

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

Sitzungstag:

**Dienstag, 27.10.2015**

Sitzungsort:

**Sitzungssaal Rathaus 1. OG**

Namen der Mitglieder des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses		
anwesend	abwesend	Abwesenheitsgrund
<b>Vorsitzende:</b>  Zweite Bürgermeisterin Betina Mäusel		
<b>Niederschriftführer:</b>  Leitung Bauamt Lothar Kapfenberger		
<b>Gremiumsmitglieder:</b>  Johann Zehetmair  Manfred Axenbeck  Simone Guist  Günter Peischl  Jutta Schödl  Manfred Unterstein  Thomas Weingärtner		

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

## 15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.10.2015

Lfd. Nr. Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

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

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

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

#### **Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

221 9 Beschluss: 9 : 0

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung am 29.09.2015 wurde den Mitgliedern des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses zugestellt.

Frau Gemeinderätin Jutta Schödl bittet um die redaktionelle Änderung Ihrer Anfrage zur Kleingartenanlage. Da dies nur marginale Änderungen betrifft, die umgehend behoben wurden, erklärt sich auch Frau Schödl damit einverstanden 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 zu erklären

AZ 024  
Bauamt

222 9 **Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung**

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 war nicht veranlasst.

AZ 024  
Bauamt

# 15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.10.2015

Lfd. Nr. Anwe- send

## Vortrag - Beschluss

### **Aufstellung eines vorhabensbezogenen Bebauungsplanes; Freiland-Photovoltaikanlage an der Birkenhofstraße (Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)**

Mit Schreiben vom 10.08.2015 wurde durch Herrn Rudolf Höglmeier, Unterföhring, die Errichtung einer Photovoltaik-Freilandanlage (PV-Anlage) auf der nord-östlichen Teilfläche (ca. 780 m<sup>2</sup>) des Grundstücks Fl. Nr. 690/2, Birkenhofstraße 74, südlich der Birkenhofstraße, östlich des Erlbach und westlich des Fahrbach, angefragt. Zur Anfrage wurden ein Lageplan sowie technische Beschreibungen der Anlage PvMax-S der Firma Schletter GmbH, Kirchdorf/Haag, beigelegt (zugestellt). Die Anlage soll ohne Bodeneingriff auf oberirdischen Betonfundamenten errichtet werden.

Das Grundstück Fl. Nr. 690/2, Birkenhofstraße 74 (5.654 m<sup>2</sup>), befindet sich im Außenbereich und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Vorbehaltsfläche ausgewiesen. Die Genehmigungsfähigkeit richtet sich nach §35 Bau-Gesetzbuch (BauGB).

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über öffentliche Feldwege sowie eine Privatstraße der E.ON Wasserkraft GmbH. Eine Wasserver- und Abwasserentsorgung ist für das Vorhaben nicht erforderlich. Die Erschließung ist im Zuge der Bauleitplanung entsprechend zu regeln.

Nachdem die geplante Anlage nicht die Voraussetzungen nach § 35 Abs. 1 BauGB erfüllt, wurde das Landratsamt München, Frau Gehrke, mit Mail vom 10.08.2015, hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben angefragt, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Mit Mail vom 10.08.2015 teilte das Landratsamt München, Frau Gehrke, mit, dass nach Vorgaben der Obersten Baubehörde Freiflächen-Photovoltaikanlagen regelmäßig nur auf Grundlage einer Bauleitplanung realisiert werden können. Genehmigungen nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, sind nicht bekannt.

Mit letztem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern an die Regierungen und Unteren Bauaufsichtsbehörden vom 19.11.2009 wird u. a. das Erfordernis der Bauleitplanung wie folgt erklärt:

#### **1.1 Erfordernis der Bauleitplanung**

Photovoltaikanlagen, die in das öffentliche Stromversorgungsnetz einspeisen, werden grundsätzlich nicht von den Privilegierungstatbeständen des § 35 Abs. 1 (BauGB) erfasst. Auch eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Freiflächen- Photovoltaikanlagen als sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB wird jedenfalls in aller Regel ausscheiden, da regelmäßig eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vorliegen wird.

## **15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.10.2015**

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### **Vortrag - Beschluss**

---

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Freiflächen-Photovoltaikanlagen, die im Außenbereich als selbstständige Anlagen errichtet werden sollen, erfordert daher generell eine gemeindliche Bauleitplanung.

Für die damit grundsätzlich erforderliche Aufstellung eines Bebauungsplans und die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans bietet sich für die Festsetzung bzw. Darstellung der Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet im Sinn von § 11 Abs. 2 BauNVO an. Im Bebauungsplan – wobei sich für derartige Projekte insbesondere ein Vorhaben- und Erschließungsplan im Sinn von § 12 BauGB eignet – können dabei nähere Regelungen z. B. über die überbaubaren Grundstücksflächen, über Nebenanlagen (z.B. Einzäunung) und auch über gesetzlich notwendige Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (vgl. § 9 Abs. 1a BauGB) getroffen werden. Bei der Ausweisung von Flächen für Photovoltaikanlagen und gesetzlich notwendiger Ausgleichsflächen sind die Belange der Land- und Forstwirtschaft insbesondere zu berücksichtigen.

Auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht allerdings kein Rechtsanspruch (1 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Es obliegt daher in jedem Einzelfall der Entscheidung der für die Planung zuständigen Stadt oder Gemeinde, ein entsprechendes Verfahren einzuleiten oder nicht. In der Praxis geschieht dies auf Antrag eines Investors bzw. Grundstückseigentümers. Die Gemeinde ist aber an die Standortvorgaben nicht gebunden und sollte den Interessen des Betreibers stets auch gesamtheitliche Interessen gegenüberstellen. Eine Bauleitplanung sollte daher auch die Auswahlentscheidung für Standorte und Alternativen behandeln (vgl. hierzu nachfolgend i.e. die Hinweise unter Gl.-Nr. 2.5).

Durch Herrn Rudolf Höglmeier wurde nach Rückmeldung der baurechtlichen Beurteilung durch das Landratsamt erklärt, dass er auch bei Erfordernis einer Bauleitplanung und der damit verbunden Kosten die Realisierung seines Vorhabens weiter verfolgen möchte. Er beantragt die Aufstellung des erforderlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 77/07 „Photovoltaikanlage südlich der Dieselstraße“ zur Realisierung einer Freilandso-laranlage auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1013, 1014, 1016, 1017, 1019T, 1020/3 und 1021, südlich der Dieselstraße zwischen S-Bahn und Etzweg nördlich der Kreisstraße M 3 in Nähe der ausgewiesenen Gewerbegebiete östlich der S-Bahn (Unterföhring-Park), gemäß Beschluss des Gemeinderats vom 14.05.2007, Nr. 1049, wird verwiesen.

Die Vorsitzende erläutert kurz, dass in der anstehenden Änderung des Flächennutzungsplanes diese Festsetzung als Sondergebiet „SO Photovoltaik“ kurzfristig mit aufgenommen werden kann, ohne, dass für den Antragsteller hieraus zusätzliche Kosten entstehen.

## 15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.10.2015

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

223      9      Beschluss: 9 : 0

Dem Gemeinderat wurde empfohlen für die Realisierung der beantragten Freiland-Photovoltaikanlage auf der nord-östlichen Teilfläche (ca. 780 m<sup>2</sup>) des Grundstücks Fl. Nr. 690/2, Birkenhofstraße 74, südlich der Birkenhofstraße, östlich des Erlbach und westlich des Fahrbachs, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „SO Photovoltaik“ aufzustellen. Gleichzeitig ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

Alle mit der Aufstellung verbundenen Kosten (insbesondere Planungs- und Vervielfältigungskosten) sind durch den Antragsteller zu tragen.

Zur Realisierung der geplanten Maßnahme ist ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB mit Herrn Rudolf Höglmeier, Unterföhring, abzuschließen.

Es sind die erforderlichen Fachplaner für die Durchführung des Bauleitverfahrens, Bebauungsplan, sowie ein Rechtsbeistand zur Vorbereitung des städtebaulichen Vertrages zu beauftragen.

AZ 610  
Bauamt

#### **Einheimischen-Modell an der Aschheimer Straße; Festlegung der Planungsvorgaben für die Errichtung von Mietwohnungen in der Zeile 18 (Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)**

Die Zweite Bürgermeisterin bringt den Beschluss des Gemeinderates vom 11.02.2015, Nr. 166, in Erinnerung.

Auf Antrag der PWU-Fraktion im Gemeinderat auf Eigentumswohnungen und dem Änderungsantrag der SPD-Fraktion auf Mietwohnungen wurde beschlossen, erneut einen Wohnblock mit Mietwohnungen auf Zeile 18 im Einheimischen-Modell nördlich der Aschheimer Straße zu errichten. Der Gemeinderat sprach sich grundsätzlich dafür aus, die bisherige Planung für Zeile 15 des Architekturbüro Zeitler und Blaimberger Stadtplaner GbR, München, beizubehalten.

Aufgrund vorliegender Planungskosten für die Wiederholung der Leistung nach HOAI 2013 sowie Neubeauftragung sprach sich der Gemeinderat mit Beschluss vom 30.07.2015, Nr. G252, für die Neuplanung zur Realisierung der Zeile 18 aus. Die Baugesellschaft München-Land GmbH (BML) BauService wurde beauftragt, mit drei Architekturbüros einen Planerwettbewerb gemäß Angebot vom 26.02.2015 durchzuführen. Der Beschluss des Gemeinderates vom 12.03.2015, Nr. G169, wurde geändert.

## 15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.10.2015

Lfd. Nr. Anwe- send

### Vortrag - Beschluss

Folgende wesentlichen Punkte zur Realisierung der Zeile 18 im Einheimischen-Modell nördlich der Aschheimer Straße sind durch das Gremium für die Durchführung eines Planungswettbewerbes zu beschließen.

Auf den Beschluss des Gemeinderates vom 20.05.2015, Nr. 223, mit welchem dem Antrag der SPD-Fraktion auf Planung von überwiegend größeren Zweizimmerwohnungen und Dreizimmerwohnungen zugestimmt wurde, wird hingewiesen.

Mit Schreiben der BML, Frau Wenz-Eibel, vom 20.08.2015 werden folgende Architekten für den Planerwettbewerb vorgeschlagen:

- Goergens + Miklautz, 81675 München
- Höss, Amberg + Partner, 81667 München
- Architekturbüro Messner, 80469 München

Seitens BML wurde für die Entscheidung der Gemeinde über die Planungsvorgaben bis zum Abgabetermin/Präsentation ein Zeitrahmen von vier bis fünf Monaten angesetzt.

Sinngemäß ergäbe sich folgende fortgeschriebene Zeitschiene:

Entscheidung der Gemeinde über Planungsvorgaben	Ende November 2015
Versand der Unterlagen	Anfang Dezember 2015
Kolloquium	Mitte Dezember 2015
Abgabetermin/Präsentation	Mitte Januar oder Anfang Februar 2016

Mit gleichem Schreiben wurden weiter Vorschläge zu den Planungsvorgaben überlassen, welche durch die Gemeinde entsprechend ergänzt oder geändert werden sollen.

Folgende Planungsvorgaben sollen getroffen werden:

Im Allgemeinen:

- 1) Das zu bebauende Grundstück erstreckt sich auf einer Teilfläche aus Fl. Nr. 576 mit GR 545 (gemäß BPL).
- 2) Eine möglichst wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks unter Berücksichtigung städtebaulicher Belange ist zu verwirklichen.

Folgende örtliche Bauvorschriften sind zu beachten:

- Bebauungsplan Nr. 71/02 „Einheimischen-Modell nördlich der Aschheimer Straße“
- Bebauungsplan Nr. 71a/12 zur 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 71/02 „Einheimischen-Modell nördlich der Aschheimer Straße“

# **15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.10.2015**

Lfd.      Anwe-  
Nr.      send

## **Vortrag - Beschluss**

- 3) Bei der Gesamtkonzeption sollen insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt werden:
- funktionale Lösung
  - bauunterhaltsarme Bauteile
  - kostengünstige Bauweise
  - Ziegelbauweise
  - energetische Aspekte zur Reduzierung des Gebäudeenergieverbrauchs
  - Anschluss an Geothermie
  - die Energieeinsparverordnung 2016 (EnEV 2016) ist als Mindestanforderung zu beachten
  - alle Wohnungen sind barrierefrei zu planen
- 4) Bei der Erstellung des Planungskonzeptes ist in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

Vorschlag BML Bau Service	Vorschlag oder Ergänzung der Verwaltung
Die Tiefgarage soll keine Doppel-parker erhalten. Es sind, wenn möglich, behindertengerechte Stellplätze gem. BayBO einzuplanen. Alle Stellplätze, sowohl in der Tiefgarage als auch oberirdisch, sollen mindestens eine Breite von 2,50 m haben.	
	Nutzerfreundliche Wohnungszuschnitte. Keine Durchgangszimmer. Analog den Zeilen 10 und 15: keine Masterbäder (kein maximal ausgestattetes Badezimmer inkl. bodengleicher Dusche, Badewanne, Waschbecken, Toilette, Bidet, Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner).
Kostengünstige innere Erschließung einschließlich Aufzugsanlage (nach den Planungsanforderungen der DIN EN 81 hinsichtlich der Kabinengröße und Ausstattung in Anlehnung an DIN EN 81-70)	
Die Kosten der Kostengruppe 300 und 400 sollten die aktuellen Sätze der Wohnraumförderungsbestimmungen des Bayerischen Staatsministeriums (1.600€/m²; Stand Januar 2013) nicht überschreiten.	

# **15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.10.2015**

Lfd. Anwe-  
Nr. send

## **Vortrag - Beschluss**

Keine Wohn- und Schlafräume nach Norden (wegen Lärmschutz von A99, siehe BPlan)	
---	--

5) Zu planen ist Folgendes:

### Mietwohnanlage:

		Vorschlag BML Bau Service		Vorschlag der Verwaltung	
		Anteil	Größe	Anteil	Größe
a)	2-Zi.-Wohnungen	ca. 40 %		40 %	ca. 55 m²
b)	3-Zi.-Wohnungen	ca. 40 %		25 %	ca. 75 m²
c)	4-Zi.-Wohnungen	ca. 20 %		35 %	>75 - 85 m²

Soweit es zweckmäßig ist, können auch ½ Zimmer geplant werden.

6) Bei den Wohnungen ist Folgendes zu beachten:

Bezüglich der Barrierefreiheit der Wohnungen sind die Vorgaben des Art. 48 der BayBO zu beachten

Terrasse oder Balkon für jede Wohnung; für die barrierefreien Wohnungen ist der Zugang vom Wohnzimmer schwellenlos zu planen. Balkone sind möbliert darzustellen. Balkontiefe mind. 1,80 m.

	Vorschlag BML Bau Service	Vorschlag der Verwaltung
2-Zimmerwohnungen	Die Bäder sind barrierefrei mit bodengleicher Dusche, Waschbecken, Anschluss für Waschmaschine und Trockner sowie ein WC zu planen.	Die Bäder sind barrierefrei mit bodengleicher Dusche, Waschbecken, Anschluss für Waschmaschine und Trockner sowie ein WC zu planen.
3-Zimmerwohnungen	je ein Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, Anschluss für Waschmaschine und Trockner sowie ein separates WC	je ein Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, Anschluss für Waschmaschine und Trockner sowie ein separates WC



# **15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.10.2015**

Lfd. Anwe-  
Nr. send

## **Vortrag - Beschluss**

4-Zimmerwohnungen	je ein Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, WC, Anschluss für Waschmaschine und Trockner sowie ein separates Duschbad mit bodengleicher Dusche und WC	je ein Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, WC, Anschluss für Waschmaschine und Trockner sowie ein separates WC
-------------------	---	---

Folgende Mindestgrößen sollten eingehalten werden:

- Wohnzimmer in 2 Zimmerwohnung 20 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer in 3 Zimmerwohnung 22 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer in 4 Zimmerwohnung 24 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 14 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer für ein Kind 10 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer für zwei Kinder 14 m<sup>2</sup>
- Waschräume, Trockenräume, Fahrradräume, Kellerabteile und Technikräume in ausreichender Größe und Anzahl

7) Für die Außenanlagen sind zu planen

- Abstellraum für Fahrräder (abschließbar). Je Zimmer ein Fahrrad.
- Abschließbare Abstellmöglichkeit für Müllcontainer
- PKW-Stellplätze u.-Carports sowie Besucherstellplätze

8) Verlangte Leistung

- Lageplan 1:200 mit eingezeichneten Baukörpern, Abstandsflächen, oberirdischen Stellplätzen
- Grundrisse, Gebäudeschnitte und Ansichten
  - Grundrisse EG und aller OG, Gebäudeschnitte und Ansichten (Maßstab 1:200)
  - Grundrisse UG mit Tiefgarage (Maßstab 1:500)
  - Grundriss der Wohnungstypen M 1:100 mit Darstellung der Sanitärobjekte, der Möblierung und des Radius für Rollstuhlfahrer für alle (barrierefreien) Wohnungen.
- Wohnflächenberechnung für jede Wohnung nach Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003, BGBl. 2003 I.S. 2346. Balkone und Terrassen sind mit 25% der Grundfläche anzusetzen.  
Zusammenstellung der einzelnen Wohnungsgrößen und Angaben zur Gesamtwohnfläche.

## 15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.10.2015

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

- d) Nutzflächenberechnung getrennt nach Hauptnutzflächen und Verkehrsflächen gemäß DIN 277  
Zusammenstellung der Gesamtnutzfläche getrennt nach Hauptnutzflächen und Verkehrsflächen
- e) Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 / Ausgabe Juni 1987
- f) Kostenschätzung nach DIN 276 für die Kostengruppen 300 und 400 getrennt nach Wohngebäude und Tiefgarage
- g) Visualisierungen und 3D-Ansichten sind bei der Vorstellung der Objekte nicht zugelassen

Zu den einzelnen Punkten wurde im Gremium ausführlich diskutiert. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise fließen in die folgende Beschlussempfehlung ein.

224      9      Beschluss: 9 : 0

Dem Gemeinderat werden folgende Planungsvorgaben empfohlen:

Teilnehmende Architekturbüros:

- Goergens + Miklautz, 81675 München
- Höss, Amberg + Partner, 81667 München
- Architekturbüro Messner, 80469 München

Im Allgemeinen:

- 1) Das zu bebauende Grundstück erstreckt sich auf einer Teilfläche aus Fl. Nr. 576 mit GR 545 (gemäß BPL).
- 2) Eine möglichst wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks unter Berücksichtigung städtebaulicher Belange ist zu verwirklichen.

Folgende örtliche Bauvorschriften sind zu beachten:

- Bebauungsplan Nr. 71/02 „Einheimischen-Modell nördlich der Ascheimer Straße“
  - Bebauungsplan Nr. 71a/12 zur 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 71/02 „Einheimischen-Modell nördlich der Ascheimer Straße“
- 3) Bei der Gesamtkonzeption sollen insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt werden:
    - funktionale Lösung
    - bauunterhaltsarme Bauteile
    - kostengünstige Bauweise
    - Ziegelbauweise
    - energetische Aspekte zur Reduzierung des Gebäudeenergieverbrauchs

# **15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.10.2015**

Lfd. Nr.      Anwe-  
send

## **Vortrag - Beschluss**

- Anschluss an Geothermie
- die Energieeinsparverordnung 2016 (EnEV 2016) ist als Mindestanforderung zu beachten
- alle Wohnungen sind barrierefrei zu planen

- 4) Bei der Erstellung des Planungskonzeptes ist in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

Die Tiefgarage ist optimal und maximal auf dem Grundstück ausführen. Zusätzlich ist mindestens ein behindertengerechter Tiefgaragenstellplatz zu planen.
Nutzerfreundliche Wohnungszuschnitte. Keine Durchgangszimmer. Keine Masterbäder.
Kostengünstige innere Erschließung einschließlich Aufzugsanlage (nach den Planungsanforderungen der DIN EN 81 hinsichtlich der Kabinengröße und Ausstattung in Anlehnung an DIN EN 81-70)
Die Kosten der Kostengruppe 300 und 400 sollten die aktuellen Sätze der Wohnraumförderungsbestimmungen des Bayerischen Staatsministeriums (1.600€/m², Stand: januar 2013) nicht überschreiten.
Keine Wohn- und Schlafräume nach Norden (wegen Lärmschutz von A99, siehe BPlan

- 5) Zu planen ist Folgendes:

### Mietwohnanlage:

		Anteil	Größe
a)	2-Zi.-Wohnungen	40 %	ca. 55 m²
b)	3-Zi.-Wohnungen	25 %	ca. 75 m²
c)	4-Zi.-Wohnungen	35 %	>75 - 85 m²

Soweit es zweckmäßig ist, können auch ½ Zimmer geplant werden.

## 15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.10.2015

Lfd. Nr. Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

6) Bei den Wohnungen ist Folgendes zu beachten:

Bezüglich der Barrierefreiheit der Wohnungen sind die Vorgaben des Art. 48 der BayBO zu beachten

Terrasse oder Balkon für jede Wohnung, für die barrierefreien Wohnungen ist der Zugang vom Wohnzimmer schwellenlos zu planen. Balkone sind möbliert darzustellen. Balkontiefe mind. 1,80m.

2-Zimmerwohnungen	Die Bäder sind barrierefrei mit bodengleicher Dusche, Waschbecken, Anschluss für Waschmaschine und Trockner sowie ein WC zu planen.
3-Zimmerwohnungen	je ein Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, Anschluss für Waschmaschine und Trockner (Wahlrecht zwischen Badewanne und Dusche) sowie ein separates WC
4-Zimmerwohnungen	je ein Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, WC, Anschluss für Waschmaschine und Trockner sowie ein separates Duschbad mit bodengleicher Dusche und WC

Folgende Mindestgrößen sollten eingehalten werden (dabei sind die Standardmaße der Möbelhersteller zu beachten):

- Wohnzimmer in 2 Zimmerwohnung 20 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer in 3 Zimmerwohnung 22 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer in 4 Zimmerwohnung 24 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 14 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer für ein Kind 10 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer für zwei Kinder 14 m<sup>2</sup>
- Waschräume, Trockenräume, Fahrradräume, Kellerabteile und Technikräume in ausreichender Größe und Anzahl

## 15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.10.2015

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

- 7) Für die Außenanlagen sind zu planen:
- Abstellraum für Fahrräder (abschließbar) inkl. ausreichend (oberirdischer) Fahrradständer. Je Zimmer ein Fahrrad. Es sind insgesamt mehr Fahrradabstellmöglichkeiten als bei den Zeilen 10 und 15 einzuplanen.
  - Abschließbare Abstellmöglichkeit für Müllcontainer, die anders als bei den Zeilen 10 und 15, weiter vom Gebäude weg errichtet werden sollen.
  - PKW-Stellplätze u.-Carports sowie Besucherstellplätze
- 8) Verlangte Leistung
- a) Lageplan 1:200 mit eingezeichneten Baukörpern, Abstandsflächen, oberirdischen Stellplätzen
- b) Grundrisse, Gebäudeschnitte und Ansichten
- Grundrisse EG und aller OG, Gebäudeschnitte und Ansichten (Maßstab 1:200)
  - Grundrisse UG mit Tiefgarage (Maßstab 1:500)
  - Grundriss der Wohnungstypen M 1 : 100 mit Darstellung der Sanitärobjekte, der Möblierung und des Radius für Rollstuhlfahrer für alle (barrierefreien) Wohnungen.
- c) Wohnflächenberechnung für jede Wohnung nach Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003, BGBl. 2003 I.S. 2346. Balkone und Terrassen sind mit 25 % der Grundfläche anzusetzen.  
Zusammenstellung der einzelnen Wohnungsgrößen und Angaben zur Gesamtwohnfläche.
- d) Nutzflächenberechnung getrennt nach Hauptnutzflächen und Verkehrsflächen gemäß DIN 277  
Zusammenstellung der Gesamtnutzfläche getrennt nach Hauptnutzflächen und Verkehrsflächen
- e) Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277/Ausgabe Juni 1987
- f) Kostenschätzung nach DIN 276 für die Kostengruppen 300 und 400 getrennt nach Wohngebäude und Tiefgarage
- g) Visualisierungen und 3D-Ansichten sind für die Vorstellung der Objekte nicht ausgeschlossen.

AZ 621  
Bauamt

## 15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.10.2015

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

#### **Formlose Anfrage des Herrn LiuBan Cheng zum Abriss einer Garage und Neubau eines Einfamilienhauses an der Alten Münchner Straße 52**

Die Vorsitzende gibt die formlose Anfrage von Herrn LiuBan Cheng, Unterföhring, zum Abriss einer Garage und Neubau eines Einfamilienhauses an der Alten Münchner Straße 52, vom 11.09.2015, bekannt.

Die entsprechenden Planunterlagen der allkauf-Haus GmbH & Co. KG, Poing, Herr Peter Christ, vom 22.04.2013, geändert am 09.10.2013 bzw. am 15.07.2014, wurden dem Gremium zugestellt.

Das Grundstück an der Alten Münchner Straße 52, Fl. Nr. 162 (268m<sup>2</sup>) ist im rechtkräftigen Flächennutzungsplan als WA – Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Grundstück liegt im bauplanungsrechtlichen Innenbereich ohne Bebauungsplan. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung hat sich somit nach §34 Abs. 1 Bau-Gesetzbuch (BauGB) zu richten. Danach ist ein Bauvorhaben 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. Das Grundstück ist durch die gemeindliche Innerortsstraße Alte Münchner Straße erschlossen.

Da die bestehende Garage auf dem nordöstlichen Grundstück laut Anschreiben Risse aufweist, möchte Herr Cheng diese abreißen und auf dem Gelände ein Einfamilienhaus errichten. Das Fertigteilhaus der Reihe „City Line 2“ soll die Maße Länge 12,96m x Breite 5,75m bekommen. Das Gebäude hat ein Keller-, zwei Ober- und ein Dachgeschoss. Das Gebäude hat an der südöstlichen Fassade Richtung Münchner Straße keine Fenster. Die Erschließung erfolgt über ein, sich südöstlich im Gebäude befindliches, Treppenhaus. Die Firsthöhe beträgt 9,67m, die Traufe liegt bei 8,18m. Das Dach ist als Satteldach mit einer Dachneigung von 28° geplant.

Laut Berechnung des Antragstellers vom 09.10.2013, die mit den Bauunterlagen eingereicht wurde, ergeben sich eine Wohnfläche von 185,9m<sup>2</sup> sowie eine Grundfläche von 204,86m<sup>2</sup>.

Die durch den Abriss der Garage wegfallenden KFZ-Stellplätze sollen auf dem, ebenfalls Herrn Cheng gehörenden, Grundstück Fl. Nr. 165 errichtet werden.

225      9      Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss nimmt zur formlosen Anfrage des Herrn LiuBan Cheng, Unterföhring, zum Abriss einer Garage und Neubau eines Einfamilienhauses an der Alten Münchner Straße 52, vom 11.09.2015, wie folgt Stellung:

- Die Größe und der Umfang des beantragten Gebäudes sind hinsichtlich Ihrer Ausmaße noch einmal zu überprüfen.

## 15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.10.2015

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

- Das Einfügegebot gemäß §34 BauGB ist im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.
- Auf die ortsübliche (Geschossflächenzahl) GFZ für allgemeine Wohngebiete von 0,45 als ortsüblicher Orientierungsmaß wird hingewiesen.
- Es sind je Wohneinheit 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
  - Es ist ein Besucherstellplatz zu errichten.
- Die Zufahrtssituation (eine Zufahrt) zur Alten Münchner Straße ist mit der Gemeinde abzustimmen und vor Baugenehmigung zwingend vorzulegen.
- Die erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.
- Auf die Nachbarteilnahme gemäß Art. 66 Bayerische Bauordnung wird hingewiesen.
- Dem Antragsteller wird empfohlen vor Einreichen eines förmlichen Bauantrages die Planungen dem zuständigen Landratsamt München vorzulegen.

AZ 6024  
Bauamt

### **Formlose Anfrage des Marokkanischen Vereins e.V., München, auf Nutzungsänderung der Büros in einen Vereinssitz an der Münchner Straße 18**

Die Zweite Bürgermeisterin gibt die formlose Anfrage des Marokkanischen Vereins e.V., München, Herrn Mhamed Mouhassin, vom 07.08.2015, auf Nutzungsänderung der Büros in den Vereinssitz des Marokkanischen Vereins am Objekt an der Münchner Straße 18 bekannt. Die Anfrage wurde dem Gremium zugestellt.

Das Objekt an der Münchner Straße 18, Fl. Nr. 1189/45 (1.062 m²) befand sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9a/2000, mit welchem der Aufteilungs-, Baulinien- und Bebauungsplan Nr.- IV/1- BI 62/52 vom 08.10.1952, genehmigt am 25.02.1954, für den Bereich der Flurstücke an der Ringstraße zwischen der Münchner Straße und dem Kraftwerk Nord, nördlich des Föhringer Rings, in allen Festsetzungen ersatzlos aufgehoben wurde. Die Beurteilung hat somit künftig nach §34 Bau-Gesetzbuch (BauGB; Einfügegebot) zu erfolgen. Das Grundstück ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen.

Herr Mouhassin gibt zur Antragsbegründung an, dass der Marokkanische Verein e.V. das Objekt als Vereinssitz mit folgenden konkreten Nutzungen erwerben möchte:

## 15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.10.2015

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

- Klassen für die Nachhilfe in Deutsch, Mathe und EDV, sowie für die Arabischkurse
- 2 Räume für die Gebete und Seminare
- Weitere Räume für die Treffen der Vereinsmitglieder (Tee und Kaffee trinken, Fernsehen etc.)

226

9

Beschluss: 2 : 7

Der Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss beantwortet die formlose Anfrage des Marokkanischen Vereins e.V., München, Herrn Mhamed Mouhassin, vom 07.08.2015, auf Nutzungsänderung der Büros in den Vereinssitz des Marokkanischen Vereins am Objekt an der Münchner Straße 18 wie folgt:

- Für das Vorhaben sind Stellplätze in ausreichender Anzahl (Stellplatzaufteilung) zu errichten und auf Dauer zu erhalten.
- Vor einer endgültigen Entscheidung ist aufgrund der umliegenden Wohnbebauung sowie wegen der verkehrlichen Erschließung durch dieses Wohngebiet ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen.

Nachdem dieser Antrag keine Zustimmung gefunden hat, gilt er als abgelehnt

AZ 6024  
Bauamt

### **Verkehrsrechtliche Angelegenheiten; Entfernung des Grünpfeils an der Kanalstraße in Richtung Münchner Straße für einen Erprobungszeitraum**

Die Vorsitzende erinnert an die Beschlüsse des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses vom 28.09.2010, Nr. 314, vom 29.03.2011, Nr. 382, an die Bekanntgabe vom 22.02.2011 sowie die Bekanntgaben im Gemeinderat vom 13.01.2011, 25.10.2011 und 08.03.2012.

Im Beschluss vom 28.09.2010, Nr. 314 wurde die Einführung eines Grünpfeils an der Lichtzeichenanlage aus der Kanalstraße in die Münchner Straße beschlossen. Mit Schreiben vom 08.02.2011 stellte die Leiterin der Schulweghelfer, Frau Johanna Schweikl, einen Antrag auf Rückbau des Grünpfeils. Das Schreiben wurde dem Gremium bekanntgegeben. Als Grund nannte sie, dass die meisten Autofahrer, die aus der Kanalstraße kommen den Halte-stopp nicht einhalten, sondern zügig durchfahren und nicht auf die Kinder achten. Daraufhin wurde am 23.02.2011 eine Verkehrszählung in der Zeit von 07:15 Uhr bis 8:00 Uhr durch den Bauhof durchgeführt. Im vorgenannten Zeitraum querten 10 Fußgänger die Kanalstraße vom Bürgerhaus und 4 Fußgänger zum Bürgerhaus. Mit Beschluss vom 29.03.2011, Nr. 382, wurde der Antrag von Frau Schweikl abgelehnt und der Grünpfeil weiterhin aufrechterhalten.



## 15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.10.2015

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

In der Bürgerversammlung am 15.10.2015 beantragte Frau Johanna Schweikl abermals, dass der Grünpfeil an der Kanalstraße entfernt werden soll. Morgens würden rasante Autofahrer beim Linksabbiegen Kinder gefährden. In der Bürgerversammlung sagten der Erste Bürgermeister, Herr Kemelmeyer, und der stellvertretende Landrat, Herr Weidenbusch, Frau Schweikl zu, dass über den „kleinen Dienstweg“ der grüne Pfeil für einen Probezeitraum entfernt werden könne. Mit E-Mail vom 16.10.2015 bittet Frau Liendl, Landratsamt München, um Stellungnahme der Polizei 26 Ismaning als auch der Gemeinde, ob o.g. Kreuzungsbereich überwiegend der Schulwegsicherheit dient und wie sich die Verkehrssituation darstellt.

Zur Darstellung der Verkehrssituation sollte nun an dem Knotenpunkt eine Verkehrszählung (Fußgänger und Fahrzeuge) über ein Fachbüro beauftragt und durchgeführt werden. Bis zur Sommerpause 2016 soll probeweise der Grünpfeil an der Kanalstraße abgebaut werden. Nach Vorliegen der Verkehrszählung und Auswertung ist das Ergebnis dem Gremium erneut vorzulegen.

227      9      Beschluss: 0 : 9

An dem Knotenpunkt Kanalstraße – Münchner Straße wird zur Darstellung der Verkehrssituation eine Verkehrszählung (Fußgänger und Fahrzeuge) über ein Fachbüro beauftragt. Die Ergebnisse sind vor einer endgültigen Stellungnahme dem Bauausschuss vorzulegen.

Nachdem dieser Antrag keine Zustimmung gefunden hat, gilt er als abgelehnt

AZ 1405  
Bauamt

228      9      **Bekanntgaben/Anfragen**

#### Verkehrsrechtliche Angelegenheiten, Einführung eines verkehrsberuhigten Bereiches in der Birkenstraße

Auf Anlass der Verkehrsbehörde des Landratsamtes München, Frau Liendl, fand am 17.09.2015 ein Ortstermin in der Linden- und Birkenstraße statt, mit der PI Ismaning, Herrn Huber und Herrn Riederer sowie Vertretern der Gemeinde, Herrn Kaiser, Herrn Wohlfeil und Frau Jackisch. Zum Termin hinzugekommen war der Anwohner Herr Mörike, wohnhaft in der Lindenstraße. Als Grund nannte Frau Liendl ein Schreiben, gerichtet an das Landratsamt, von Herrn Dr. Krug, Rechtsanwalt von Herrn Mörike, vom 11.08.2015. Inhalt des Schreibens waren Geschwindigkeitsüberschreitungen der Verkehrsteilnehmer bei Durchfahrt durch die Lindenstraße, „falsche“ Anordnungen von Parkflächen und „verwirrende“ Verkehrsschilder in der Birkenstraße. Das Protokoll vom Ortstermin vom 17.09.2015 wird durch die Vorsitzende bekanntgegeben.

## 15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.10.2015

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Bezüglich der Geschwindigkeitsüberschreitungen in der Lindenstraße wurde durch die Teilnehmer festgelegt, dass in der südlichen Lindenstraße auf östlicher Seite von den vorhandenen fünf Parkflächen zwei Parkflächen auf die westliche Seite verlagert werden. Allerdings fällt dadurch ein Parkplatz weg damit Müllfahrzeuge, Feuerwehr etc. ungehindert durchfahren können. Durch das versetzte Parken ist ein durchgängiges Fahren dann nicht mehr möglich.

Die Birkenstraße wurde von der Einmündung der Münchner Straße bis zur Einmündung Lindenstraße zu einem verkehrsberuhigten Bereich gestaltet. Von der Einmündung Lindenstraße bis zur Ausfahrt Blumenstraße war das Verkehrszeichen (VZ) mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von „30“ angeordnet. In der Lindenstraße nochmals auf rechter Seite das VZ „Verkehrsberuhigter Bereich“. Noch vor dem Ortstermin am 17.09.2015 hatte die PI Isma-ning die Verkehrszeichen in der Birkenstraße überprüft. Herr Huber schlug vor, das vorhandene VZ „30“ zu entfernen und den Verkehrsberuhigten Bereich von der Einmündung Lindenstraße bis zur Ausfahrt Blumenstraße fortzuführen. Bei Ausfahrt auf die Blumenstraße sei das VZ „Ende Verkehrsberuhigter Bereich“ aufzustellen. Die Beschilderung ist dadurch eindeutiger und passt. Im Ortstermin wurde dies durch Frau Liendl bestätigt. Zur Gestaltung müsse allerdings noch ein Pflanzkübel, Setzen von zwei Warnbaken und Markierungen auf der Fahrbahn vorgenommen werden. Außerdem sind die VZ bei der Ausfahrt von der Birken- in die Blumenstraße „Vorfahrt gewähren“ und „Kinder“ zu entfernen. An diese Stelle ist das VZ „Tempo 30 Zone“ mit den Zusatzzeichen Pfeil rechts und links aufzustellen (Blumenstraße Tempo 30 Zone). In diesem Zusammenhang verweist die Zweite Bürgermeisterin an den Beschluss des Gemeinderates vom 11.07.2013, Nr. 1008, in dem die Linden- und Birkenstraße verkehrsrechtlich zu einem verkehrsberuhigten Bereich gestaltet werden sollte. Die Anwohner wurden über die Änderungen schriftlich mit Schreiben vom 06.10.2015 informiert.

#### Bauantrag des Herrn Bernhard Steiner zum Neubau eines Zweifamilienhauses am Grundstück an der Tulpenstraße 7, Sachstandbericht

Die Zweite Bürgermeisterin erinnert an den Beschluss des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss vom 05.05.2015, Nr. 156. Herr Thomas Steiner hatten den Neubau eines Zweifamilienhauses am Grundstück an der Tulpenstraße 7 beantragt. Die baurechtliche Beurteilung hat sich in diesem Fall nach §34 Bau-Gesetzbuch (BauGB) zu richten. Im Beschluss wurde auf das entsprechende Einfügegebot hingewiesen. Die Unterlagen wurden mit gemeindlichem Einvernehmen an das zuständige Landratsamt München weitergeleitet. Mit Schreiben des Landratsamtes vom 25.09.2015, Frau Gehrke, wurde der Bauantrag aufgrund von Widersprüchen gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften (Art. 68 Abs. 1 Bayerische Bauordnung) als nicht-genehmigungsfähig eingestuft und die Rücknahme empfohlen. Als Gründe hierfür wurden Folgende genannt:

- Die Gebäudeausdehnung fügt sich in seiner Gesamtheit (Flä-

## 15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.10.2015

Lfd. Nr. Anwe- send

### Vortrag - Beschluss

---

chenausdehnung und Höhenentwicklung) nicht in die nähere Umgebung des Baugrundstücks ein.

- Das Gebäude fügt sich hinsichtlich des Verhältnisses zur umgebenden Freifläche nicht in die Umgebung ein, da eine massive Versiegelung des Grundstücks geplant ist.
- Weiterhin wird der ortsübliche Orientierungswert der Geschossflächenzahl (GZF) der Gemeinde für allgemeine Wohngebiete von 0,45 überschritten. Dies sei als alleiniges Bewertungskriterium nicht sachlich, in Verbindung mit den o. g. Punkten jedoch rech- tens und ebenso mit zu beachten.

Die Vorsitzende erinnert in diesem Zusammenhang außerdem an den Antrag auf Vorbescheid von Herrn Otto Müller, München, zum Neubau eines Mehrfamilienhauses und Einfamilienhauses mit Tiefgaragen an der Alten Münchner Straße 45a vom 11.09.2014, welcher mit Beschluss des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses vom 30.09.2014, Nr. 63, behandelt wurde. Im Beschluss wurde, bezugnehmend auf die im Rahmen des Vorbescheids gestellten Fragen, mehrfach auf das Einfügegebot nach §34 BauGB hingewiesen, welches auch im vorliegenden Fall zur Beurteilung des Bauvorhabens heranzuziehen war. Die Unterlagen wurden mit der Auflage des Einfügens in die Umgebungsbebauung an das zuständige Landratsamt München weitergeleitet, welches das Vorhaben als genehmigungsfähig einstufte. Nach einer Anhörung durch das Landratsamt im Antrag auf Vorbescheid, welche in der Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses vom 05.05.2015, Nr. 162, erneut thematisiert wurde, war das Gremium immer noch der Auffassung, dass sich das beantragte Vorhaben nach Maß der baulichen Nutzung sowohl in Grundfläche als auch in der Höhenentwicklung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Beschlusslage vom 30.09.2014, Nr. 63, blieb aufrecht erhalten. Mit Vorbescheid des Landratsamtes vom 12.06.2015, Frau Gehrke, wurde das Vorhaben final als genehmigungspflichtig eingestuft. Als Gründe hierfür wurden Folgende genannt:

- Die mit den beiden geplanten Gebäuden überbaute Grundstücksfläche von ca. 610m<sup>2</sup> bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche von ca. 1.800m<sup>2</sup> ist in ähnlichem Verhältnis in der Umgebung vorhanden und liegt zudem mit einer Grundflächenzahl von 0,34 deutlich unter dem Maximalwert für Reine und Allgemeine Wohngebiete (0,4).
- Die Abmessungen des geplanten Mehrfamilienhauses orientieren sich an denen der Gebäude auf Fl. Nr. 157/5, die nach Ansicht des Landratsamtes definitiv als Bezugsfall heranzuziehen sind, da sie unmittelbar auf das Baugrundstück einwirken.
- Dass die Wand- und Firsthöhe des geplanten Mehrfamilienhauses die genehmigte Höhe des Bestands auf Fl. Nr. 157/5 um bis zu 24cm überschreitet, ist als moderate Weiterentwicklung der vorhandenen Höhen vertretbar.
- Da sich das Bauvorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der Umgebung einfügt, ist das Vorhaben somit als bauplanungsrechtliches zulässig zu bezeichnen.

## 15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.10.2015

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

#### Kleingartenanlage; Antrag der Vorstandschaft auf Fällung von Bäumen im Mittelstreifen

Am 18.09.2015 erhielt die Gemeindeverwaltung ein Schreiben des 1. Vorsitzenden des Kleingartenvereins, in dem um Fällung der Bäume im Mittelstreifen der Kleingartenanlage gebeten wurde. Auslöser dafür waren Anträge von 14 Pächtern, deren Pachtflächen durch die Bäume in unzumutbarer Weise beschattet würden. Herr Läßing, Bürgermeister a.D. und Gemeinderat, unterstützt diese Forderung.

Am 18.10.2015 erhielt die Gemeinde ein Schreiben von Johann Störringer, einem Pächter der Kleingartenanlage und seit 25 Jahren Fachberater im Kleingartenverein. Herr Störringer hat sich aus Umwelt- und Naturschutzgründen für die Erhaltung der Bäume ausgesprochen und bemängelt, dass keine vorherige Information aller Pächter erfolgte.

Die Gemeinde prüft den Sachverhalt und wird in Kürze dem Gremium einen Vorschlag unterbreiten. Herr Gemeinderat Manfred Axenbeck schlug zur besseren Beurteilung des Sachverhalts einen Vor-Ort-Termin vor.

#### Einheimischen-Modell an der Aschheimer Straße/Zeile 15; Antrag von Frau Heller bzgl. Errichtung eines Sichtschutzes sowie einer Markise

Die Zweite Bürgermeisterin gibt die E-Mail von Frau Bianca Heller vom 22.09.2015 bekannt, in der diese für Ihre Wohnung Nr. 23 im Germanenweg 10, EG links, die Anbringung Ihrer alten Markise sowie die Anbringung eines Sichtschutzes zum Gartennachbarn am Germanenweg 12, beantragt.

Frau Heller teilt mit, dass Sie gerne Ihre alte Markise von der Fichtenstraße 9 anbringen möchte. Die Markise ist grau/weiß, es handelt sich dabei nicht um eine Kassettenmarkise.

Des Weiteren teilt Frau Heller mit, dass Sie seit dem Einzug in die Wohnung durch ständigen Lärm und Zigarettenqualm zu jeder Tages- und Nachtzeit vom Nachbarn gestört wird. Das Lüften sei kaum noch möglich, da sonst das komplette Zimmer nach Zigarettenrauch riecht. Frau Heller erhofft sich durch den Sichtschutz eine Besserung des Problems.

Die Vorsitzende verweist hierzu auf die Beschlüsse des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.06.2015, Nrn. G175 und G178, in welchen die Festlegungen zur Anbringung von Markisen sowie Balkonüberdachungen und Sichtschutze beschlossen wurde.

## **15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.10.2015**

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### **Vortrag - Beschluss**

---

#### Bürgerhaus Unterföhring, Tiefgarage, Aufstellen von Hinweisschildern

Die Vorsitzende erinnert an die Bekanntgaben und Anfragen in der Sitzung des Jugend- und Kulturausschusses vom 02.10.2014 sowie den Beschluss des Bau-Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2015, Nr. 207.

Mit Anordnung vom 22.10.2015 der Verkehrsbehörde des Landratsamtes München wurde das Staatliche Bauamt Freising beauftragt, an der St 2053, zwischen der Einmündung der Münchner Str. 73 und Münchner Str. 75 sowie an der St 2053 am Zufahrtsbereich zur Tiefgarage des Bürgerhauses, Münchner Straße 55 Tabellenwegweiser entsprechend Ausgestaltungsskizzen aufzustellen. Die Vorsitzende gibt die Anordnung vom 22.10.2015 des Landratsamtes München und die Ausgestaltungsskizzen bekannt.

#### Fahrradabstellplätze am Germanenweg

Die Vorsitzende erinnert an die Anmerkung von Frau Gemeinderätin Betina Mäusel aus der Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses vom 29.09.2015, in der auf das Fehlen von Fahrradabstellplätzen im Bereich des Germanenwegs hingewiesen wurde. Das Anliegen wurde an den zuständigen Hausverwalter, die Baugesellschaft München-Land, weitergeleitet. Seitens der BML wurden bereits zusätzliche Fahrradständer bestellt; diese sollen noch im November 2015 im Bereich innerhalb der Carportanlagen der Zeilen 10 und 15 aufgestellt werden.

#### Anfragen

Herr Gemeinderat Josef Ebert bemerkt, dass in der Gartenstraße statt zwei Stellplätzen nur ein Stellplatz realisiert wurde. Die Vorsitzende erklärt, dass es sich hierbei vorerst nur um einen Erprobungszeitraum handelt und sichert die Überprüfung der Angelegenheit zu.

Herr Gemeinderat Manfred Unterstein bittet darum folgende Punkte in die kommende Verkehrsschau aufzunehmen: Aufhebung des eingeschränkten Haltverbots in Höhe der Münchner Straße 107 und Freigabe von zwei bis drei Parkplätzen, sowie eventuell auch die Freigabe des Eschenwegs. Herr Gemeinderat Johann Zehetmair regt weiterhin an an der Münchner Straße weitere Tempo-50-Schilder aufzustellen. Herr Gemeinderat Thomas Weingärtner schlägt diesbezüglich außerdem vor an der Münchner Straße einen weiteren Fußgängerüberweg in Höhe des Brunnbachlwegs, zu errichten. Die Zweite Bürgermeisterin versichert, dass alle Anregungen seitens der Verwaltung geprüft und in die kommende Verkehrsschau aufgenommen werden.

## **15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.10.2015**

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### **Vortrag - Beschluss**

---

Herr Gemeinderat Johann Zehetmair erkundigt sich zur Gabionenwand am Park-&-Ride-Parkplatz. Herr Kapfenberger informiert, dass die Gewährleistung für die Lärmschutzwand abgelaufen sei und der Unterhalt nun bei der Gemeinde liegt. Die Zweite Bürgermeisterin teilt mit, dass hierzu ein Lösungsvorschlag seitens der Verwaltung erarbeitet wird.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen, schließt die Vorsitzende um 21:05 Uhr die heutige öffentliche Sitzung, wünscht allen Zuhörern einen schönen Abend und setzt die nichtöffentliche Sitzung mit den Mitgliedern des Bau, Verkehrs- und Grundstücksausschuss fort.

---

Betina Mäusel  
Zweite Bürgermeisterin

---

Lothar Kapfenberger  
Leitung Bauamt