

## 5. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 21.10.2008

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

51      7      **Bekanntgabe der in nichtöffentlichen Sitzungen gefassten Beschlüsse**

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

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

**Genehmigung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 30.09.2008**

52      7      Beschluss: 7:0

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung am 30.09.2008 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 § 24 Abs. 2 der Geschäftsordnung für den Gemeinderat für die Amtszeit von 2008 bis 2014 als genehmigt.

**Realisierung Bürgerhaus Unterföhring; Sicherungsmaßnahmen an der Münchner Straße und Baustellenzufahrt**

Der Bürgermeister bringt in Erinnerung, dass der Tagesordnungspunkt Sicherungsmaßnahmen an der Münchner Straße und Baustellenzufahrt nicht in der geplanten Gemeinderatssitzung am 08.10.2008 behandelt wurde, da die Beschlussfähigkeit nicht gegeben war.

Der Bauausschuss hat am 26.06.2008 Nr. 21 beschlossen, dass der Gehweg östlich der Baustelle parallel zur Münchner Straße aufrecht erhalten werden muss. Für die zwingende Aufrechterhaltung dieser Fußwegeverbindung sprach sich auch die Sprecherin der Schulweghelfer, Frau Johanna Schweikl, aus.

Zum Projektänderungsantrag (PÄA) Nr. 40 vom 12.09.2008 erläutert der Sicherheitsbeauftragte (Sigeko) Herr Funke, die beantragten Sicherungsmaßnahmen an der Münchner Straße und der Baustellenzufahrt.

Durch den vorgeschlagenen überdachten Laufsteg, der zur Straßenseite offen ist und eine Überbrückung der Baustellenzufahrt (kreuzungsfrei) entstehen geschätzte Mehrkosten in Höhe von ca. 101.150 € brutto des Projektänderungsantrages Nr. 40.

Ob eine Brücke realisiert werden soll, ist noch festzulegen (Treppe, ältere Menschen, Winterdienst, Kinderwagen, bei körperlichen Einschränkungen etc.).

53      7      Beschluss: 6:1

Der Bauausschuss stimmt folgenden Sicherungsmaßnahmen an der Münchner Straße und Baustellenzufahrt zu:

## 5. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 21.10.2008

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

- Ausreichende Beschilderung (Hinweis) für gesamten Baustellenverkehr einschließlich Fußgänger
- Gewährleistung einer ausreichenden Sichtbeziehung zwischen Baustellenfahrzeugen und Fußgängern im gesamten Bereich der Baustellenzufahrt

Das Vorsehen eines Schulweghelfers (morgens) an der Hauptzu- und -ausfahrt, wie von der Sprecherin der Schulweghelferin, Frau Johanna Schweikl, vom 03.06.2008 angeboten, wird als zusätzliche Sicherungsmaßnahme vom Bauausschuss begrüßt.

Entstehende Mehrkosten werden genehmigt. Die Sicherungsmaßnahmen sind kurzfristig umzusetzen.

Der Bauausschuss stimmt der Sichtweise des Herrn Funke (Sigeko) zu, dass die empfohlene Überbrückung der Baustellenzufahrt und Einhausung des Fußgängerwegs entlang der Baustelle nicht erforderlich ist. Damit kommt der PÄA Nr. 40 vom 12.09.2008 nicht zur Ausführung.

Az.:610

3.1, 3.4; 2.1

### **Bebauungsplan 75/06, Isarweg westlich der Alten Münchner Straße; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Auslegung**

Der Planentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes 75/06, Isarweg westlich der Alten Münchner Straße, lag in der Zeit vom 18.08.2008 bis einschließlich 26.09.2008 im Rahmen der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB aus. Die Träger öffentlicher Belange hatten von 18.08.2008 bis 26.09.2008 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit Anregungen vorzubringen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde von der Hausverwaltung WEG Isarweg 7c-h Anregungen vorgebracht. Das Schreiben vom 19.09.2008, bei der Gemeinde am 25.09.2008 eingegangen, wird bekannt gegeben und folgende Abwägung vorgenommen.

#### **Zu 1. Bebauungskonzept**

- Zufahrt vor den Hausgärten:  
Die Erschließung der westlichen Doppelhaushälfte ist Standard und wäre selbst in einem reinen Wohngebiet eines Kurortes nicht zu beanstanden. Die damit verbundenen Geräusche sind als normale Lebensäußerungen anzunehmen.  
Eine Minimierung der Versiegelung wird durch die Festsetzung 8.9 Rechnung getragen, wonach Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässigem Belag auszuführen sind.  
Die Entsorgung der Gartenabfälle kann außer durch die Häuser über einen so genannten Mistweg erfolgen, der an der Südseite auf den Reihenhausgrundstücken geschaffen wird. Zum anderen ist eine Übereinkunft der Eigentümer mit dem oder den Eigentümern des süd-

## 5. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 21.10.2008

Lfd. Nr. Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

lich angrenzenden Grundstücks über eine Mitbenutzung der Zufahrt vorstellbar. Es ist nicht Sache des Bebauungsplans, dies zu regeln. Bezüglich Ausgleichsfläche wird auf die Darlegungen zu Punkt 3. Naturschutz verwiesen.

- **Bauvolumen:**  
Das Doppelhaus hat eine zulässige Grundfläche von 200 qm, die Hausgruppe der 6 Einfamilienhäuser (Reihenhäuser) hat eine Grundfläche von ca. 300 qm (genau 299 qm); nachdem die Wandhöhen ähnlich sind und die Dachneigung des Doppelhauses kleiner ist (max. 25 °) und es sich außerdem um ein Walmdach handelt, trifft die Behauptung, das Doppelhaus sei größer, nicht zu: das Volumen des Doppelhauses ist überschlägig um mindestens ein Drittel kleiner.
- **Abfolge der Bebauung:**  
Die Abfolge vom Großen ins Kleine soll vom Rand der bestehenden Bebauung (das sind hier die Reihenhäuser) zum Landschaftsraum hin erfolgen; durch die Abstufung der Gebäudegrößen (und die Freihaltung von Lücken zwischen den Gebäuden) soll ein eher fließender Übergang zur Landschaft erreicht werden.  
Auch aus diesem Grund wird die mittige Anordnung des Doppelhauses nicht befürwortet.  
Weitere Argumente gegen die vorgeschlagene Anordnung des Doppelhauses und den Bebauungsvorschlag von Herrn Auernheimer insgesamt:  
Durch die fast völlige Verkettung der Häuser und Garagen wird der Landschaftsraum abgeriegelt, d.h. die gegenseitige Durchdringung von Landschaft und Bebauung wird unterbunden. Zudem ist die Orientierung des Doppelhauses mit der Hauptwohnseite nach Nordwesten inakzeptabel, insbesondere für die nördliche Doppelhaushälfte.
- **Sicherheit:**  
Der Bebauungsplan greift nicht in den Hang ein. Eine von dem Hang ausgehende Gefahr für Mensch und Sachwerte ist nicht zu erkennen.

### Zu 2. Verkehrskonzept

- **Zufahrt Isarweg:**  
Verbesserung für Müllfahrzeug und sonstige Dienste durch 18 m-Wendeschleife am Straßenende  
Das Grundstück Fl.Nr. 147/3 für die Straße hat nach digitaler Flurkarte eine Breite von 5,35m – 5,5 m. Soweit die Straße (Isarweg Fl.Nr. 147/3) stellenweise nur 4,79 m breit sein sollte, ist dies noch ausreichend für LKW/PKW-Begegnungen.
- **Wohin mit dem Schnee?:**  
Es werden zusätzliche Flächen geschaffen für die Ablagerung von Schnee im Inneren der Wendeschleife und auf den zahlenmäßig reichlich bemessenen öffentlichen Stellplätzen; insgesamt ist dies eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Bestand.  
Die Stellplätze sind – egal ob die Straße öffentlich gewidmeter Eigentümerweg oder Gemeindestraße wird – keinem Baugrundstück und auch nicht dem Bebauungsplanumgriff zugeordnet, sondern stehen der Allgemeinheit zur Verfügung.  
Eine Gefährdung der Kinder kann nicht gesehen werden, da die Stellplätze eher zur Verlangsamung des Verkehrs beitragen. Im Übrigen behält sich die Gemeinde vor, zumindest das im Bebauungsplan-

## 5. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 21.10.2008

Lfd. Nr.      Anwe-  
              send

### Vortrag - Beschluss

---

umgriff liegende Straßenstück als verkehrsberuhigter Bereich auszubilden.

- Verkehrskonzept:  
Das Gutachten von Prof. Lang, München, vom 23.05.2005 prüfte die Belastbarkeit des Isarweges und des Knotens an der Münchner Straße. In die Verkehrsbelastung wurde auch der Verkehr, der aus angenommenen 12 Reihenhäusern in dem aktuellen Bebauungsplanumgriff resultiert, eingerechnet. Es ergaben sich keine Probleme. Die Erstellung eines neuen Verkehrsgutachtens ist nicht erforderlich, da je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte nur zwei Wohneinheiten zulässig sind und die daraus resultierende Verkehrsbelastung relativ gering ist.

### Zu 3. Naturschutz

- Gleicher Schatten für alle und Bebauung an der Grenze:  
Der Abstand der Reihenhäuser zu dem bestehenden nördlichen Wohnhaus beträgt 17,25 m (westliche Häuser) und 19,95 m (östliche Häuser). Der Abstand des geplanten Doppelhauses zu den Reihenhäusern beträgt bei Ausschöpfung der zulässigen Wandhöhe von 6,5 m 17,45 m (östliche Häuser) und 20,15 m (westliche Häuser), ist somit sogar etwas größer als der obige Abstand. Der Abstand des geplanten Doppelhauses zu dem südlichen Haus beträgt ca. 15 m. Die gewünschte Gleichbehandlung der Reihenhäuser ist also gegeben. PV empfiehlt, die westliche Doppelgarage entfallen zu lassen und stattdessen einen Carport an der Straße vorzusehen; siehe „1. Bebauungskonzept, Zufahrt vor den Hausgärten“.
- Bebauung an der Grenze:  
Das Abrücken der Garage von der Nordgrenze hätte zur Folge, dass auch das Wohngebäude weiter von der Grenze abrücken müsste. Hierdurch würde die Freifläche auf der Nordseite des Wohngebäudes unverhältnismäßig groß.
- Ausgleichsfläche:  
Für die Ausgleichsfläche ist keine weitere Nutzung z.B. im Sinne eines Kinderspielfeldes oder einer erweiterten Gartenfläche vorgesehen, da sie vorrangig dem Schutz und der Entwicklung der Natur dient. Gleichwohl ist Kinderspiel, das diesem Ziel nicht zuwiderläuft vorstellbar. Auflagen hierzu wird das Verfahren erbringen.  
Die von Herrn Auernheimer in der „Alternativplanung“ vorgeschlagene Aufteilung der Ausgleichsfläche und Verlegung einer Teilfläche an den nördlichen Rand des Baugebiets wird aus naturschutzfachlichen Gründen abgelehnt: erstens ist die verlegte Teilfläche zu klein und isoliert, um als Ausgleich im naturschutzfachlichen Sinne wirksam werden zu können (keine Vernetzung) und gerät unter den Nutzungsdruck der angrenzenden Gärten; zweitens würde die verbleibende Ausgleichsfläche im Süden zu stark in der Fläche reduziert werden, um eine sinnvolle Biotopentwicklung verwirklichen zu können; auch ihre Wirkung als Puffer zwischen Baugebiet und Landschaftsraum/Isaraue sowie den kartierten Biotopflächen wäre eingeschränkt.
- Baumerhaltung schützenswerter Bäume:  
Weder die Doppelgarage noch das Doppelhaus gefährden die bestehenden Bäume und deren Standfestigkeit.
- Garagenkonzept verlagert Verkehr nach hinten zum Kanal (Natur-

## 5. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 21.10.2008

Lfd. Nr. Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

schutz):

Es handelt sich um ein Landschaftsschutzgebiet und nicht um ein Naturschutzgebiet, das an den Bebauungsplanumgriff angrenzt. Das Landschaftsschutzgebiet dient vor allem der Erhaltung des Landschaftsbildes und wird durch die Garage in weit geringerem Maße beeinflusst als durch die bestehende Reihenhauszeile.

- Vorgetragenes Bebauungskonzept:  
Hierzu siehe „zu 1. Bebauungskonzept – Abfolge der Bebauung“.

#### Zu 4. Verfahren

- Straße muss öffentlich werden:  
Wegen der relativ großen Zahl der Anlieger – verbunden mit den diversen Problemen, die der Straßenunterhalt mit sich bringt - befürwortet der PV die Übernahme der Straße in Gemeindeeigentum.
- Lösung Gemeinde:  
Auch wenn die Straße eine Eigentümerstraße mit öffentlicher Widmung bleibt, gibt es eine Reihe von notwendigen Verbesserungen für die Altanlieger wie die Wendeschleife und zusätzliche Parkplätze: das beklagte Problem mit der Müllbeseitigung wird gelöst, außerdem können sonstige Dienste und Lieferfahrzeuge unbehindert und nicht behindernd das gesamte Gebiet bedienen.
- Finanzausgleich:  
Die Privatstraße Fl. Nr. 147/3 liegt nicht im Umgriff des Bebauungsplanes und somit nicht Gegenstand des Verfahrens.

54 7 Beschluss: 7:0

Die Garagenräume für den Bauraum 1 bleiben unverändert.

Der Antrag auf Erstellung eines neuen Verkehrsgutachtens wird aus den unter „zu 2. Verkehrskonzept“ dargelegten Gründen für nicht erforderlich gehalten.

Zufahrt Isarweg: Verbesserung für Müllfahrzeug und sonstige Dienste durch 18 m-Wendeschleife am Straßenende. Das Grundstück Fl.Nr. 147/3 für die Straße hat nach digitaler Flurkarte eine Breite von 5,35m – 5,5 m. Soweit die Straße (Isarweg Fl.Nr. 147/3) stellenweise nur 4,79 m breit sein sollte, ist dies noch ausreichend für LKW/PKW-Begegnungen.

Wohin mit dem Schnee?: Es werden zusätzliche Flächen geschaffen für die Ablagerung von Schnee im Inneren der Wendeschleife und auf den zahlenmäßig reichlich bemessenen öffentlichen Stellplätzen; insgesamt ist dies eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Bestand. Die Stellplätze sind – egal ob die Straße öffentlich gewidmeter Eigentümerweg oder Gemeindestraße wird – keinem Baugrundstück und auch nicht dem Bebauungsplanumgriff zugeordnet, sondern stehen der Allgemeinheit zur Verfügung. Eine Gefährdung der Kinder kann nicht gesehen werden, da die Stellplätze eher zur Verlangsamung des Verkehrs beitragen. Im Übrigen behält sich die Gemeinde vor, zumindest das im Bebauungsplanumgriff liegende Straßenstück als verkehrsberuhigter Bereich auszubilden.

Verkehrskonzept: Das Gutachten von Prof. Lang, München, prüfte die Belastbarkeit des Isarweges und des Knotens an der Münchner Straße. In die Verkehrsbelastung wurde auch der Verkehr, der aus angenommenen 12 Rei-

## 5. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 21.10.2008

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

henhäusern in dem aktuellen Bebauungsplanumgriff resultiert, eingerechnet. Es ergaben sich keine Probleme. Die Erstellung eines neuen Verkehrsgutachtens ist nicht erforderlich, da je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte nur zwei Wohneinheiten zulässig sind und die daraus resultierende Verkehrsbelastung relativ gering ist.

Die Abfolge vom Großen ins Kleine vom Rand der bestehenden Reihenhausbauung zum Landschaftsraum hin (Abstufung der Gebäudegrößen und die Freihaltung von Freiräumen zwischen den Gebäuden) wird beibehalten.

Die öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplanumgriff wird nach ordnungsgemäßer Herstellung als öffentlich gewidmeter Eigentümerweg festgesetzt.

Dem Antrag auf Verlagerung einer Teilfläche der Ausgleichsfläche auf die Südseite der Fl.Nr.147/7 oder auf Schaffung eines Zugangs zu den Reihenhäusgärten im Bebauungsplanumgriff wird aus den unter „zu 1. Bebauungskonzept – Zufahrt vor den Hausgärten/Erreichbarkeit“ und „zu 3. Naturschutz – Ausgleichsflächen“ dargelegten Gründen nicht zugestimmt.

Im Übrigen wird an dem Planentwurf festgehalten.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Hinweise bzw. Anregungen eingereicht:

- Landratsamt München – Bauplanungs-, Bauordnungs- und Raumordnungsrecht
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Wasserwirtschaftsamt München
- Gemeinde Unterföhring – Technisches Bauamt

Nach Abwägung der öffentlichen Belange wird zu den vorgebrachten Anregungen wie folgt Stellung genommen:

Landratsamt München – Bauplanungs-, Bauordnungs- und Raumordnungsrecht

Das Schreiben vom 11.09.2008 wird bekannt gegeben.

55

7

Beschluss: 7:0

Zu 1

Der östliche Garagenbauraum wird um 6 m (anstatt 5 m) von der nördlichen Grundstücksgrenze im Bauraum 1 abgerückt.

Zu 2

Für die westliche Doppelhaushälfte im Bauraum 1 ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festzusetzen, damit im Falle einer Doppelhauserrichtung im Bauraum 1, die Erschließung planungsrechtlich gesichert ist.

Zu 3

In Festsetzung 3.1 wird das Wort „Hauptgebäude“ gestrichen und es wird folgender Satz eingefügt: Überschreitungen durch Terrassen, Balkone, Kellerabgänge, Wintergärten und dergleichen sind bis zu 25 % zulässig.

## 5. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 21.10.2008

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

In Festsetzung 3.2 werden die Worte „Terrassen, Balkone, Kellerabgänge, Wintergärten und dergleichen“ gestrichen.

Zu 4

Es wird eine Festsetzung aufgenommen, dass Wintergärten bis zu einer Größe von maximal 12 m<sup>2</sup> als Wohnraumerweiterung zulässig sind.

Zu 5

Die Formulierung „gewidmet“ in Ziffer A 6.1 wird gestrichen.

Zu 6

Die im Umweltbericht lediglich als eine mögliche Minimierungsmaßnahme vorgeschlagene Dachbegrünung wird gestrichen.

#### Redaktionelles

Zu 1

Der Bauraum 3 sowie die Garagenbauräume werden noch in Ost-West-Richtung vermaßt.

Zu 2

Das Planzeichen für den Radius des Wendekreises ist in die Satzung aufzunehmen.

Zu 3

Nach dem Verfahrensvermerk über die öffentliche Auslegung wird noch ein Vermerk zu zweiter Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingefügt.

Zu 4

In der Präambel wird eingefügt „BauGB... zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl I S. 3316).“

Zu 5

In den Umweltbericht ist noch aufzunehmen, dass mit der Planung nicht in die Isar-Hangkante eingegriffen wird.

Zu 6

In die Satzung wird folgender Hinweis aufgenommen:

„Der zu erhaltene Baumbestand ist während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 und RAS LP 4 zu schützen.“

#### Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Das Schreiben vom 21.08.2008 wird bekannt gegeben.

56

7

Beschluss: 7:0

Die Nebenbestimmungen A – F werden als Hinweise aufgenommen; vorangestellt wird der Hinweis, dass Bodeneingriffe jeder Art gem. Art. 7 Bayerischem Denkmalschutzgesetz genehmigungspflichtig und mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) abzustimmen sind und dass im Falle von zulässiger Überplanung von Bodendenkmälern die Maßgaben der Nebenbestimmungen A – F gelten. In der Begründung sind entsprechende

## 5. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 21.10.2008

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Ausführungen zu machen. Im Übrigen werden die Äußerungen zur Kenntnis genommen.

#### Wasserwirtschaftsamt München

Das Schreiben vom 26.09.2008 wird bekannt gegeben.

57      7      Beschluss: 7:0

Die Begründung ist dahingehend zu aktualisieren, dass höchstens mit Grundwasserständen von 3-4 m unter natürlichem Gelände zu rechnen ist.

#### Gemeinde Unterföhring – Technisches Bauamt

Die Stellungnahme vom 25.09.2008 wird bekannt gegeben.

58      7      Beschluss: 7:0

In der Begründung ist aufzunehmen, dass die Abwasserentsorgung über ein Druckentwässerungssystem erfolgen und zu dem öffentlichen Freispiegelkanal eingeleitet werden muss.

#### Anregung des Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Aus Gründen der Klarstellung ist eine Festsetzung für das Überschreiten der Baugrenzen durch einzelne Bauteile vorzunehmen.

59      7      Beschluss: 7:0

Das Überschreiten der Baugrenzen durch Balkone, Terrassen, Kellerabgänge, Wintergärten ist bis maximal 2,5 m Tiefe zulässig und als Festsetzung aufzunehmen.

#### Weiteres Vorgehen

60      7      Beschluss: 7:0

Der Bebauungsplan Nr. 75/06, Isarweg westlich der Alten Münchner Straße, in der Fassung vom 12.06.2008, mit Begründung, in der Fassung vom 12.06.2008, ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse zu überarbeiten.

Eine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

Az.: 610/10

3.1; 3.2; 3.3; 3.4

#### **Bauantrag von Herrn Dr. Anton Lechner auf Nutzungsänderung und Ausbau des Speichers eines ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Gebäudes in ein Büro im Anwesen Eichenweg 4 a**

Der Bauantrag von Herrn Dr. Anton Lechner, Unterföhring, auf Nutzungsänderung und Ausbau eines Teilbereichs südlich des Speichers eines ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Gebäudes in ein Büro im Anwesen Eichen-



## 5. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 21.10.2008

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

weg 4 a vom 06.10.2008 wird bekannt gegeben. Die Pläne des Architekten Görl, Maisach, vom 06.10.2008 werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 63/5, das im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan.

Der Bürgermeister weist auf die Baugenehmigung Landratsamtes vom 24.05.2008 zur Nutzungsänderung vom landwirtschaftlichen Gebäude in ein Büro hin. Mit Bauantrag vom 24.05.2005 wurde auf dem Grundstück Fl.Nr. 63/5, Eichenweg 4 a der Spitzboden des Gebäudes in 10 Hotelzimmer umgeplant.

Der Bauausschuss-Beschluss vom 21.10.2008 wird bekannt gegeben. Bei den bisherigen Bauvorhaben werden die erforderlichen Kfz-Stellplätze von insgesamt 43 nachgewiesen.

Laut Übersichtsplan/Stellplatznachweis vom 06.10.2008 befinden sich auf den Grundstücken Fl.Nr. 63 und 63/5 insgesamt 47 Kfz-Stellplätze.

61      7      Beschluss: 7:0

Dem Bauantrag von Herrn Dr. Anton Lechner, Eichenweg 6, Unterföhring, auf Nutzungsänderung und Ausbau eines Teilbereichs des Speichers des ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Gebäudes in ein Büro, Teeküche und WCs mit einer Fläche von insgesamt 58 m<sup>2</sup> im Anwesen Eichenweg 4 a vom 06.10.2008 wird unter der Maßgabe zugestimmt, dass mindestens zwei Stellplätze zusätzlich errichtet und dauerhaft unterhalten werden.

Az.: 6024  
3.1

#### **Formlose Anfrage des Architekturbüros v. Werz + Zufall zur Bebaubarkeit des Grundstücks Am Poschinger Weiher 1 a**

Die Formlose Anfrage des Architekturbüros v. Werz + Zufall, München zur Bebaubarkeit des Grundstücks Am Poschinger Weiher 1 a, Fl.Nr. 1205/98 vom 10.10.2008 wird bekannt gegeben. Die Planskizzen werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

Der Grundstückseigentümer Herr Dörner möchte das bestehende eingeschossige Wohnhaus, das stark baufällig erscheint, abreißen und durch ein Wohnhaus mit gleicher Kubatur, aber mit ca. 30% geringerer Grundfläche, ersetzen.

Auf die formlose Anfrage von Herrn Föppl zur Bebaubarkeit der Fl.Nr. 1205/99 von Herr Föppl vom 30.09.2008 wird hingewiesen.

Der Bürgermeister bringt in Erinnerung, dass auf dem benachbarten östlichen Grundstück Fl.Nr. 1205/114 in 2001 der Errichtung eines Einfamilienhauses ausnahmsweise zugestimmt wurde.

## 5. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 21.10.2008

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

62      7      Beschluss: 7:0

Zur formlosen Anfrage des Architekturbüros v. Werz + Zufall, München zur Bebaubarkeit des Grundstücks Am Poschinger Weiher 1 a, Fl.Nr. 1205/98 vom 10.10.2008 wird aus Sicht des Bauausschusses wie folgt Stellung genommen:

1. Die Fläche befindet sich nach dem Flächennutzungsplan in einem Gebiet mit der Festsetzung „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie „Schutz- und Leitpflanzung“.
2. Einen Bebauungsplan für die Antragsfläche gibt es nicht.
3. Eine Erhöhung von zwei Wohneinheiten auf drei Wohneinheiten auf dem Gesamtgrundstück wird als problematisch beurteilt.
4. Ein Anschluss an die gemeindliche Kanalisation ist nicht gegeben.
5. Die Verfestigung einer Splittersiedlung wird für bedenklich gehalten.
6. Auf die Lage im Landschaftsschutzgebiet wird ausdrücklich hingewiesen.
7. Ein Ersatzbau mit maximal zwei Wohneinheiten (wie bisheriger Bestand) unter Beachtung der bisherigen Kubatur, Grundfläche und Höhenentwicklung ist planungsbedingt vorstellbar.

Az.: 6024  
3.1; 3.2; 3.3

#### **Formlose Anfrage der Firma TDS Informationstechnologie AG zur Errichtung von drei Fahnenmasten in der Beta-Straße 13**

Die Formlose Anfrage der Firma TDS Informationstechnologie AG zur Errichtung von drei Fahnenmasten in der Beta-Straße 13 vom 07.10.2008 wird bekannt gegeben. Die Planskizzen vom 26.08.2008 werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

Für das Gebiet das im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, besteht der rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 66/99. Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan dürfen Werbeanlagen eine Höhe von 3m und eine Größe von 10m<sup>2</sup> je Gebäudeseite nicht überschreiten sowie die Traufe nicht überschreiten.

63      7      Beschluss: 7:0

Der Bauausschuss stimmt einer Befreiung des Bebauungsplans Nr. 66/99 zur Errichtung von drei Fahnenmasten in der Beta-Straße 13 mit einer maximalen Höhe von 7 m zu. Auf den erforderlichen Abstand zum öffentlichen Straßenraum wird im Besonderen hingewiesen. Jegliche Verkehrsgefährdung ist auszuschließen. Die Gesamtfläche von 10 m<sup>2</sup> für die geplanten drei Fahnen ist einzuhalten.

Az.: 6024  
3.1; 3.2

## 5. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 21.10.2008

Lfd. Nr. Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

#### **Sanierung und Modernisierung der beiden Punkthäuser Ahornstraße 35 und 38; Vorstellung des überarbeitenden Entwurf für die Außenanlagenplanung**

Die Gemeinderatsbeschlüsse vom 07.12.2006, Nr. 808 und 808a sowie der Bauausschussbeschluss vom 30.09.2008 Nr. 49, werden in Erinnerung gebracht.

Die im Bauausschussbeschluss vom 30.09.2008 Nr. 49 geforderten Festlegungen zur Überarbeitung der Entwurfsplanung, wurden durch den Landschaftsarchitekten Herrn Hertlein, München, übernommen und in den zweiten Entwurf vom 15.10.2008 eingearbeitet.

Geforderte Festlegungen:

- Der geplante westliche Spielplatz entfällt eventuell. Diese Fläche soll im nördlichen Spielplatz integriert werden.
- Der Parkplatz darf auf keinen Fall verkleinert werden (mindestens gleiche Stellplatzzahl); keine grundsätzliche Neugestaltung.
- Wegfall der geplanten Baumreihe entlang des Zwischenwegs (Fußweg zwischen Aschheimerstraße und Ahornstraße), stattdessen Pflanzung einer Strauchreihe.
- Die Müll- und Fahrradhäuser sind neu und günstiger zu platzieren.

Laut Kostenschätzung vom 14.10.2008 des Landschaftsarchitekten Hertlein, ist mit einem Investitionsvolumen von brutto 509.043,-- € zu rechnen.

Durch die Verwaltung wurden brutto 500.000,-- € für die Freiflächengestaltung und brutto 55.000,-- € für Honorarkosten veranschlagt und im Haushalt 2009 eingeplant.

64 7 Beschluss: 7:0

Der Bauausschuss stimmt der überarbeiteten Entwurfsplanung des Landschaftsarchitekten Hertlein, München, 15.10.2008 mit folgenden Festlegungen zu:

- Der Standort des bisherigen westlichen Sandspielplatzes muss bestehen bleiben und ist mit Spielgeräten (Rutsche, Klettergerüst, etc.) auszustatten.
- Die neuen Müll- und Fahrradhäuser sind als eine Einheit an den bisherigen Standorten (Ahornstraße 35 und 38) lagebedingt beizubehalten.
- Dem Kostenvolumen gemäß der Kostenschätzung des Landschaftsarchitekten Hertlein vom 14.10.2008 wird zugestimmt.

Az.: 1041  
3.4; 3.1; 2.0

## 5. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 21.10.2008

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

#### **Sommerstockbahn an der Jahnstraße: Vorüberlegung zum Wetter- schutz/Einhausung**

Der Bürgermeister berichtet, dass von den Stockschützen (kein eingetragener Verein) die Anregung bei der Gemeinde einging, die Sommerstockbahn zu überdachen und die sanitäre Situation zu verbessern.

Der Beschluss des Bau- und Grundstücksausschusses Nr. 540 vom 26.07.2005 wurde in Erinnerung gebracht.

Das Schreiben von Herrn Walter Riess vom 16.09.2008 wird bekannt gegeben.

Seitens der Verwaltung werden folgende Überlegungen für die Überdachung bzw. Wetterschutz/Einhausung aufgezeigt:

- Überdachung durch eine Stahlkonstruktion mit Blecheindeckung und vierseitig offen.
- Überdachung durch eine Stahlholzkonstruktion bzw. Betonholzkonstruktion und dreiseitig geschlossen, nach Süden hin ist die Sommerstockbahn offen zu halten.
- Überdachung durch eine Stahlholzkonstruktion bzw. Betonholzkonstruktion vierseitig geschlossen.
- Erweiterung der Schutzhütte mit einer WC - Anlage

Bei den Überlegungen für die Überdachungen soll die vorhandene Schutzhütte mit integriert werden um den Charakter der Anlage zu wahren.

Die Beleuchtung der Bahnen wäre bei einer Überdachung über Leuchtkörper die an der Dachkonstruktion befestigt werden möglich, die vorhandene Beleuchtung über die Kippmasten ist bei einer Realisierung der Überdachung aus Platzgründen zu demontieren.

Zur Anpassung der sanitären Anlagen sollte die Schutzhütte in gleicher baulicher Art und Weise an der Südseite um ein Damen und Herren WC erweitert werden. Diese Verlängerung der Schutzhütte soll mit einem Kanal- Strom- und Wasseranschluss versehen werden, gleichzeitig ist die Schutzhütte mit einer Innendämmung zu versehen und mit Elektroheizkörpern auszustatten.

Herr Gemeinderat Ebert stellt zu diesem Tagesordnungspunkt folgenden Antrag: Die Sommerstockbahn ist zu überdachen ohne Errichtung von WC-Anlagen

65      7      Beschluss: 1:6

Die Sommerstockbahn ist zu überdachen ohne Erstellung von WC-Anlagen.

Nachdem der Antrag keine Mehrheit gefunden hat, wird über den Antrag des Ersten Bürgermeisters abgestimmt.

66      7      Beschluss: 5:2

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss spricht sich dafür aus, die Überlegungen der Überdachung (Sommerstockbahnhalle) der Sommerstock-

## 5. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 21.10.2008

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

bahn sowie die Erweiterung der Schutzhütte einschließlich einer WC-Anlage in die künftige Sportparkplanung einzubeziehen. Eine bauliche Veränderung, Überdachung der Sommerstockbahn und Errichtung einer WC-Anlage wird an diesem Standort nicht vorgenommen.

Az.:521/1  
3.4; 3; 2.1

#### **Renaturierung der Ökokontofläche Fl.- Nr. 691 nördlich der A99; Aus- weitung von Brutflächen**

Der Bürgermeister bringt den Gemeinderatsbeschluss Nr. 52, vom 12.06.2008 in Erinnerung. Die Verwaltung wurde damit beauftragt, zur Renaturierung der Ökokontofläche Fl.-Nr. 691 einen Fachplaner zu beauftragen.

Die Beauftragung wurde an das Büro Prof. K. Kagerer, Ismaning vergeben. Es wurde der Planentwurf vom 08.10.2008 mit der Plannr. 1235-5.2 vorgelegt. Ein Großteil der Fläche wird durch die Anlage von offenen Kiesflächen mit Wassertümpeln speziell für die Bodenbrüter / den Flussregenpfeifer renaturiert werden. Die restliche Fläche (westlicher Bereich) wird, wie schon im Ökokonto vorgesehen, als extensive Magerwiese angelegt. Als Schutzeinhausung wird ein Wildschutzzaun vorgeschlagen. Die Kostenabschätzung für die Maßnahme einschließlich der Entwicklungspflege für 2 Jahre beträgt ca. 80.160,78 € brutto. Aufgrund der Rückgabe der Pachtfläche könnte eine vorzeitige Realisierung der Maßnahme noch in 2008 erfolgen. Es erscheint zweckmäßig, eine kurzfristige Auftragsvergabe nach öffentlicher Ausschreibung durchzuführen. Die Kosten für die erforderliche ökologische Ausgleichsfläche wurde in die Baukosten des Feuerwehrübungsplatzes (HHSt. 1300.9640) gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 10.04.2008 Nr. 1244 mit eingerechnet. Es sollte eine Haushaltsstelle 1300.9541 für die Errichtung der Ausgleichsfläche eröffnet werden.

67      7      Beschluss: 7:0

Der Bauausschuss stimmt dem vorgelegten Planentwurf Nr. 1235-5.2 vom 08.10.2008 mit der Kostenschätzung von ca. 80.160,-- € brutto, für die Renaturierung der Fläche Fl.Nr. 691 unter anderem als Ausgleichsmaßnahme für den Feuerwehrübungsplatz grundsätzlich zu. Aufgrund der Kostenschätzung wird eine beschränkt öffentliche Ausschreibung durchgeführt. Um die Maßnahmen zur Herstellung der ökologischen Ausgleichsfläche, Fl. Nr. 691 (10.000 m<sup>2</sup>) im Jahr 2008 zu beginnen, wird der Bürgermeister zur entsprechenden Auftragserteilung ermächtigt. Dabei ist der Vergabevorschlag des Landschaftsarchitekturbüros Prof. Kagerer, Ismaning, zu berücksichtigen. Die ursprünglich in den Baukosten für den Feuerwehrübungsplatz April 2008 mit eingerechneten Herstellungskosten durch das Ingenieurbüro Obermeyer, (Projekt-Nr. 16696.0) für die Ausgleichsmaßnahme wird auf die neu eröffnete Haushaltsstelle 1300.9541 verrechnet.

Az.:610/10  
3.4; 3.1; 2.0

## **5. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 21.10.2008**

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### **Vortrag - Beschluss**

---

#### **Bekanntgaben und Anfragen**

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass an den Gebäuden Ahornstraße 35 und 38 (Modernisierung und Sanierung) derzeit noch keine Balkonbrüstungen angeliefert wurden.

---

Schwarz  
Erster Bürgermeister

---

Kapfenberger  
Schriftführer