

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

Sitzungstag:

Dienstag, 26.05.2020

Sitzungsort:

Bürgerhaus großer Saal

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

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

1. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.05.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

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

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

1 9 **Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 03.03.2020, die den Gremiumsmitgliedern übermittelt worden ist, wird genehmigt.

AZ 024
Bauamt

2 9 **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

Folgende Beschlüsse des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses aus den letzten Sitzungen können in der heutigen Sitzung veröffentlicht werden, da die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind:

Beschluss G 467 vom 03.03.2020

Kläranlage Unterföhring; Kapazitätserweiterung auf 30.000 EW;
Auftragsvergaben

für das Gewerk Sanitär und Abwasseranlagen

Der Auftragserteilung für die Sanitär- und Abwasseranlagen, zur Kapazitätserweiterung der Kläranlage Unterföhring auf 30.000 EW, wird gemäß Vergabevorschlag vom 10.02.2020 des Ingenieurbüros Dünser.Aigner und Kollegen, übertragen an das Fachplanungsbüro Hopf, an die Firma Ernst Wagner GmbH, 83026 Rosenheim, mit einer Auftragssumme von 130.910,32 € brutto, gemäß Angebot vom 22.01.2020 zugestimmt.

Die Kosten für die oben genannten Maßnahmen sind unter der HHSt. 70000.9421 in 2020 zu verausgaben.

Beschluss G 468 vom 03.03.2020

für das Gewerk Lüftungsanlagen

Der Auftragserteilung für die Lüftungsanlagen, zur Kapazitätserweiterung der Kläranlage Unterföhring auf 30.000 EW, wird gemäß Vergabevorschlag vom 10.02.2020 des Ingenieurbüros Dünser.Aigner und Kollegen, übertragen an

1. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.05.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

das Fachplanungsbüro Hopf, an die Firma Fronius Haustechnik GmbH, 85737 Ismaning, mit einer Auftragssumme von 20.934,12 € brutto, gemäß Angebot vom 22.01.2020 zugestimmt.

Die Kosten für die oben genannten Maßnahmen sind unter der HHSt. 70000.9421 in 2020 zu verausgaben.

Beschluss G470 vom 03.03.2020

Errichtung eines Aktiv-Pfads am Feringasee; Auftragsvergabe Trimm Parcours Geräte

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss folgt der Vergabeempfehlung des Technischen Tiefbauamtes auf Maßgabe des Jugendbeirates Unterföhring und stimmt der Beauftragung der Fa. ABC Team Spielplatzgeräte, Ransbach-Baumbach mit einer Angebotssumme von 12.190,84 € brutto gemäß Angebot vom 12.02.2020 für die Trimm Parcours Geräte in Robinie zu.

Die entsprechenden Kosten sind auf HHSt. 58000.9540 (Grünanlagen innerhalb des Ortes, Grünanlagen) zu verbuchen.

Beschluss G471 vom 03.03.2020

Neubau Sportpark an der Mitterfeldallee; Auftragsvergabe für die Planungsleistung Badewasser

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss folgt der Vergabeempfehlung der Projektsteuerung Hitzler Ingenieure, München, vom 10.02.2020 und stimmt der Beauftragung des Ingenieurbüros Riefler GmbH & Co. KG, Wechingen mit einer Angebotssumme von 247.165,40€ netto, 294.126,83€ brutto für das Gewerk Badewassertechnik zu.

Die entsprechenden Kosten sind auf HHSt. 59060.9490 (Sportpark Unterföhring, Baukosten – Hochbau) zu verbuchen.

Beschluss G472 vom 03.03.2020

Neubau Schulcampus an der Mitterfeldallee; Auftragsvergabe für das Gewerk IT Hardware und Software

Der Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss ermächtigt die Verwaltung, die Auftragsvergaben für das Gewerk IT Hardware und Software nach juristischer Freigabe und Prüfung der Fachplaner Ingenieurbüro Knab, München, sowie der sachlichen Prüfung durch die Projektsteuerung Hitzler Ingenieure München an den wirtschaftlichsten Bieter zu vergeben und die entstehenden Kosten wie folgt zu verbuchen:

HHSt. 23010.9420 (Baukosten Gymnasium): 65,89%

HHSt. 46431.9420 (Baukosten Hort): 10,43%

HHSt. 21120.9420 (Baukosten Grundschule/MIB): 23,68%

1. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.05.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Die Beauftragungen an den wirtschaftlichsten Bieter werden dem Gremium in einer der nächsten Sitzungen bekannt gegeben.

Beschluss G473 vom 03.03.2020

Straßensanierung St. Valentinweg, Herderweg und Lohwiesenweg; Auftragsvergabe von Straßenbauarbeiten

Der Bau- Verkehr- und Grundstücksausschuss folgt der Vergabeempfehlung der Fachplanung des Ing. Büro Lichtenegger & Spagl GmbH, Landshut, vom 19.02.2020 und stimmt der Beauftragung der Firma Franz Schelle, Pfaffenhofen, mit dem wirtschaftlichsten Angebot vom 17.02.2020 zum Angebotspreis von 447.827,59 € brutto für das LOS I Sanierung St. Valentin- und Herderweg zu.

Ebenfalls folgt der Bau- Verkehr- und Grundstücksausschuss der Vergabeempfehlung der Fachplanung des Ing. Büro Lichtenegger & Spagl GmbH, Landshut, vom 19.02.2020 und stimmt der Beauftragung der Firma STRABAG, München, mit dem wirtschaftlichsten Angebot vom 17.02.2020 zum Angebotspreis von 455.194,91 € brutto für das LOS II Sanierung Lohwiesenweg zu.

Die Kosten für die oben genannten Maßnahmen sind unter der HHSt 63000.9520 zu verbuchen.

Bauamt

3

9

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 89/19, Bebauungsplan für das Grundstück Fl.Nr. 219 nördlich der Mitterfeldallee, westlich der Dieselstraße und südöstlich des Schulcampus Unterföhring; Billigung des Planentwurfs und Auslegung (§§ 3 Abs.1 u. 4 Abs.1 BauGB)

Der Bürgermeister erläutert den bisherigen Sachstand und bringt in Erinnerung, dass in der Gemeinderatssitzung am 11.07.2019 mit Beschluss, Nr. 919, die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89/19, Bebauungsplan für das Grundstück Fl.Nr. 219 nördlich der Mitterfeldallee, westlich der Dieselstraße und südöstlich des Schulcampus Unterföhring, beschlossen wurde.

Hierfür ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne der §§ 12 und 30 BauGB im Verfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB aufzustellen.

Für die Umsetzung der Maßnahme ist ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB mit dem Vorhabenträger zu schließen.

1. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.05.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 89/19, Bebauungsplan für das Grundstück Fl.Nr. 219 nördlich der Mitterfeldallee, westlich der Dieselstraße und südöstlich des Schulcampus Unterföhring des Architekturbüros CL MAP GmbH, München, wird dem Gremium in der Sitzung durch den Bebauungsplanverfasser (Herr Bruder, CL MAP GmbH) erläutert. Die Planunterlagen mit textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 13.05.2020 wurden dem Gremium übermittelt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 219 (27.389 m²) ist die Neuerrichtung eines Büro-und Verwaltungsgebäudes vorgesehen. Das Gebäude besteht aus vier Abschnitten, die parallel zur Mitterfeldallee dreigeschossig mit einem regelmäßig rechtwinklig aufgesetzten vierten Geschoss ausgebildet sind. Zur Dieselstraße ist ein ebenfalls viergeschossiger Abschluss vorgesehen. Zum Kreisel, im Winkel zur Dieselstraße ist ein sechsgeschossiger Hochpunkt plus Staffelgeschoss gelegen. Zwischen den Abschnitten sind Durchgänge (bzw. Durchfahrten für Rettungsfahrzeuge) vorgesehen. Dachform ist das Flachdach, auf dem teilweise Dachterrassen und Dachaufbauten möglich sein sollen.

Die Verkehrsuntersuchung der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr, München, Stand 11.03.2020, wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Herr Bruder (CL MAP GmbH) wird dem Gremium in der Sitzung für Fragen zur Verfügung stehen.

Beschluss: 8 : 1

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89/19, Bebauungsplan für das Grundstück Fl.Nr. 219 nördlich der Mitterfeldallee, westlich der Dieselstraße und südöstlich des Schulcampus Unterföhring, des Architekturbüros CL MAP GmbH, München, in der Fassung vom 13.05.2020, wird gebilligt.

Hierbei wird auf die Verkehrsproblematik gemäß der Verkehrsuntersuchung der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr, vom 11.03.2020 hingewiesen.

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit ist nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durch die Verwaltung durchzuführen.

AZ 6102
Bauamt

1. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.05.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

4

9

Antrag auf Baugenehmigung des Herrn Alexander Schneider für die Errichtung eines Wohngebäudes mit zwei Einheiten und Doppelgarage an der Aschheimer Str. 44, Fl.Nr. 557/39

Der Erste Bürgermeister gibt den Antrag auf Baugenehmigung des Herrn Alexander Schneider, München, für die Errichtung eines Wohngebäudes mit zwei Einheiten und einer Doppelgarage an der Aschheimer Straße 44, vom 11.05.2020, eingegangen bei der Gemeinde am 13.05.2020, bekannt. Die entsprechenden Planunterlagen des Architekten Wolfgang Karl, München, vom 11.05.2020 wurden den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück an der Aschheimer Straße 44, Fl. Nr. 557/39 (618m²), welches im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht der rechtskräftige Bebauungs- und Baulinienplan Nr. 14/62 „östliche Aschheimer Straße“.

Vorab erinnert der Vorsitzende an folgende Beschlüsse des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses:

- vom 05.07.2017, Nr. 419, mit welchem der Antrag auf Vorbescheid der Objektgesellschaft Aschheimer Str. 44 GmbH & Co. KG, Aßling, zur Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Aschheimer Straße 44 und 46, Fl.Nrn. 557/39 und 557/40, vom 30.05.2017, zur Kenntnis genommen wird. Das Gremium bringt seine Verwunderung zum Ausdruck, dass die unmittelbare östliche Eigentümerin nicht eingebunden wurde. Die Fragen im Rahmen des Vorbescheidsantrags werden wie folgt beantwortet: Zu 1 und 2: Die vorliegenden Varianten müssen sich gemäß § 34 BauGB in die Umgebung einfügen und die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind zwingend einzuhalten. Darüber hinaus sieht der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss bezüglich einer vom Antragsteller geplanten Grenzbebauung noch einen erheblichen Abstimmungsbedarf. Zu 3: Sollten die Angaben bzgl. der geplanten Baumfällungen vom Antragsteller korrekt sein, ist hierfür kein Antrag notwendig, da die Bäume nicht unter die Baumschutzverordnung der Gemeinde Unterföhring fallen. Auf die aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring wird hingewiesen.
- vom 27.02.2018, Nr. 457, mit welchem das Gremium der vorgelegten Planung der Objektgesellschaft Aschheimer Straße 44 GmbH & Co. KG, Aßling, vom 22.01.2018, eingegangen bei der Gemeinde eben-dann, zur Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Einheiten und einer Doppelgarage an der Aschheimer Straße 44, Fl. Nr. 557/39, inkl. Planunterlagen des Architekten Wolfgang Karl, München, mit Stand 14.12.2017 bzw. 06.02.2018, nicht zugestimmt hatte. Auf Wunsch der Antragsteller wurde der Bauantrag trotz negativer Stellungnahme der Gemeinde zur weiteren Beurteilung an das zuständige Landratsamt München weitergeleitet. Mit Schreiben des LRA vom 18.04.2018, wird mitgeteilt, dass das geplante Bauvorhaben nicht genehmigungsfähig ist,

1. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.05.2020

Lfd.
Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

da es öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht. Den Bauherren wurde Gelegenheit gegeben, sich bis zum 28.05.2018 zum Sachverhalt zu äußern. Nach telefonischer Rücksprache mit dem Landratsamt am 15.01.2019 wurde erklärt, dass dieser Bauantrag noch unbearbeitet ist und mit den Antragstellern besprochen wurde entsprechende Änderungspläne bzw. einen Tekturantrag einzureichen.

- vom 29.01.2019, Nr. 556, mit welchem dem Bauantrag der Objektgesellschaft Aschheimer Straße 44 GmbH & Co. KG zur Errichtung eines Wohngebäudes mit zwei Einheiten und einer Doppelgarage an der Aschheimer Straße 44, vom 04.12.2018, zur Kenntnis genommen wird. Den beantragten Befreiungen nach §31(2) BauGB von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungs- und Baulinienplanes Nr. 14/62 „östliche Aschheimer Straße“ (LRA München = Nr. 82/60) zur Errichtung einer Garage mit einer Höhe von im Mittel 2,75m anstelle der festgesetzten max. Höhe von 2,60m sowie zur Errichtung eines Daches mit einer Neigung von 35° anstelle der festgesetzten Dachneigung von 38° wird zugestimmt. Die erforderlichen Abstandsflächen Art. 6 BayBO sind einzuhalten und im Baugenehmigungsverfahren zu Prüfen. Die 4 erforderlichen Stellplätze sind zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Die Statik der gemeinsamen Wand mit der Doppelhaushälfte auf dem östlichen Nachbargrundstück an der Aschheimer Straße 46, Fl. Nr. 557/40, ist durch ein Gutachten zu bestätigen und deren Unversehrtheit während der Bauphase zu gewährleisten. Auf die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wird verwiesen.
Nachdem der Beschluss keine Mehrheit gefunden hat, gilt er als abgelehnt.
- Vom 16.12.2019, Nr. 650, mit welchem der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss folgendes beschlossen hat:
Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt die Austauschplanung der Objektgesellschaft Aschheimer Straße 44, Aßling, vom 10.10.2019 eingegangen bei der Gemeinde am 05.11.2019 zur Errichtung eines Wohngebäudes mit zwei Einheiten und Doppelgarage an der Aschheimer Straße 44, Fl.Nr. 557/39 zur Kenntnis und verweist auf seine ablehnenden Beschlüssen vom 05.07.2017, Nr. 419, vom 27.02.2018, Nr. 457 und vom 29.01.2019, Nr. 556, an denen so festgehalten wird. Folgende Hinweise sind zu beachten:
 - Im Bauordnungsverfahren sind die Abstandsflächen zu überprüfen
 - Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring ist einzuhalten
 - Auf die erforderliche Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wird hingewiesen
 - Einer Wohnnutzung im Kellergeschoss wird ausdrücklich nicht zugestimmt.

Für das Grundstück Aschheimer Str. 44, Fl.Nr. 557/39 wurde nun ein neuer Bauantrag durch Herrn Alexander Schneider eingereicht.

1. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.05.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Der Antragsteller plant nun die Errichtung eines Wohngebäudes (II + D) mit zwei Wohneinheiten und einer Doppelgarage. Das neu zu errichtende Gebäude besteht aus zwei versetzten Baukörpern. Der Bauteil A hat die Maße 4,99m x 14,49m x 11,04m (Dachfirst) mit einem Satteldach mit einer Neigung von 38°.

Der Bauteil B hat die Maße 4,52m x 11,26m x (9,20m (Dachfirst) mit einem Satteldach mit einer Neigung von 38° und wird direkt an die bestehende Doppelhaushälfte des Nachbargrundstückes Aschheimer Straße 46, Fl. Nr. 557/40 angebaut.

Laut Stellplatzberechnung des Architekten Wolfgang Karl, Stand 11.05.2020 sind für die beiden Wohneinheiten (westliche WE: 147,04m², östliche WE: 95,33m²) insgesamt vier KFZ-Stellplätze zu errichten, welche in der auf dem westlichen Grundstück geplanten Doppelgarage sowie jeweils vor der Garage nachgewiesen werden. Diese Stellplatzberechnung deckt sich mit der aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring.

Mit dem Bauantrag wird folgende Befreiung nach §31(2) BauGB von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungs- und Baulinienplanes Nr. 14/62 „östliche Aschheimer Straße“ (LRA München = Nr. 82/60) gestellt:

Befreiung wegen Errichtung einer Garage mit einer Höhe von im Mittel 2,75m anstelle der festgesetzten max. Höhe von 2,60m.

Laut dem Antragsteller wurde die erforderliche Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO bauherrenseits durchgeführt. Die Nachbarn haben die Pläne nicht unterschrieben.

Der Vorsitzende verweist auf die E-Mail von Frau Cornelia Pankalla, vom 26.05.2020 und auf das Schreiben von Frau Waltraud und Herrn Dr. Helmut Hitz, vom 26.05.2020. Laut beiden Nachbarschreiben wurde eine Nachbarbeteiligung nicht durchgeführt. Die Nachbarn hatten keine Kenntnis über das Bauvorhaben. Familie Hitz verweist auf Ihre Stellungnahme vom 24.01.2019.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Antrag auf Baugenehmigung des Herrn Alexander Schneider, für die Errichtung eines Wohngebäudes mit zwei Einheiten und einer Doppelgarage an der Aschheimer Straße 44, vom 11.05.2020, eingegangen bei der Gemeinde am 13.05.2020 zur Kenntnis und verweist auf seine ablehnenden Beschlüssen vom 05.07.2017, Nr. 419, vom 27.02.2018, Nr. 457, 29.01.2019, Nr. 556 und vom 16.12.2019, Nr. 650 an denen soweit (Wohnnutzung im Keller wird nicht zugestimmt) festgehalten wird.

1. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.05.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Folgende Hinweise sind zu beachten:

- Im Bauordnungsverfahren sind die Abstandsflächen zu überprüfen
- Auf das Einfügegebot nach § 34 BauGB wird hingewiesen
- Auf die erforderliche Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wird hingewiesen

AZ 6024
Bauamt

5

9

Antrag auf Vorbescheid von Frau Martina Nierlich, für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage an der Nelkenstraße, Fl.Nr. 550/20

Der Vorsitzende gibt den Antrag auf Vorbescheid der Frau Martina Nierlich vom 05.04.2020, eingegangen bei der Gemeinde am 08.04.2020, zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage an der Nelkenstraße, Fl.Nr. 550/20 bekannt. Die entsprechenden Unterlagen von April 2020, wurden den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück Nelkenstraße, Fl.Nr. 550/20 (470 m²), welches im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan. Die Beurteilung erfolgt gemäß dem Einfügungsgebot im Sinne des § 34 BauGB.

Im Rahmen des Antrages vom 05.04.2020 werden nachstehende Fragen gestellt:

1. Wird der Art der baulichen Nutzung zugestimmt?
2. Wird dem Maß der baulichen Nutzung zugestimmt?
3. Wird der Bauweise zugestimmt?
4. Wird bzgl. der Grundfläche dem Vorhaben zugestimmt?

Durch die angefragte Planung entsteht ein Einfamilienhaus mit Garage. Die Wohnfläche beträgt ca. 160m² - 170m².

Es sollen zwei Vollgeschosse errichtet werden. Die Wandhöhe wird bis 6,54m, die Firsthöhe bis 7,94m sein. Das Einfamilienhaus soll mit den Maßen 10,44m x 10,68m errichtet werden. Es wird eine GRZ von ca. 0,23 erreicht.

Nach der derzeit gültigen Stellplatzsatzung sind pro Einfamilienhaus 2 Stellplätze nachzuweisen.

1. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.05.2020

Lfd.
Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 550/20 soll eine Garage und ein zusätzlicher Carport errichtet werden. Somit werden die zwei erforderlichen Stellplätze nachgewiesen.

Es wurde ein Antrag auf Absehen von der Nachbarbeteiligung bei Vorbescheidsantrag gem. Art. 71 Satz 4 Halbsatz 2 BayBO gestellt.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Antrag auf Vorbescheid der Frau Martina Nierlich vom 05.04.2020, eingegangen bei der Gemeinde am 08.04.2020, zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage an der Nelkenstraße, Fl.Nr. 550/20 zur Kenntnis und beantwortet die gestellten Fragen wie Folgt:

1. Wird der Art der baulichen Nutzung zugestimmt?
Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Wohngebäude. Da es sich bei der umliegenden Bebauung um Wohnbebauung handelt, kann der Art der baulichen Nutzung zugestimmt werden.
2. Wird dem Maß der baulichen Nutzung zugestimmt?
Das Wohngebäude soll mit II Vollgeschossen und einer Wandhöhe von 6,54m/Firsthöhe von 7,94m errichtet werden. In der Nachbarschaft bestehen bereits Vorhaben mit einer vergleichbaren Wand-/Firsthöhe und einer gleichen Anzahl an Vollgeschossen.
Auch vergleichbare Gebäudeabmessungen sind bereits in der Nachbarschaft vorhanden. Dem Maß der baulichen Nutzung kann somit zugestimmt werden.
3. Wird der Bauweise zugestimmt?
Das Einfamilienhaus wird mit einem Satteldach errichtet und entspricht somit der Dachlandschaft in der näheren Umgebung.
4. Wird bzgl. der Grundfläche dem Vorhaben zugestimmt?
Mit dem Vorhaben wird eine Grundfläche von ca. 111m² erreicht. In der Umgebungsbebauung finden sich vergleichbare Grundflächen. In Bezug auf die Grundfläche kann dem Vorhaben somit zugestimmt werden.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit ist durch das Landratsamt München abschließend zu prüfen.

Die Erschließung des Grundstückes Fl.Nr. 550/20 ist mit einer Dienstbarkeit sicherzustellen.

AZ 6024
Bauamt

1. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.05.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

6

9

Grundstücksangelegenheiten, Verpachtung von gemeindeeigenen Grundstücken südlich der M3

Der Erste Bürgermeister bringt den Gemeinderatsbeschluss vom 11.03.2020, G1043, in Erinnerung. Das Gremium hat sich hier für eine Beibehaltung der Flächen (Fl.Nr. 866-869, Oberer Etz, südlich der M3) als Nutzung zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung entschieden. Auf den ausgeschriebenen Pachtflächen soll weiter eine landwirtschaftliche Nutzung beibehalten werden. Die Pachtdauer ist auf zwei Jahre festzulegen, mit einer Verlängerung von jeweils ein Jahr.

Die Flächen (Fl.Nr. 866-869 mit insgesamt 23.560 m², Oberer Etz, südlich der M3) waren mit dem Pachtvertrag vom 18.03./29.03.2016 an Herrn Johann Leitner verpachtet. Der Pachtvertrag lief am 31.12.2019 aus.

Aus Gleichbehandlungsgründen wurde eine öffentliche Ausschreibung der landwirtschaftlichen Flächen am 20.12.2019 durchgeführt, die Bekanntmachung wird zur Kenntnis gebracht.

Die jährliche Pacht wurde gemäß Bauausschussbeschluss vom 07.07.2009, Nr. G67 mit 150,-€/ha festgelegt. Bei den abzuschließenden Pachtverträgen ist die Verpflichtung auf den genfreien Anbau aufzunehmen. Für die Vergabe der Pachtflächen wird analog des Beschlusses vom Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 22.07.2014, Nr. 48, das Losverfahren angewandt.

Innerhalb der Bewerbungsfrist sind bei der Gemeinde sechs Bewerbungen eingegangen. Die Bewerbungen wurden den Mitgliedern des Bauausschusses zur Kenntnis gebracht.

Folgende Bewerber haben sich schriftlich um die Anpachtung der landwirtschaftlichen Flächen "südlich der M3" bei der Gemeinde beworben:

1	Herr Josef Frey Etzweg 41 85774 Unterföhring
2	Herr Johann Leitner Münchner Str. 87c 85774 Unterföhring
3	Herr Anton Höck Münchner Straße 123b 85774 Unterföhring
4	Herr Stefan Zehetmair Kanalstr. 2 85774 Unterföhring

1. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.05.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

5	OCR Munich e.V. Ludwigstraße 28 85551 Kirchheim
6	Herr Alfred Holzner jun. Münchner Straße 121 85774 Unterföhring

Die Bewerbung der OCR Munich e.V. ist jedoch auszuschließen, da der Gemeinderat sich für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung ausgesprochen hat und die OCR Munich e.V. diese Flächen für den Laufsport insbesondere für den Hindernislauf nutzen möchte.

Das Losverfahren wird mittels vorbereiteter Lose von Herrn Kapfenberger und einem zu bestimmenden Mitglied aus dem Gremium öffentlich durchgeführt.

Beschluss:

Das Gremium legt fest, dass analog des Beschlusses vom Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 22.07.2014, Nr. 48, das Losverfahren durch das Gemeinderatsmitglied Jutta Schödl durchgeführt wird.

Beschluss: 8 : 0

Durch das Losverfahren wurde für die Grundstücke Fl.Nr. 866-869, Oberer Etz, südlich der M3 der Bewerber:

Joseph Frey und als Ersatzkandidat Johann Leitner

ermittelt.

Die Verwaltung wird ermächtigt einen Pachtvertrag zur landwirtschaftlichen Nutzung mit einer Laufzeit von 2 Jahren und einer einmaligen Verlängerung von einem Jahr (gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 11.03.2020 Nr. G1043), sowie einem jährlichen Pachtzins von 353,40 € (insgesamt 23.560 m² für die Fl.Nrn. 866 - 869) abzuschließen.

Gemäß Art. 49 Abs. 1 GO hat sich Gemeinderat Herr Johann Zehetmair an der Beratung und Beschlussfassung nicht beteiligt.

AZ 9121
Bauamt

1. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.05.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

7

9

Formlose Bauvoranfrage des Architekten Möller zur Bebaubarkeit des Grundstückes an der Feldstraße 8, Fl.Nr. 190/16

Der Bürgermeister gibt die formlose Bauvoranfrage des Architekten Möller zur Bebaubarkeit des Grundstückes an der Feldstraße 8, Fl.Nr. 190/16, vom 10.02.2020, bekannt. Eine Grundrisszeichnung und Schemaschnitt (Anlage 1, Variante 2a) im Lageplan wurde dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Der Bürgermeister weist auf den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2019, Nr. 625, mit dem die formlose Bauvoranfrage des Architekten Möller behandelt wurde, hin:

„Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt die Bauvoranfrage des Herrn Karsten Hell, Leipzig, vom 21.06.2019, (Architekten Möller) eingegangen bei der Gemeinde am 24.06.2019, zur Bebaubarkeit des Grundstückes in der Feldstraße 8, zur Kenntnis und beantwortet die mit der Bauvoranfrage gestellten Fragen wie folgt:

Variante 1:

- 1.1 Die dargestellte Baumasse ist im Verhältnis zu den direkt anliegenden Grundstücken deutlich größer und fügt sich daher nicht in die nähere Umgebung ein. Es wird angeregt, das Maß der Bebauung nochmals zu überdenken.
- 1.2 Das Verringern der vorderen Bebauungslinie gegenüber dem Bestand auf ca. 3,70m ist nicht vorstellbar. Die Flucht der angrenzenden Gebäude würde verlassen werden.
- 1.3 Für eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen und einer Dachneigung von 45° sind bereits Bezugsfälle vorhanden, somit ist eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen und einer Dachneigung von 45° vorstellbar.

Variante 2:

- 2.1 Die dargestellte Baumasse wirkt im Verhältnis zu den umliegenden Grundstücken sehr massiv. Dieses Vorhaben fügt sich nicht in die umliegende Bebauung ein. Es wird angeregt, das Maß der Bebauung nochmals zu überdenken.
- 2.2 Eine Bebauungstiefe in dieser ausgeprägten Form ist in der näheren Umgebung nicht vorhanden und fügt sich nicht in die Umgebungsbebauung ein.
- 2.3 Für eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen sind bereits Bezugsfälle vorhanden, somit ist eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen vorstellbar. Die Dachneigungen der angrenzenden Grundstücke betragen zwischen 45° und 53°. Für eine Dachneigung von 38° sind keine Bezugsfälle vorhanden.

1. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.05.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Variante 3:

- 3.1 Die dargestellte Baumasse wirkt im Verhältnis zu den umliegenden Grundstücken sehr massiv und fügt sich nicht in die Umgebungsbebauung ein. Es wird angeregt, das Maß der Bebauung nochmals zu überdenken.
- 3.2 Eine Bebauungstiefe in dieser ausgeprägten Form ist in der näheren Umgebung nicht vorhanden und fügt sich nicht in die Umgebungsbebauung ein.
- 3.3 Für eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen sind bereits Bezugsfälle vorhanden, somit ist eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen vorstellbar. Die Dachneigungen der angrenzenden Grundstücke betragen zwischen 45° und 53°. Für eine Dachneigung von 30° sind keine Bezugsfälle vorhanden.
- 3.4 Mit einer Zweigeschossigkeit und einem Kniestock von 1,00m beträgt die Firsthöhe ca. 10,05m. Das Gebäude auf dem Nachbargrundstück (Fl.Nr. 190/15) misst gemäß vorgelegten Planunterlagen eine Firsthöhe von ca. 11,70m. Eine Bebauung mit Kniestock und einer Firsthöhe von ca. 10,05m wäre vorstellbar.

Allgemeine Fragen:

- 4.1 Bei einer Bebauung von 3,70m an die Grundstücksgrenze würde eine neue Flucht entstehen. Die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 190/19 und 190/68 sind Eckgrundstücke und werden als Solitär gesehen, wonach sie nicht zur Beurteilung der Umgebung mit herangezogen werden. Das Grundstück mit der Fl.Nr. 190/9 wird optisch durch den Weg abgegrenzt und wird somit nicht zur Beurteilung der Umgebung mit herangezogen.
- 4.2 Maßgeblich für die Wand- und Firsthöhen der Fl.Nr. 190/15 bis 190/18 ist die umliegende Bebauung. Hierunter fällt unter anderem auch die Fl.Nr. 190/9.
- 4.3 Ab 4 Wohneinheiten ist ein Spielplatz auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Der Spielplatz auf der Fl.Nr. 190/20 kann zur Kompensation nicht herangezogen werden.
- 4.4 Flachdächer als Dachlandschaften finden sich in der näheren Umgebung nicht. Die Dachlandschaften im näheren Umgriff sollten beibehalten werden.
- 4.5 Eine Obergrenze für die Anzahl der Wohneinheiten ist nicht vorhanden. Es sind gesunde Wohnverhältnisse gemäß der Bayerischen Bauordnung einzuhalten (Barrierefrei, Belichtung, Beschattung, etc.)

1. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.05.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- 4.6 Stellplätze dürfen gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring auch unterirdisch nachgewiesen werden. Besucherstellplätze sollten oberirdisch errichtet werden.“

Der Architekt Möller hat nun eine weitere Planung als formlose Bauvoranfrage bei der Verwaltung eingereicht. Laut Aussage des Architekten ist diese Planung das Resultat eines Planungsgesprächs mit dem LRA München.

Der Bürgermeister weist darauf hin, dass für das Grundstück mit der Fl.Nr. 190/16 (1.006 m²), welches im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, kein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht.

Auf dem Grundstück ist derzeit ein Einfamilienhaus in der Bauweise EG + ausgebautes DG mit den Grundrissmaßen Länge 16,00 m x Breite 9,50 m (152 m²), sowie eine Doppelgarage mit den Grundrissmaßen Länge 6,20 m x Breite 6,00 m (37,20 m²) realisiert.

Es soll ein versetzt angeordneter Baukörper als Mehrfamilienhaus (8 Wohnungen) und einer Tiefgarage errichtet werden. Beide Teile des Baukörpers weisen die Maße 10,00m x 15,81m und 10,00m x ca. 12,00m auf, wobei sich die Baukörper auf einer Fläche von ca. 6,00m x ca. 3,50m überlappen. Es sollen II + D errichtet werden. Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beträgt die GRZ 0,268. Die GFZ beträgt 0,713. Es soll ein Satteldach mit einer Neigung von 38° errichtet werden. Die Firsthöhe beträgt 11,05m.

Weiter sollen 13 Stellplätze in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

Der Antragsteller stellt folgende Frage:

„Ist das Objekt in der dargestellten Kubatur mit einer GRZ von 0,268 und einer GFZ von 0,713 im Rahmen des § 34 BauGB genehmigungsfähig?“

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt die formlose Bauvoranfrage der Möller Architekten, München vom 10.02.2020, eingegangen bei der Gemeinde am 10.02.2020, zur Bebaubarkeit des Grundstückes an der Feldstraße 8, zur Kenntnis und beantwortet die mit der Bauvoranfrage gestellte Frage wie folgt:

Die dargestellte Baumasse wirkt im Verhältnis zu den umliegenden Grundstücken noch immer sehr massiv.

Auch eine Bebauungstiefe in dieser ausgeprägten Form ist in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

1. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.05.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Eine GRZ von 0,268 ist darstellbar, da sich die vorgestellte GRZ im Rahmen des § 17 Abs.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO), hält.
Die vorgestellte GFZ von 0,713 ist durch das Landratsamt München abschließend zu beurteilen.

Die Dachneigungen der angrenzenden Grundstücke betragen zwischen 45° und 53°. Für eine Dachneigung von 38° sind keine Bezugsfälle vorhanden.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Vorhaben mit den vorliegenden Maßen nicht in die unmittelbare vorhandene Bebauung einfügt und im Rahmen des §34 BauGB durch das Landratsamt München zu beurteilen ist.

AZ 6024
Bauamt

Bekanntgaben / Anfragen

8

9

Bekanntgabe von dringlichen Anordnungen gemäß Art. 37 Abs. 3 GO

Der Bürgermeister gibt folgende dringliche Anordnungen, die in o.g. Zeitraum erstellt wurden, bekannt:

1. Neubau Sportpark an der Mitterfeldallee; Auftragserteilung für Abbrucharbeiten;
Dringliche Anordnung vom 25.03.2020
2. Neubau Schulcampus an der Mitterfeldallee Unterföhring; Auftragserteilung für das Gewerk Schreinerarbeiten 3, Akustik Wandverkleidung, VE 114.04
Dringliche Anordnung vom 30.03.2020
3. Fußgängerbrücke Mitterfeldallee; Auftragserteilung für Außenanlagen G+R
Brücke Mitterfeldallee
Dringliche Anordnung vom 01.04.2020
4. Neubau Feuerwehrgerätehaus mit Wohnnutzung an der Münchner Straße;
Auftragserteilung für Leistungen der Technischen Ausrüstung, Anlagengruppen, HLS; 1, 2, 3, 7 und 8, Lph. 1-9 gem. §§ 53 ff. HOAI
Dringliche Anordnung vom 07.04.2020
5. Neubau Feuerwehrgerätehaus mit Wohnnutzung an der Münchner Straße;
Auftragserteilung für Leistungen der Technischen Ausrüstung ELT, Anlagengruppen 4, 5 und 6, Lph. 1-9 gem. §§ 53 ff. HOAI
Dringliche Anordnung vom 07.04.2020
6. Neubau Feuerwehrgerätehaus mit Wohnnutzung an der Münchner Straße;
Auftragserteilung für Leistungen der Tragwerksplanung, Lph. 1-6 gem. §§ 49 ff. HOAI
Dringliche Anordnung vom 07.04.2020
7. Neubau Feuerwehrgerätehaus mit Wohnnutzung an der Münchner Straße;
Auftragserteilung für Leistungen der Objektplanung Freianlagen, Leistungsphasen 1-9 gemäß §§ 38 ff. HOAI

1. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.05.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Dringliche Anordnung vom 07.04.2020

8. Neubau Schulcampus an der Mitterfeldallee Unterföhring; Auftragserteilung für das Gewerk – Lose Möblierung – VE 601.01
Dringliche Anordnung vom 13.04.2020

9. Neubau Schulcampus an der Mitterfeldallee Unterföhring;
Auftragserteilung für das Gewerk- Sportausstattung - VE 603.01
Dringliche Anordnung vom 14.04.2020

10. Neubau Schulcampus an der Mitterfeldallee Unterföhring;
Auftragserteilung für das Gewerk- Ausstattung Werken, Kunst, Textil - VE 128.02
Dringliche Anordnung vom 14.04.2020

11. Mitterfeldallee West; Auftragserteilung für Straßenbauarbeiten
Dringliche Anordnung vom 15.04.2020

12. Errichtung von Kombinationen für Entwässerungseinrichtungen;
Auftragserteilung
Dringliche Anordnung vom 22.04.2020

13. Straßen- und Entwässerungsarbeiten Germanenweg, Auftragsvergabe
Dringliche Anordnung vom 28.04.2020

14. Neubau Schulcampus an der Mitterfeldallee Unterföhring; Auftragserteilung für das Gewerk Beschilderung, VE 605.01
Dringliche Anordnung vom 29.04.2020

15. Asphaltierung Moosangerweg; Auftragsvergabe
Dringliche Anordnung vom 11.05.2020

Bauamt

Bekanntgaben / Anfragen

9

9

BEK 05/2020 Antrag auf Baugenehmigung der Graf von Moy GmbH & Co. KG am Poschinger Weiher 50, Fl.Nr. 1205/68

Der Vorsitzende gibt den Antrag auf Baugenehmigung der Graf von Moy GmbH & Co. KG für die Errichtung eines temporär genutzten, mobilen Kassenhäuschens in Holzbauweise, Herstellung eines barrierefreien Zugangs zum Gastraum, Errichtung einer barrierefreien WC-Anlage, eines Personalaufenthaltsraumes und Personal-WC-Anlagen durch Nutzungsänderung des vormaligen Büro- und Personalaufenthaltsraumes am Poschinger Weiher 50, Fl.Nr. 1205/68, vom 23.04.2020, eingegangen bei der Gemeinde am 27.04.2020, bekannt.

Die Bauantragsunterlagen des Herrn Stephan Kalis, Unterföhring, vom 18.04.2020, wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

1. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.05.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Da die geplanten Änderungen keine weiteren Versiegelungen der Fläche verursachen und somit keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt haben, wurde der Antrag auf Baugenehmigung bereits mit dem gemeindlichen Einvernehmen, an das LRA München weitergeleitet.

AZ 6024
Bauamt

10

9

Bekanntgaben / Anfragen

BEK 03/2020; Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung eines Wohnlagers mit Modulcontainern an der Münchner Straße 26, Fl.Nr. 179/7

Der Vorsitzende gibt das Schreiben des LRA München, vom 11.03.2020, mit dem Aktenzeichen 4.1-0803/19/V, eingegangen bei der Gemeinde am 17.03.2020, bekannt.

Das LRA teilt in diesem Schreiben mit, dass eine Baugenehmigung zu o.g. Bauvorhaben nicht erteilt werden kann. Der Antragsteller hat nun die Gelegenheit, seinen Antrag bis spätestens 09.04.2020 zurückzunehmen. Sollte dies nicht erfolgen, muss ein kostenpflichtiger Ablehnungsbescheid durch das LRA München erlassen werden.

AZ 6024
Bauamt

9

Anfragen

GR Schödl erkundigt sich nach den nördlichen Parkflächen am Germanenweg bzgl. der dortigen Grünfläche. Diese sei mit Kies und Material aufgefüllt. Der Bürgermeister sichert zu, dass dem nachgegangen wird;
GR Schödl spricht zudem die Grünflächen an der Schule/Schulstraße an, dort sei das Gras sehr hoch. Dies soll gemäht werden und wird an den Bauhof weiter gegeben.

GR Guist erkundigt sich nach dem Rückbau am Kreisel zwischen Betastraße und Etzweg – der Bürgermeister erläutert kurz den aktuellen Sachstand und die Historie.

GR Weingärtner bringt den Sachverhalt von Ladetätigkeiten (frühmorgens, geräuschintensiv) vor seiner Wohnung Straßäckerallee mit großen Sprintern in Erinnerung und bittet hier zu prüfen, ob diese Tätigkeiten seitens der Gemeinde untersagt werden können. Herr Kapfenberger erläutert kurz den Stand und wird hier innerhalb der Verwaltung den Vorgang noch einmal prüfen (Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung).

1. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.05.2020

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss


Weiter fragt Herr Weingärtner an, ob die Mülltonnen am Kinderhaus Straßäckerallee 15 dauerhaft im Außenbereich ohne Einhausung so bleiben. Herr Kapfenberger berichtet, dass hier vor der Sommerpause Abhilfe geschaffen wird (Müllhäuschen).

AZ 024
Bauamt

Nachdem keine weiteren Anfragen in der öffentlichen Sitzung vorliegen, schließt der Erste Bürgermeister die heutige öffentliche Sitzung um 19:45 Uhr und wünscht allen Zuhörern einen schönen Abend.



Andreas Kemmelmeier
Erster Bürgermeister



Lothar Kapfenberger
Leitung Bauamt