

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

Sitzungstag:

Dienstag, 24.09.2019

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 Manfred Axenbeck Gisela Fischer Philipp Schwarz Jutta Schödl Simone Spratter Thomas Weingärtner Gertrud Mörike		

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

57. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.09.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

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

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

627 9 **Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2019, die den Gremiumsmitgliedern übermittelt worden ist, wird genehmigt.

AZ 024
Bauamt

628 9 **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

Von den in nichtöffentlichen Sitzungen des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses gefassten Beschlüsse wurde kein Beschluss in der heutigen öffentlichen Sitzung verlesen, da die Gründe der Geheimhaltung noch bestehen.

Bauamt

629 9 **Feststadl Unterföhring; Vorstellung und Festlegung der Innenaustattung sowie weiteres Vorgehen (Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)**

Der Erste Bürgermeister bringt den Beschluss des Gemeinderates vom 09.05.2019, Nr. 893, in Erinnerung, mit welchem das bisherige Verhandlungsgremium ermächtigt wurde die weiteren Festlegungen zu treffen, sofern diese in dem genehmigten Kostenangebot enthalten sind.

Weiter bringt der Erste Bürgermeister den Beschluss des Gemeinderates vom 06.06.2019, Nr. 903, in Erinnerung mit welchem das Gremium der hinterlüfteten Fassade sowie der Planungsvariante A 5 Boden Holzoptik, Wände Holzoptik türhoch, Rest Gipskarton weiß, sowie Mehrkosten in Höhe von insgesamt 88.230,61 € brutto zugestimmt hat.

In der bisherigen Beauftragung des Generalunternehmers Zimmerei Stark GmbH, Aukirchen, ist das betriebsfertige Gebäude ohne Ausstattung

57. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.09.2019

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

enthalten. Die Zimmerei Stark GmbH hat einen Vorschlag zur Ausstattung für das lose Mobiliar (Bänke und Tische) zur heutigen Sitzung vorgelegt.

Auf Basis der Empfehlung des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses in heutiger Sitzung zur Art der losen Möblierung, wird die Firma Zimmerei Stark GmbH dann ein entsprechendes Kostenangebot für die lose Möblierung für die Sitzung des Gemeinderates am 09.10.2019 vorlegen.

Nachdem die Ausstattung (Möblierung) zusätzliche Kosten sind, müssen diese durch den Gemeinderat genehmigt werden. Darüber hinaus wurde von der Firma Zimmerei Stark GmbH noch eine Entscheidung durch die Gemeinde zu folgenden Positionen angefragt:

Position	Entscheidung	Empfehlung Zimmerei Stark GmbH
Fenster, Türen	Meranti oder Lärche (kostenneutral) oder Holz-Alu (Aufpreis)	Meranti, deckend beschichtet nach RAL, hellgrau, da weniger Wartungsaufwand Holzoberfläche innen, wartungsarm außen Aufpreis Fenster 8.853,60 € brutto Türen 11.366,88 € brutto gesamt 20.220,48 € brutto
Terrassenbelag	Lärche/Douglasie (kostenneutral) oder WPC (Aufpreis)	Lärche / Douglasie glattes Profil WPC Aufpreis 10.829,00 € brutto
Fassade Holzverschalung	Holzart und Profil (kostenneutral)	Holzart Lärche Profil Trendliner XXL horizontal, Diagonalen Lärche Kanthölzer
Dachvorsprung (Vordach)	Holzart und Oberfläche (kostenneutral)	Sparren Fichte lasiert nach Muster Schalung Lärche natur passend zu Fassade

Möblierung:

Position	Entscheidung	Empfehlung Zimmerei Stark GmbH
Saal	Renderingvariante Saal A oder B	Saal funktional für mehr Flexibilität Renderingvariante A
Stüberl	Renderingvariante A oder B	Stüberl gemütlich Renderingvariante B

57. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.09.2019

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Visualisierungen (Renderingsvarianten) der möglichen Möblierung mit Tischen und Bänken/ Stühlen, Stand 19.09.2019, wurden dem Gremium zugestellt.

In der heutigen Sitzung erläutert Herr Thum als Vertreter der Firma Zimmerei Stark GmbH die oben aufgeführten Positionen und beantwortet die auftretenden Fragen aus dem Gremium.

Die heute zu fassenden Empfehlungsbeschlüsse, sind in einer entsprechenden Präsentation (als Vergleich wurde das Foto einer Gaststätte in Garching an Herrn Thum ausgehändigt) und mit einer Kostenaufstellung, durch die Firma Zimmerei Stark, Auhausen vorzubereiten und dem Gemeinderat in seiner Sitzung im Oktober 2019 vorzulegen.

Beschluss: 6 : 3

Das Gremium spricht sich hinsichtlich der weiteren Materialien und Oberflächen für Folgendes aus:

Fenster, Innentüren	Lärche lasiert natur (kostenneutral)
Terrassenbelag	Lärche glattes Profil (kostenneutral)
Fassade Holzverschalung	Holzart Lärche Profil Trendliner XXL horizontal, Diagonalen Lärche Kanthölzer Holzart und Profil (kostenneutral)
Dachvorsprung (Vordach)	Sparren Fichte lasiert nach Muster Schalung Lärche natur passend zu Fassade (kostenneutral)

Beschluss: 5 : 4

Dem Gemeinderat wird folgender Beschluss empfohlen:

Das Gremium spricht sich für folgende lose Möblierung durch die Firma Zimmerei Stark GmbH aus:

Saal	Renderingvariante B (gemütlich, urig)
Stüberl	Renderingvariante B (gemütlich, urig)

Die zusätzlichen Kosten für die lose Möblierung in Höhe von€ brutto werden genehmigt und sind unter der Haushaltsstelle 33210.9420 zu verbuchen.

57. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.09.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Beschluss: 6 : 3

Dem Gemeinderat wird folgender Beschluss empfohlen:
Das Gremium spricht sich dafür aus, dass die Außentüren in Eichenholz massiv auszuführen sind. Die zusätzlichen Kosten in Höhe von€ brutto werden genehmigt und sind unter der Haushaltsstelle 33210.9420 zu verbuchen.

AZ 621
Bauamt

630 9

Antrag auf Baugenehmigung der EDEKA Südbayern Handels Stiftung & Co. KG für die Errichtung einer Werbeanlage an einer bestehenden Einzelhandelseinrichtung an der Feringastr. 16

Der Vorsitzende gibt den Bauantrag der EDEKA Südbayern Handels Stiftung & Co. KG, Gaimersheim, zur Errichtung von Werbeanlagen an einer bestehenden Einzelhandelseinrichtung an der Feringastr. 16, Fl.Nr. 1189/52, vom 09.07.2019, eingegangen bei der Gemeinde am 11.07.2019 bekannt.

Die Planzeichnung des Architekturbüros Adamek + Hölzl, Geretsried, vom 05.07.2019, wird dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 1189/52 (19.089 m²), das im Flächennutzungsplan als Sondergebiet ausgewiesen ist, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 49/87, Gewerbegebiet an der Feringastr. 16. Gemäß diesem Bebauungsplan dürfen Werbeanlagen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten und die Traufe nicht überragen. Bewegte Lichtwerbung, Laufschriften, o.ä. sind unzulässig.

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung von sieben Werbeanlagen mit folgenden Maßen, Farben und Beleuchtung:

1. Nordseite:

Position 1, 10,00 m x 3,40 m, gelb/blau/grün, Leuchtkasten von innen mittels LED beleuchtet

Position 2, 10,00 m x 3,50 m, blau/weiß, Leuchtkasten von innen mittels LED beleuchtet

Position 3, 8,50 m x 2,15 m, blau/weiß, Leuchtkasten und Torbogen aus farbigen Kunststoffplatten von innen mittels LED beleuchtet

2. Westseite:

Position 4, 4,80 m x 1,20 m, gelb/blau/grün, Leuchtkasten von innen mittels LED beleuchtet

57. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.09.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Position 5, 4,80 m x 1,20 m, blau/weiß, Leuchtkasten von innen mittels LED beleuchtet

3. Ostseite:

Position 6, 4,80 m x 1,20 m, gelb/blau/grün, Leuchtkasten von innen mittels LED beleuchtet

Position 7, 3,60 m x 0,90 m, blau/weiß, Leuchtkasten von innen mittels LED beleuchtet

Die Werbeanlagen sollen an der Gebäudefassade angebracht werden.

Für die Positionen 1 – 3 ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49/87 erforderlich, da diese Werbeanlagen die festgesetzte, maximale Höhe von 2,0 m überschreiten.

Mit Bescheid vom 30.09.2004, Az. 7.1.1-0865/04/V wurde bereits eine Befreiung durch das Landratsamt München für die Errichtung einer Werbeanlage an der Gebäudefassade mit den Maßen 10,0m x 8,99 m erteilt. Die Befreiung konnte erteilt werden, da weder nachbarrechtliche Belange verletzt, noch der Verkehr auf dem Föhringer Ring hierdurch beeinträchtigt wurde.

Beschluss: 9 : 0

Der Bauantrag der EDEKA Südbayern Handels Stiftung & Co. KG, Gaimersheim, zur Errichtung von sieben Werbeanlagen an der Feringasträße 16, Fl.Nr. 1189/52, vom 09.07.2019, wird zur Kenntnis genommen. Für die erforderlichen Befreiungen der Positionen 1-3 gemäß dem Bebauungsplan Nr. 49/87 wird seitens der Gemeinde Unterföhring zugestimmt. Darüber hinaus wird dem Bauantrag unter folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Die maximal zulässigen Lichtstärken sind einzuhalten.
- Von der Werbeanlage darf keine Blendwirkung ausgehen und der Verkehr darf nicht beeinträchtigt werden. Darüber hinaus sind alle Nachbarbelange zu berücksichtigen (es dürfen hier keine Einschränkungen entstehen).

Es wird darauf hingewiesen, dass die Werbeanlage hinsichtlich der Konstruktion die statischen Beanspruchungen nach den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Windlast, einhalten muss.

AZ 6024
Bauamt

57. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.09.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

631

9

Antrag auf Baugenehmigung von Herrn Armin Reimann zum Neubau einer Doppelhaushälfte an der Egerlandstraße 8

Der Vorsitzende gibt den Bauantrag von Herrn Armin Reimann vom 12.07.2019, eingegangen bei der Gemeinde am 18.07.2019, zum Neubau einer Doppelhaushälfte an der Egerlandstraße 8, Fl.Nr. 190/34, bekannt. Die entsprechenden Planunterlagen von Herrn Dipl.-Ing. Hubert Feiner, Planungsbüro Staudner, Pinzing, vom 12.07.2019, wurden den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück Fl.NR. 190/34, welches im aktuellen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan, eine Bebauung hat sich demnach gemäß § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.

Der Bauantrag dient als Nachweis, dass der Eigentümer der Egerlandstraße 8 Deckungsgleich mit der neuen Trennwand der Egerlandstraße 6 bauen würde. Für den Bauantrag an der Egerlandstraße 6 wurde das gemeindliche Einvernehmen bereits in der Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.01.2019 (Nr. 557) erteilt. Die Baugenehmigung hierfür liegt noch nicht vor.

Die neu zu errichtende Doppelhaushälfte hat die Maße Länge 10,21m x Breite 9,41 m x Höhe 5,95m (Traufe) bzw. 8,84 (First). Das Dach soll aus Satteldach mit einer Dachneigung von 29,5° ausgeführt werden. Auf dem Erd- und Dachgeschoss wird somit eine Wohnfläche von insgesamt ca. 141,8m² geschaffen.

Mit Realisierung des Bauvorhabens werden gemäß Berechnung des Entwurfsverfassers, Stand 12.07.2019, eine GFZ von 0,36 und eine GRZ von 0,35 erreicht.

Die gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring nachzuweisenden zwei KFZ-Stellplätze für die Doppelhaushälfte werden in der bestehenden Doppelgarage nachgewiesen.

Die Nachbarschaftsbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wurde seitens der Antragsteller durchgeführt. Zwei Nachbarn haben den Bauantrag nicht unterschrieben.

Gemäß Art. 49 Abs. 1 GO wird sich der Gemeinderat Herr Axenbeck an der Beratung und Beschlussfassung nicht beteiligen.

Beschluss: 8 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Bauantrag von Herrn Armin Reimann vom 12.07.2019, eingegangen bei der Gemeinde am 18.07.2019, zum Neubau einer Doppelhaushälfte an der Egerlandstraße 8,

57. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.09.2019

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

inkl. den entsprechenden Planunterlagen von Herrn Dipl.-Ing. Hubert Feiner, Planungsbüro Staudner, Pinzing, vom 12.07.2019, zur Kenntnis und gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

- Auf das Einfügegebot nach § 34 BauGB wird verwiesen.
- Die erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 6 BayBO sind einzuhalten.
- Die Vorgartenlinie von 5 Metern ist zwingend einzuhalten. Auf den Beschluss des Bauausschusses vom 29.01.2019 (Nr.557, Egerlandstraße 6) wird hingewiesen.
- Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring ist zwingend einzuhalten.
- Auf die erforderliche Nachbarteilnahme gemäß Art. 66 BayBO wird verwiesen

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

AZ 6024
Bauamt

632 9 **Tekturantrag und Antrag auf Nutzungsänderung der EDEKA Südbayern Handels Stiftung & Co. KG zum Umbau einer bestehenden Einzelhandelseinrichtung "Marktkauf" an der Feringastrasse 16**

Der Vorsitzende gibt den Bauantrag der EDEKA Südbayern Handels Stiftung & Co. KG, Gaimersheim, vom 19.08.2019, eingegangen bei der Gemeinde am 21.08.2019, zum Umbau der Einzelhandelsfläche im EG und Nutzungsänderung des 1. Und 3. OG bekannt. Die entsprechenden Planunterlagen des Architekturbüros Adamek + Hölzl, Geretsried, mit Stand 01.07.2019 und 08.07.2019, wurden den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück an der Feringastrasse 16, Fl.Nr. 1189/52 (19.089m²), welches im aktuellen Flächennutzungsplan als Sondergebiet Einzelhandel ausgewiesen ist, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 49/87 „Gewerbegebiet Feringastrasse“.

Die Antragstellerin hat basierend auf den bereits genehmigten Bauanträgen nochmals umgeplant. Im Erdgeschoss soll die bestehende Einzelhandelseinrichtung hinsichtlich der einzelnen Nutzungsbereiche (Verkaufsfläche, Gastronomiefläche, Lagerfläche, etc.) umgeplant (Einziehen von Wänden) werden. Der im 1. OG genehmigte Getränkemarkt soll in ein Leergutlager umgeplant werden. Die im 3. OG geplanten Räume für eine

57. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.09.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Arztpraxis und Verwaltung sollen in Sozialräume für die Einzelhandelseinrichtungen umgeplant werden.

Die geplante Arztpraxis im 2. OG soll weiterhin errichtet werden. Hierfür ist erneut ein Antrag auf Befreiung, ebenfalls am 21.08.2019 mit eingereicht worden.

GFZ und GRZ bleiben laut Berechnungen des Architekturbüros Adamek + Hölzl, Stand 08.07.2019, unverändert. Gemäß Stellplatzberechnung, ebenfalls vom 08.07.2019, werden für den Bestand- sowie die Umnutzung 581 Stellplätze benötigt. Auf den drei Parkdecks können nun 911 Stellplätze nachgewiesen werden.

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

Beschluss: 9 : 0

Der Bau- Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Bauantrag der EDEKA Südbayern Handels Stiftung & Co. KG, Gaimersheim, vom 19.08.2019, eingegangen bei der Gemeinde am 21.08.2019, zum Umbau der Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss und Nutzungsänderung des 1. und 3. OG, sowie die entsprechenden Planunterlagen des Architekturbüros Adamek + Hölzl, mit Stand 01.07.2019 und 08.07.2019, zur Kenntnis und nimmt hierzu wie folgt Stellung:

- Den beantragten Umplanungen (Einzug von Wänden, Umplanung der Nutzungsbereiche) wird zugestimmt
- Auf die bestehenden Emissionen und Immissionen mit extrem hoher KFZ-Belastung (Föhringer Ring) und evtl. notwendiger baulicher Vorkehrungen (z.B. Brandschutz) wird ausdrücklich hingewiesen.
- Auf die erforderliche Nachbarteilnahme gemäß Art. 66 BayBO wird verwiesen.
- Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring ist zwingend einzuhalten

AZ 6024
Bauamt

633 9

Antrag auf Baugenehmigung der Riedel Bau GmbH & Co. KG für die 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 die Zweite Bürgermeisterin.

57. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.09.2019

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

Die Vorsitzende gibt den Antrag der Riedel Bau GmbH & Co. KG vom 12.07.2019, eingegangen bei der Gemeinde am 19.08.2019, für die Errichtung eines Wohnlagers mit Modulcontainern an der Münchner Straße 26, Fl.Nr. 179/7, bekannt.

Die Planunterlagen des Herrn Matthias Schlechter, vom 01.03.2019 wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Das Grundstück Münchner Straße 26, Fl.Nr. 179/7 der Gemarkung Unterföhring, mit einer Größe von 35.417 m², befindet sich im unbeplanten Innerortsbereich und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Eine Bebauung nach § 34 BauGB oder § 35 BauGB ist abschließend durch das LRA München zu prüfen.

Insgesamt sollen 50 Container mit den Maßen 2,50m x 6,00m und einer Höhe von 2,80m errichtet werden. Die Anlage soll EG + OG beinhalten (25 Container im Erdgeschoss und 25 Container im OG) und hat somit die Gesamtmaße von 14,70m x 30,0m und einer Höhe von 5,60m. 40 Container sollen als Wohnungen dienen, 2 Container als Treppenhaus, 3 Container als Aufenthaltsräume, 2 Container als Duschen, 2 Container als Sanitäranlagen und 1 Container als Küche. Das Wohnlager wird mittels eines Bauzaunes umschlossen.

Für Arbeiterwohnheime ist gemäß der Garagen- und Stellplatzverordnung der Gemeinde Unterföhring, je 4 Betten ein Stellplatz erforderlich. Für die Errichtung des Wohnlagers sind somit 20 Stellplätze erforderlich. Diese werden durch die Bauherren nachgewiesen.

Beschluss: 8 : 0

Der Bauantrag der Riedel Bau GmbH & Co. KG vom 12.07.2019, eingegangen bei der Gemeinde am 19.08.2019 zur Errichtung eines Wohnlagers mit Modulcontainern an der Münchner Straße 26, Fl.Nr. 179/7 wird zur Kenntnis genommen. Vor einer abschließenden Stellungnahme seitens der Gemeinde Unterföhring, ist durch das LRA München mitzuteilen, ob eine Bebauung nach § 34 BauGB oder § 35 BauGB rechtlich möglich ist.

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

AZ 6024
Bauamt

57. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.09.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

634 9

**Antrag der Gebr. Schmölzl GmbH & Co. KG zur Verlängerung der
Geltungsdauer der Baugenehmigung von Büro-, Wohn- und
Sozialcontainern als Baustelleneinrichtung an der Münchner Straße 26**

Der Erste Bürgermeister übergibt aufgrund des Art. 49 Abs. 1 GO den Vorsitz zu diesem Tagesordnungspunkt an die Zweite Bürgermeisterin.

Die Vorsitzende gibt den Antrag der Gebr. Schmölzl GmbH & Co. KG, Bayerisch Gmain, auf Verlängerung der Geltungsdauer der Baugenehmigung für die befristete Aufstellung von Büro-, Wohn- und Sozialcontainern als Baustelleneinrichtung auf dem Grundstück an der Münchner Straße 26 (KIESA-Gelände), vom 13.06.2019, eingegangen bei der Gemeinde am 19.08.2019, bekannt. Ein entsprechender Lageplan wurde den Mitgliedern des Gremiums zur Verfügung gestellt.

Das Bauunternehmen Gebr. Schmölzl GmbH & Co. KG beantragt nun die Verlängerung der bestehenden Baugenehmigung vom 06.08.2015 (AZ: 7.1.1-1058/14/V, damals bis zum 31.12.2017 genehmigt, verlängert bis 31.12.2019) für die befristete Aufstellung von Büro-, Wohn- und Sozialcontainern als Baustelleneinrichtung auf dem Grundstück Fl. Nr. 179/7 (Eigentümer: Andreas Kemmelmeier) um weitere 3 Jahre bis zum 31.12.2022. Aufgrund von Nachfolgeaufträgen an der Baustelle in Großlappen und anderen wird diese Fläche voraussichtlich bis Ende 2022 zur Abarbeitung der Aufträge benötigt. Die bisherige Nutzung und Baukubatur der Einrichtung bleibt gemäß Antragsschreiben unverändert.

Die Vorsitzende verweist hier auch auf den Beschluss des Bauausschusses vom 16.12.2014, Nr. 97, mit welchem dem ursprünglichen Bauantrag mit einer Befristung bis zum 01.07.2017 zugestimmt wurde und auf den Beschluss des Bauausschusses vom 27.04.2017, Nr. 397, mit welchem einer Verlängerung der Baugenehmigung bis 31.12.2019 zugestimmt wurde. Anträge auf Verlängerung der Geltungsdauer von Baugenehmigungen werden regulär im Büroweg mit Stellungnahme der Gemeinde ans Landratsamt München zur Genehmigung weitergegeben. Vor dem Hintergrund der KIESA-Rahmenplanung war diese Anfrage mit Beschluss des Bauausschusses zu behandeln.

Beschluss: 8 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Antrag der Gebr. Schmölzl GmbH & Co. KG, Bayerisch Gmain, auf Verlängerung der Geltungsdauer der Baugenehmigung für die befristete Aufstellung von Büro-, Wohn- und Sozialcontainern als Baustelleneinrichtung auf dem Grundstück an der Münchner Straße 26 (KIESA-Gelände), vom 13.06.2019, eingegangen bei der Gemeinde am 19.08.2019, zur Kenntnis. Ob eine Verlängerung bis zum 31.12.2022 rechtlich möglich ist, ist durch das LRA im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

57. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.09.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

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

AZ 6024
Bauamt

635 9

Antrag der Merkur GmbH & Co. Objekt Unterföhring KG auf Baugenehmigung für den Umbau und eine Nutzungsänderung von Büroräumen zu Schulungsräumen an der Betastraße 10g

Der Vorsitzende gibt den Antrag auf Baugenehmigung der Merkur GmbH & Co. Objekt Unterföhring KG für den Umbau und eine Nutzungsänderung von Büroräumen zu Schulungsräumen an der Betastraße 10g, Fl.Nr. 246, vom 09.08.2019, vollständig eingegangen bei der Gemeinde am 29.08.2019 (5. Fertigung), bekannt.

Die Planunterlagen der Händel Junghans Architekten GmbH, München, vom 06.08.2019 wurden den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Die Umnutzung betrifft das Gebäude an der Betastraße 10g, Fl.Nr. 246 (16.922 m²), welches im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen ist und für welches der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 40a/86, Park Village gilt.

Die Antragsteller planen die bisherigen Büroräume in Seminarräume für die Berufsakademie Bayerische Akademie für Fernsehen und digitale Medien e.V. umzubauen.

Folgende Raumaufteilung ist geplant:

- Erdgeschoss:
6 Büroräume, 4 Seminarräume (je max. 20 Personen), 1 Lagerraum
- 1. OG:
3 Seminarräume (mit Computern 12 – 18 Plätze), 1 großer Seminarraum (45 Plätze), 2 Büros, 1 Lagerraum, 1 Aufenthaltsraum
- 2. OG:
- Der Mieter im zweiten Stock wird voraussichtlich ebenfalls eine Einrichtung für berufliche Bildung sein. Häufig Büro und Seminarräume, die Anzahl der Personen wird auf 40 – 50 geschätzt

Zur Umnutzung werden keine statisch relevanten Bauteile verändert. Es fallen keine zusätzlichen Immissionen an. Gemäß den Berechnungen der Händel Junghans Architekten sind 14 Stellplätze erforderlich. Es sind bereits 26 Stellplätze vorhanden, diese werden auch beibehalten.

57. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.09.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss stimmt dem Antrag der Merkur GmbH & Co. Objekt Unterföhring KG vom 09.08.2019, vollständig eingegangen bei der Gemeinde am 29.08.2019 (5. Fertigung), für den Umbau und eine Nutzungsänderung von Büroräumen zu Schulungsräumen an der Betastraße 10g, Fl.Nr. 246 unter folgenden Maßgaben zu:

- Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40a/86 sind einzuhalten
- Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring ist zwingend einzuhalten
- Auf die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 Abs. 1 Satz 3 BayBO wird hingewiesen

AZ 6024
Bauamt

636 9

Antrag auf Baugenehmigung und Nutzungsänderung des Herrn Sascha Kocher, Unterföhring zu Errichtung eines Wintergartens und zur Nutzungsänderung von einer Einheit in eine Wohnung und einer weiteren Einheit in eine Doppelgarage an der Aschheimer Straße 8

Der Vorsitzende gibt den Antrag des Herrn Sascha Kocher, Unterföhring, vom 01.08.2019, eingegangen bei der Gemeinde am 26.08.2019, zur Errichtung eines Wintergartens und zur Nutzungsänderung einer Einheit in eine Wohnung und einer weiteren Einheit in eine Doppelgarage an der Aschheimer Straße 8, bekannt.

Die Unterlagen der Theil & Schwarz Ing. GmbH, Erding, vom 30.07.2019 wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Das Vorhaben betrifft das Gebäude auf dem Grundstück Aschheimer Straße 8, Fl.Nr. 557/7 (885m²), welches im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist. Es besteht der rechtskräftige Bebauungs- und Baulinienplan Nr. 8 aus 1952/1953.

Der Antragssteller plant folgende Umnutzungen:

Einheit 6:

Das Büro/Lager soll in ein Apartment umgebaut werden. Die zweite Tür aus dem Windfang wird hierfür zugemauert und ein Durchbruch im Flur wird geschaffen. Der Innenausbau soll mit Trockenbauwänden erfolgen.

Einheit 5:

Die bisherige Werkstatt soll als Doppelgarage genutzt werden. Durch die Bauart werden keinerlei bauliche Änderungen hierfür notwendig. Der nördliche Stellplatz wird für die Wohnung Nr. 6 zur Verfügung gestellt.

57. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.09.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Außerdem soll die bisherige Terrasse durch einen Wintergarten abgeschlossen werden. Die Südseite wird mit einer deckenhohen Glasfront verschlossen, die bisherige seitliche Öffnung Richtung Durchfahrt, wird mit Blockziegeln zugemauert und anschließend verputzt. Die Kellertreppe bleibt vollständig erhalten und unverändert.

Die Nachbarbeteiligung gem. Art. 66 BayBO wurde durchgeführt. Vom Nachbarn (Fl.Nr. 557, Eigentümergemeinschaft) ist bisher keine Rückmeldung erfolgt.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss stimmt dem Antrag des Herrn Sascha Kocher, Unterföhring, vom 01.08.2019, eingegangen bei der Gemeinde am 26.08.2019, zur Errichtung eines Wintergartens und zur Nutzungsänderung einer Einheit in eine Wohnung und einer weiteren Einheit in eine Doppelgarage an der Aschheimer Straße 8 mit folgenden Maßgaben zu:

- Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring ist zwingend einzuhalten
- Auf die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wird verwiesen.
- Auf die Errichtung eines Kinderspielplatzes gem. Art. 7 Abs. 2 BayBO wird hingewiesen.

AZ 6024
Bauamt

637 9

Anhörung zur Einvernehmensersetzung durch das Landratsamt München zum Antrag auf Baugenehmigung der Firma MW-Eigenheimbau GmbH zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage an der Johanneskirchner Straße 8

Der Vorsitzende erinnert vorab an die folgenden Beschlüsse des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses:

- vom 26.04.2016, Nr. 278: Formlose Bauvoranfrage von Herrn Wolfgang Nöth zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses an der Johanneskirchner Straße 8
 - 4 Wohneinheiten, 21,27m x 8,56m, mit Maßgabe zugestimmt
- vom 30.05.2017, Nr. 410: Antrag auf Vorbescheid von Herrn Heinz Scharrer zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage an der Johanneskirchner Straße 8
 - 7 Wohneinheiten, 18,00m x 20,50m x 11,80m (First), nicht zugestimmt
 - Vorbescheid zurückgenommen

57. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.09.2019

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

- Vom 05.07.2017, Nr. 418: Antrag auf Vorbescheid der Firma MW Eigenheimbau GmbH, Ismaning, zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage an der Johanneskirchner Str. 8
 - 6 Wohneinheiten, 20,25m x 16,75m x 12,245m (First), nicht zugestimmt

- Vom 28.11.2017, Nr. 430: Anhörung zur Einvernehmensersetzung durch das Landratsamt München zum Antrag auf Vorbescheid der Firma MW-Eigenheimbau GmbH zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage an der Johanneskirchner Straße 8
 - Beschlusslage vom 05.07.2017 bleibt unverändert aufrecht erhalten
 - Baugenehmigung des LRA vom 07.08.2018

- Vom 05.06.2018, Nr. 490, Formlose Anfrage der RS Wohnbau GmbH zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage an der Johanneskirchner Str. 8
 - 6 Wohneinheiten, 18,70m x 11,70m x 7,00m (Traufe) bzw. 10,50m (First), mit folgenden Maßgaben zugestimmt:
 - Die erforderlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
 - Auf das Einfügegebot nach §34 BauGB wird verwiesen. Trotz Reduzierung des Baukörpers erscheint die Bebauung noch sehr massiv.
 - Alle oberirdischen Stellplätze sind mit einer gemeinsamen Ein- bzw. Ausfahrt an der Gartenstraße zu situieren.
 - Auf den erforderlichen Kinderspielplatz gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO wird hingewiesen.
 - Auf die Nachbarteilnahme gemäß Art. 66 BayBO wird hingewiesen.

- Sowie vom 29.01.2019, Nr. 555, Bauantrag der MW Eigenheim GmbH zum Abbruch der vorhandenen Gebäude und Errichtung eines Mehrfamilien-Wohnhauses mit Tiefgarage an der Johanneskirchner Straße 8
 - 9 Wohneinheiten, 19,99m x 16,74m x 7,00m (Traufe) bzw. 12,24m (First), nicht zugestimmt. Der Beschluss vom 05.07.2017, Nr. 418 bleibt vollumfänglich erhalten

Mit Schreiben des LRA München vom 22.08.2019, eingegangen bei der Gemeinde am 27.08.2019, wird erklärt, dass das LRA hier nach Prüfung der Einfügung des beantragten Baukörpers zu dem Ergebnis kommt, dass sich das Mehrfamilienhaus in die maßgebliche Umgebungsbebauung einfügt.

Das Schreiben, sowie die aktualisierten Pläne wurden dem Gremium zugestellt.

57. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.09.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Der bei einer Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB zu bildende Beurteilungsrahmen ergibt für den maßgeblichen Bereich der umliegenden Bebauung, dass Baukörper mit einer vergleichbaren Grundfläche und Höhenentwicklung bereits in der Umgebung vorhanden sind. Die geplanten Dachgauben verändern das Gebäude nicht in einem Maß, dass eine andere Beurteilung der Einfügung rechtfertigen würde. Die Zahl der Wohneinheiten wurde im Antrag auf Vorbescheid nicht abgefragt, ist im Übrigen aber auch kein Kriterium zur Einfügung in die Umgebungsbebauung nach §34 BauGB

Laut dem LRA entspricht das mit Bauantrag vom 21.12.2018 beantragte Mehrfamilienhaus weitgehend der Kubatur des Vorbescheids vom 07.07.2018, die Errichtung von Gauben und oberirdischen Stellplätzen wurde im Vorbescheid nicht bzw. nicht hinreichend konkret abgefragt

Bezüglich der von der Gemeinde gerügten fehlerhaften Darstellung des Urgeländes wurden zwischenzeitlich geänderte Pläne mit korrigierter Darstellung, auch in Bezug auf die baurechtlich notwendigen Abstandsflächen vom Bauherrn vorgelegt.

Das LRA sieht keine Möglichkeit den vorliegenden Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage abzulehnen, da das Vorhaben dem genehmigten Vorbescheid und im Übrigen den im Rahmen des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens gemäß Art. 59 BayBO zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.

Das LRA bittet die Gemeinde nun unter Berücksichtigung der Ausführungen erneut über das Vorhaben zu entscheiden und das Einvernehmen herzustellen. Sollte die Gemeinde Unterföhring das gemeindliche Einvernehmen erneut verweigern, beabsichtigt das LRA das Einvernehmen im Rahmen der Erteilung des Baugenehmigungsbescheids gemäß Art. 67 Abs. 1 BayBO zu ersetzen.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt das Schreiben des Landratsamtes München vom 22.08.2019, eingegangen bei der Gemeinde am 27.08.2019 zur Kenntnis.

Nachdem das LRA klar mitgeteilt hat, die Baugenehmigung zur vorgelegten Planung zu erteilen, wird die ablehnende Stellungnahme seitens der Gemeinde Unterföhring nicht aufgegeben, da die Firsthöhen und die Geschossigkeit in der näheren Umgebung nicht vorhanden sind.

AZ 6024
Bauamt

57. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.09.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

638

9

Bekanntgaben / Anfragen Vereinsstüberl der Burschen

Der Bürgermeister gibt bekannt, dass die Brandschutzmaßnahmen sowie die Reinigung für das Vereinsstüberl der Burschen an der Bauhofstraße 18-20 diese Woche abgeschlossen werden. Die Übergabe an die Unterföhringer Burschen kann ab Montag, 30.09.2019 erfolgen.

AZ 6012
Bauamt

Tischvorlage: MHL Markt KG - Neubau Parkhaus Fl.Nr. 239

Der Bürgermeister weist darauf hin, dass das Schreiben der MHL Markt KG zur Nachbarbeteiligung Neubau eine Parkhauses auf Fl.Nr. 239 als Tischvorlage dem Gremium ausgeteilt wurde.

AZ 6024
Bauamt

Nachdem keine Anfragen vorliegen, schließt der Erste Bürgermeister die heutige öffentliche Sitzung um 21:30 Uhr und wünscht allen Zuhörern einen schönen Abend.

Andreas Kemmelmeier
Erster Bürgermeister

Lothar Kapfenberger
Leitung Bauamt