/9 und 236/4, mit einem Doppelstabmattenzaun in der Farbe anthrazit mit einer Höhe von 1,60 m, gemäß vorliegender Planskizze der Wolf System GmbH, Osterhofen/Ndb., vom 12.01.2015, wird zugestimmt.

AZ 6100
Bauamt

- 253 8 **Erlass einer gemeindlichen Stellplatzsatzung für das Gemeindegebiet Unterföhring**
(Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)

Der Bürgermeister erinnert an die Behandlung und Beratung der Thematik in der vergangenen Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 15.12.2015 und erläutert dem Gremium nochmals die aktuelle Vorgehensweise der Verwaltung bezüglich der Forderung von KFZ-Stellplätzen bei Neueinreichung von Bauanträgen. Das zuständige Landratsamt München (Baugenehmigungsbehörde) teilte u. a. mit Schreiben vom 27.03.2015 mit, dass der von der Gemeinde Unterföhring vorgegebene

18. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.01.2016

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Stellplatzschlüssel keine rechtliche Grundlage hat, da die Gemeinde keine Stellplatzsatzung erlassen hat und die Prüfung eines etwaigen Stellplatzbedarfes daher nicht dem Prüfungsumfang im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren unterfällt.

Derzeit orientiert sich die Verwaltung an der Bekanntmachung des Staatsministeriums des Inneren aus dem Jahre 1981 sowie an der Garagen- und Stellplatzverordnung aus dem Jahre 1993.

Am 15.12.2015 sprach sich das Gremium dafür aus, dass in der Sitzung kein Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat gefasst wird. Die Mitglieder des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses wollten in ihren jeweiligen Fraktionen über diese Thematik beraten und bis Mitte Januar 2016 mögliche Anregungen und Hinweise bei der Verwaltung einreichen. Anschließend wird in einer der kommenden Sitzungen ein seitens der Verwaltung ausgearbeiteter Gesamtentwurf vorgelegt. Aus der Mitte des Gremiums gingen bis dato keine Anregungen und Hinweise ein.

Seitens der Gemeinde werden derzeit im Gemeindegebiet, für Grundstücke für die kein rechtskräftiger Bebauungsplan, der eine konkrete Festsetzung enthält, besteht, folgende Stellplätze gefordert:

Wohngebäude:

Wohnfläche bis 60 m²: 1,3 Stellplätze

Wohnfläche ab 60 m²: 1,5 Stellplätze

Wohnfläche ab 100 m²: 2,0 Stellplätze

Diese Stellplatzforderungen basieren auf dem Bebauungsplan Nr. 34/85, Unterföhring Süd.

Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als fünf Wohneinheiten wurde grundsätzlich zusätzlich noch ein Besucherstellplatz gefordert

Gewerbe- / Büroflächen:

Gewerbe- / Büroflächen je 35 m² Nutzfläche: 1,0 Stellplätze

Hotels/Beherbergungsbetriebe je 2 Betten; 1,0 Stellplätze

18. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.01.2016

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Der Entwurf der Stellplatzsatzung Unterföhring, Stand: 21.01.2016, sowie die Musterstellplatzsatzung des Bayerischen Gemeindetages und die Garagen- und Stellplatzverordnung des Staatsministeriums des Inneren vom 30.11.1993 (GaStellV) wurden den Ausschussmitgliedern zur Verfügung gestellt. Der Entwurf der Stellplatzsatzung Unterföhring, Stand: 21.01.2016, wurde auf der Grundlage der Musterstellplatzsatzung des Bayerischen Gemeindetages erstellt.

Eine Beschlussfassung ist auf Wunsch des Gremiums in der heutigen Sitzung nicht veranlasst.

AZ 6100
Bauamt

254

9

Formlose Anfrage der ProSiebenSat1 Media SE zum Anbringen eines Bewegtbildes an der Außenfassade, Gutenbergstraße 1a

Der Vorsitzende gibt die formlose Anfrage der ProSiebenSat1 Media SE zum Anbringen eines Bewegtbildes an der Außenfassade der Gutenbergstraße 1a, eingegangen per E-Mail am 02.11.2015 bzw. am 26.11.2015, bekannt.

Das Bestandsobjekt an der Gutenbergstraße 1a, Fl. Nr. 210, befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans (BPlan) Nr. 37/85, in welchem für Werbeanlagen unter Punkt 5e) Folgendes vorgesehen ist:

„Werbeanlagen an oder in Verbindung mit Einfriedungen sind unzulässig. Werbeanlagen innerhalb der Baugrundstücke dürfen eine Höhe von 5,0m und eine Größe von 10m² nicht überschreiten und nicht über der Traufe angebracht werden. In den Bahnbereich hineinwirkende Werbeanlagen sind blendfrei und unter Verzicht auf die Farben rot und grün auszuführen.“

Die übersandten Skizzen sowie das Foto wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Die ProSiebenSat1 Media SE plant eine LED-Wand mit den Maßen 5,0m x 11,0m an der Außenfassade zu montieren. Das Bewegtbild kann sowohl ein Film sein, als auch ein Plakatmotiv, bei dem sich das Logo oder Sendehinweise animieren. Die Laufzeit des „Bewegtcontents“ ist von Montag bis Freitag zwischen 10:00 Uhr und 21:00 Uhr geplant.

18. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.01.2016

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Beschluss: 9 : 0

Das Gremium nimmt zur formlose Anfrage der ProSiebenSat1 Media SE zum Anbringen eines Bewegtbildes an der Außenfassade der Gutenbergstraße 1a, eingegangen per E-Mail am 02.11.2015 bzw. am 26.11.2015, wie folgt Stellung:

- Da die beantragte Werbeanlage mit LED-Anzeige und „Bewegtcontent“ die Festsetzungen des rechtskräftigen BPlans Nr. 37/85 nicht einhält, ist ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.
- Der Bauausschuss weist darauf hin, dass unter folgenden Maßgaben ein positiver Beschluss zum Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Aussicht gestellt werden kann:
 - Die beantragte Größe von 5,0m x 11,0m des Bewegtbildes ist vorstellbar.
 - Der LED-Anzeige kann zugestimmt werden, wenn sichergestellt ist, dass von dieser keine Beeinträchtigung (Blendwirkung) für die Umgebung (Nachbarn, Verkehrsteilnehmer u. ä.) ausgeht.
 - Die maximal zulässigen Lichtstärken sind einzuhalten.
 - Es wird darauf hingewiesen, dass die Werbeanlage hinsichtlich der Konstruktion den statischen Beanspruchungen nach den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Windlast genügen muss.
 - Die Festsetzung im BPlan Nr. 37/85 zur Anbringung der Werbeanlage über der Traufe bleibt bestehen.

Die Verwaltung wird ermächtigt bei einer konkreten Antragstellung der ProSiebenSat1 Media SE zum Anbringen eines Bewegtbildes an der Außenfassade der Gutenbergstraße 1a die entsprechenden Unterlagen an das zuständige Landratsamt München weiterzuleiten.

AZ 6132
Bauamt

18. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.01.2016

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

255

9

Bekanntgaben/Anfragen

Antrag der HWZ Projekte GmbH zur Errichtung einer zeitlich befristeten Asylbewerberunterkunft an der Bauhofstraße

Der Vorsitzende erinnert an den Beschluss des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses vom 29.09.2015, Nr. 211, mit welchem dem Antrag der HWZ Projekte GmbH, Unterschleißheim, zur Errichtung einer auf 10 Jahre befristeten Asylbewerberunterkunft in Holzbauweise zugestimmt wurde. Er erinnert weiterhin an die Bekanntgabe im Gemeinderat in der Sitzung am 10.12.2015, mit der mitgeteilt wurde, dass der Bauantrag durch das zuständige Landratsamt München genehmigt wurde und schnellstmöglich mit dem Bau begonnen werden soll.

Der Erste Bürgermeister gibt nun die E-Mail des Herrn Zeitler, HWZ Projekte GmbH, vom 15.12.2015 bekannt, mit welcher dieser mitteilt, dass die geforderten Änderungen berücksichtigt werden, sowie in Kürze mit dem Fällen der Bäume und den vorbereitenden Tätigkeiten für das Fundament begonnen werden soll.

Bei einem Telefonat mit Herrn Zeitler am 18.01.2016 teilte dieser Folgendes mit:

- die Arbeiten haben begonnen
- zurzeit ist man bei den Rodungsarbeiten
- außerdem ist man noch in den Endverhandlungen mit dem zuständigen Landratsamt München bzgl. der Unterzeichnung des Mietvertrags
- die Erschließung ist noch nicht endgültig gesichert, technisch ist alles geklärt, es gibt aber noch Gesprächsbedarf mit der e.on bzgl. Leitungsrecht
- alles in allem sei man gut im Zeitplan

18. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.01.2016

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Anfragen

- Herr Gemeinderat Thomas Weingärtner erkundigt sich über den Fuß- und Radweg an der geplanten temporären Asylberberunterkunft an der Bauhofstraße. Der Erste Bürgermeister gibt bekannt, dass die Planungen mittlerweile abgeändert wurden und der Fuß- und Radweg auf dem Grundstück des Antragstellers auf die Bauhofstraße einmünden wird. In diesem Zusammenhang gibt der Vorsitzende auch noch die Zustimmung zum Bauvorhaben mit ebendiesem Hinweis der Deutschen Bahn AG vom 07.12.2015 bekannt.
- Herr Gemeinderat Udo Guist fragt nach der Beleuchtung an der Bahnhofstraße. Diese wird derzeit an der nördlichen Straßenseite ausgetauscht. Herr Guist wurde mittlerweile telefonisch mitgeteilt, dass anschließend auch die Beleuchtung auf der südlichen Straßenseite ausgetauscht werden.

Nachdem keine weiteren Anfragen vorliegen, schließt der Erste Bürgermeister die heutige öffentliche Sitzung um 20:55 Uhr und wünscht allen anwesenden einen schönen Abend.

Andreas Kimmelmeyer
Erster Bürgermeister

Lothar Kapfenberger
Leitung Bauamt