

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

Sitzungstag:

Dienstag, 29.09.2020

Sitzungsort:

Feststadl

| 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 | | |
| Johannes Mecke | | |
| Günter Peischl | | |
| Philipp Schwarz | | |
| Jutta Schödl | | |
| Simone Spratter | | |
| Thomas Weingärtner | | |

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

4. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.09.2020

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 Presse, die Vertreter der Verwaltung sowie sämtliche Zuhörer der öffentlichen Sitzung.

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

26 9 **Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.07.2020, die den Gremiumsmitgliedern übermittelt worden ist, wird genehmigt.

AZ 024
Bauamt

27 9 **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

Von den in nichtöffentlicher Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 21.07.2020 gefassten Beschlüsse können folgende Beschlüsse in der heutigen öffentlichen Sitzung verlesen werden, da die Gründe der Geheimhaltung weggefallen sind:

G 23 - Neubau Sportpark mit Hallenbad; Auftragsvergabe für das Gewerk Erdarbeiten

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss folgt der Vergabeempfehlung der Fachplanung kplan AG, vom 07.07.2020, sowie der sachlichen Prüfung durch die Projektsteuerung Hitzler Ingenieure, vom 07.07.2020 und stimmt der Beauftragung der Firma Gebrüder Huber Bodenrecycling GmbH, Kiefernstraße 6, 82061 Neuried b. München mit Angebot vom 16.06.2020 zu einer Auftragssumme von 1.571.404,95 € netto, 1.869.971,89 € brutto für das Gewerk Erdarbeiten für den Neubau des Sportparks zu.

Die Kosten sind unter der HHSt. 59060.9420 (Baukosten Sportpark) zu verbuchen.

G 24 - Sanierung Kindergarten Blumenstraße 17; Auftragsvergabe für das Gewerk Kücheneinrichtung

Der Auftragserteilung für das Gewerk Kücheneinrichtung des Kindergartens an der Blumenstraße 17 – an die Firma Kapfelsperger, Bad Reichenhall,

4. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.09.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

gemäß Angebot vom 03.07.2020 als wirtschaftlichsten Bieter mit einer Auftragssumme von 127.365,33 € brutto wird zugestimmt.

Die Kostenmehrung von rund 8.365,33 € ist innerhalb des genehmigten Kostenbudget einzusparen.

Die entsprechenden Ausgaben sind unter den Haushaltsstellen 46400.9421/9540/9490 zu verbuchen.

Bauamt

- 28 9 **Bebauungsplan Nr. 73c/20 zum Neubau eines Feuerwehrgerätehauses mit Wohnnutzung; Billigung der Planunterlagen und Auslegung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB**

Der Tagesordnungspunkt wird nicht aufgerufen

AZ 6102
Bauamt

- 29 9 **Antrag auf Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49b/12 der SANCTOR Objekt Unterföhring GmbH & Co. KG; Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat**

Der Vorsitzende bringt den Antrag der SANCTOR Objekt Unterföhring GmbH & Co. KG, München, zur Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49b/12 im vereinfachten Verfahren vom 17.08.2020, eingegangen bei der Gemeinde am 19.08.2020, zur Kenntnis.

Das Schreiben vom 17.08.2020 wurde dem Gremium zur Verfügung gestellt und dem Gemeinderat in seiner letzten Sitzung am 10.09.2020 bekannt gegeben.

Die Antragsteller beabsichtigen die Verkaufs- und Büroflächen des bestehenden Baumarktes zu reduzieren und Nutzungen zu ermöglichen, die zusätzliches Kundenpotenzial für den Baumarkt mit sich bringen. Als konkrete Beispiele werden eine Tanzschule und ein Lidl Markt angeführt. Das Angebotssortiment des Baumarktes soll trotz der Umnutzungen nicht verringert werden.

Eine Umnutzung der Flächen ist nur durch eine Änderung des Bebauungsplanes möglich, da der bestehende Bebauungsplan nur die Baumarktnutzung zulässt. Die Änderung des Bebauungsplanes kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

4. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.09.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Das Gremium nimmt den Antrag der SANCTOR Objekt Unterföhring GmbH & Co. KG, München, zur Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49b/12 im vereinfachten Verfahren vom 17.08.2020, zur Kenntnis und spricht sich dem Grunde nach dafür aus, den Bebauungsplan Nr. 49b/12 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB im Hinblick auf die Nutzungsart Verkauf (Lidl) und Sport (Tanzschule) zu ändern.

Zur Realisierung der geplanten Maßnahme ist ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB mit der SANCTOR Objekt Unterföhring GmbH & Co. KG, München, abzuschließen. Es sind die erforderlichen Fachplaner für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens, Bebauungsplan, sowie ein Rechtsbeistand zur Vorbereitung des städtebaulichen Vertrages zu beauftragen. Vor Einleitung des Bauleitplanverfahrens sind die städtebauliche und gesetzliche Verträglichkeit (Verkehr, Einzelhandelsflächen < 800m²) der neuen Nutzung von Einzelhandel (Lidl) und Sport (Tanzschule) mit dem umliegenden Gewerbe an der Feringastrasse zu prüfen.

Die anfallenden Kosten trägt komplett der Vorhabensträger.

AZ 6102
Bauamt

30 9

Sanierung FEZI an der Jahnstraße; Genehmigung von zusätzlichen Kosten für die Ausstattung Café und Café-Erweiterung aufgrund Hygieneauflagen des Landratsamts und zusätzliche Nutzerwünschen

Der Erste Bürgermeister bringt die Gemeinderatsbeschlüsse Nr. 962 vom 14.11.2019 und Nr. G20 vom 28.05.2020 sowie Nr. 51 vom 16.07.2020, in Erinnerung, in dem diese Gesamtmaßnahme mit Außenanlagen und Café Erweiterung mit 5.449.729,- € brutto inkl. Außenanlagen und Baunebenkosten genehmigt wurde.

Wie bereits in der Gemeinderatssitzung vom 16.07.2020 durch die Verwaltung hingewiesen wurde, waren die Kosten für die Ausstattung der Café-Erweiterung sowie dessen Auflagen durch das Landratsamt München mit ca. 300.000,- € brutto geschätzt.

Nach Vorlage der Kostenberechnung wurde die Verwaltung beauftragt, diese dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen.

4. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.09.2020

Lfd.
Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

Mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 10.09.2020, Nr. 65, hat der Gemeinderat den Bau-, Verkehr und Grundstücksausschuss auf Grund der kurzfristigen Absage des vortragenden Architekten SSP, Waldkirchen, ermächtigt, die zusätzlichen Ausstattungsmaßnahmen für die Café-Erweiterung zu behandeln und die beschlossenen Kosten zu genehmigen. Im Rahmen der Cafe-Erweiterung werden folgende zusätzliche Kosten benötigt:

| | |
|---|--------------------------|
| Café-Erweiterung, Ausstattung | 145.500,- € brutto |
| Zusatzkosten für Bauphysik und Statik | 38.500,- € brutto |
| Auflagen Landratsamt an die Hygieneanforderungen | |
| Café-Betrieb | 75.000,- € brutto |
| Beleuchtung Café-Erweiterung | 8.700,- € brutto |
| Zusätzliche Nutzerwünsche für Café und Disco | 39.600,- € brutto |
| Akzentbeleuchtung (20 Stück) | 7.500,- € brutto |
| <u>Auflagen Landratsamt hinsichtlich Brandmeldeanlage</u> | <u>29.000,- € brutto</u> |
| Insgesamt | ca. 343.300,- € brutto |

Seitens der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass aktuell das dritte Vergabepaket ausgeschrieben wurde.

Es handelt sich hierbei um die Gewerke Abbruch, Baumeister, Dacharbeiten, Heizungs- und Wärmeversorgungsanlagen, Kälte-, Klima- und Raumluftechnische Anlagen und Elektroarbeiten. Aktuell liegt ein Vergabegewinn von rund 323.000,- € brutto vor.

| Gewerk | Kostenansatz | Ausschreibungs- | |
|---------------|---|-----------------|--------------|
| Vergabegewinn | des Budgets | ergebnis | |
| Abbruch | 234.290,69 € (SSP 97.920,38 € + HLS 136.370,31 €) | 136.130,75 € | 98.159,94 € |
| Baumeister | 277.673,43 € (SSP 238.134,75 € + HLS 35.647,38 € + ELT 3.891,30 €) | 283.215,86 € | - 5.542,43 € |
| Dacharbeiten | 262.188,57 € | 251.285,16 € | 10.903,41 € |
| Heizung/Kälte | 278.745,96 € | 254.118,53 € | 24.627,43 € |
| Lüftung | 198.757,76 € | 130.152,24 € | 68.605,52 € |
| Sanitär | 198.720,60 € | 162.589,62 € | 36.130,98 € |
| Elektro | 465.410,79 € | 375.384,07 € | 90.026,72 € |

4. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.09.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

| | | |
|---|--------|--------------|
| Vergabegewinne aktueller Stand 01.09.2020 | brutto | 322.911,57 € |
|---|--------|--------------|

Die Kostenberechnung erfolgte aufgrund der aktuellen BKI-Werte. Die Vergabegewinne zu den bepreisten LV's ist auf die durchschnittlich sehr günstigen Einheitspreise zurückzuführen. Eine Prüfung bezüglich möglicher Unterangebote erfolgte durch die Fachbauleitung und dem Projektsteuerer, Edr, und wurde in den jeweiligen Vergabevermerken entsprechend festgehalten.

Aufgrund der Ausschreibungslage und den aktuellen Vergabegewinnen schlägt die Verwaltung vor, das Kostenbudget nicht zu erhöhen.

Dem Grunde nach sind die Ausstattungskosten durch den Gemeinderat zu genehmigen und durch das Gesamtbudget von 5.449.729,- € brutto inkl. Baunebenkosten zu kompensieren.

Sollten sich im Lauf der weiteren Ausschreibungen Budgetüberschreitungen ergeben, wird durch die Verwaltung ein entsprechender Kostenbericht dem Gremium vorgelegt.

Die Baubeginnsanzeige erfolgt zum 03.09.2020. Ab 07.09.2020 werden planmäßig die Abbrucharbeiten im Innenbereich beginnen. Nach aktuellem Stand ist mit der Fertigstellung der Sanierungsmaßnahmen planmäßig im Juni 2021 zu rechnen.

Herr Schöngruber, SSP Architekten, München, erläutert die Ausstattung Café-Erweiterung und steht dem Gremium in der Sitzung am 29.09.2020 für Fragen zur Verfügung. Die PowerPoint Präsentation vom 24.09.2020 wurde dem Gremium zugestellt.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau- Verkehr-und Grundstücksausschuss stimmt der zusätzlichen Ausstattungsmaßnahmen für die Café-Erweiterung mit folgenden Punkten:

| | |
|---|--------------------------|
| Café-Erweiterung, Ausstattung | 145.500,- € brutto |
| Zusatzkosten für Bauphysik und Statik | 38.500,- € brutto |
| Auflagen Landratsamt an die Hygieneanforderungen | |
| Café-Betrieb | 75.000,- € brutto |
| Beleuchtung Café-Erweiterung | 8.700,- € brutto |
| Zusätzliche Nutzerwünsche für Café und Disco | 39.600,- € brutto |
| Akzentbeleuchtung (20 Stück) | 7.500,- € brutto |
| <u>Auflagen Landratsamt hinsichtlich Brandmeldeanlage</u> | <u>29.000,- € brutto</u> |
| mit insgesamt | ca. 343.300,- € brutto |

zu und genehmigt die grundsätzlich entstehenden Kosten.

4. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.09.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Aufgrund der Ausschreibungslage und dem aktuellen Vergabegewinn von rund 323.000,- € brutto wird das Kostenbudget derzeit nicht erhöht.

Die entstehenden Kosten sind auf der Haushaltstelle 46060.9421 zu verbuchen.

Über die Beschlusslage des Bau- Verkehr-und Grundstücksausschuss wird der Gemeinderat informiert.

AZ 621
Bauamt

31

9

Überlegungen zur Bebauung des Grundstückes Bahnhofstraße 23, Fl.Nr. 190/8; Vorstellung einer Machbarkeitsstudie

Der Vorsitzende erinnert an den Bauantrag der Frau Dr. Urbanetz und des Herrn Dr. Wellhöfer für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Gewerbeeinheit vom 20.11.2015.

Für das Grundstück Bahnhofstrasse 23 gibt es eine Baugenehmigung vom Mai 2016 (06.05.2016, Az.: 7.1.1-0009/16/V). Die Bauherren sind jedoch mit der Planung unzufrieden. Es wird angezweifelt, ob die gewünschte Qualität sowohl in der Grundrissgestaltung als auch in der gesamten Erscheinung realisierbar ist. Zusätzlich ist das Grundstück aufgrund der Parkplätze, welche im hinteren Teil des Grundstückes angeordnet sind, stark versiegelt. Grundsätzlich zweifeln sowohl die Bauherren als auch Frau Ina-Maria Schmidbauer (Architektin BDA DWB Stadtplanerin) an, mit der bestehenden Planung eine attraktive Bebauung mit hoher Wohnqualität realisieren zu können.

Aus diesen Gründen hat die Familie Urbanetz/ Wellhöfer, die Architektin BDA DWM Stadtplanerin Frau Ina-Maria Schmidbauer beauftragt, die Potentiale des Grundstückes zu untersuchen. Die dabei entstandenen Varianten liegen dem Gremium vor. Ziel der Machbarkeitsstudie ist es, besagte Potentiale aufzuzeigen und ein mögliches Baurecht / Realisierbarkeit grob abzustimmen.

Die Bauherrnschaft favorisiert die Variante 3 (a oder b).

Frau Ina-Maria Schmidbauer (Architektin BDA DWB Stadtplanerin) wird diese Machbarkeitsstudie (Stand 16.07.2020) in der Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vorstellen und steht im Anschluss daran für Fragen aus dem Gremium bereit.

Herr Gemeinderat Manfred Axenbeck hat gemäß Art. 49 Abs. 1 GO (persönliche Beteiligung als Grundstücksnachbar) an der Beratung und Beschlussfassung nicht teilgenommen.

4. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.09.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Beschluss: 8 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt die Präsentation der Architektin BDA DWB Stadtplanerin Frau Schmidbauer, mit Stand 16.07.2020, und die persönlichen Erläuterungen in der heutigen Sitzung zur Kenntnis und spricht sich für Folgendes aus:

Die vorgelegten Gebäudevarianten Nrn.1 bis 6 entwickeln an diesem Standort (auslaufen des allgemeinen Wohngebietes) insgesamt einen erdrückenden Eindruck. Insbesondere die Varianten mit IV-Geschossen zur öffentlichen Straßenseite mit einer Firsthöhe von 12,80 m (Bahnhofstraße). Diese Varianten sind von Norden aus betrachtet als fünfgeschossiges Gebäude (einschließlich des Garagengeschosses) zu dominant wahrzunehmen. Die Variante 5 wird mit den runden Gebäudeformen aus städtebaulicher Sicht an dieser prägenden Stelle nicht gesehen.

Auf den gültigen Bau-Verkehrs und Grundstücksausschuss vom 15.12.2015, Nr. 240 wird hingewiesen und dieser inhaltlich aufrechterhalten.

Herr Gemeinderat Manfred Axenbeck hat gemäß Art. 49 Abs. 1 GO (persönliche Beteiligung als Grundstücksnachbar) an der Beratung und Beschlussfassung nicht teilgenommen.

AZ 610
Bauamt

32 9 **Antrag auf Baugenehmigung des Herrn Grathwol zum Neubau eines Doppelhauses mit 2 Carports an der Rosenstraße 19, Fl.Nr. 551/4**

Der Vorsitzende gibt den Antrag auf Baugenehmigung des Herrn Werner Grathwol zum Neubau eines Doppelhauses mit 2 Carports an der Rosenstraße 19, Fl.Nr. 551/4, vom 04.09.2020, eingegangen bei der Gemeinde Unterföhring am 08.09.2020, bekannt.

Die Planunterlagen des Architekten Boss mit Stand 04.09.2020, wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück Rosenstraße 19, Fl.Nr. 551/4 (644m²), das im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan. Eine Bebauung hat sich demnach gemäß § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.

Der Antragsteller plant den Neubau eines Doppelhauses mit 2 Carports.

4. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.09.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Das Doppelhaus soll mit den Maßen 14,75m x 11,70m betragen. Die Firsthöhe beträgt 10,34m (bei Hs.Nr. 17, 10,07m, bei Hs.Nr. 18, 10,67m). Das Dach soll als Satteldach mit einer Neigung von 35° errichtet werden. Die GRZ beträgt 0,46, die GFZ beträgt 0,54.

Für das Haus 1 wird eine Wohnfläche von 166,85m² erreicht. Für das Haus 2 wird eine Wohnfläche von 169,43m² erreicht.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring sind je Doppelhaushälfte, zwei Stellplätze für KFZ zu errichten. Der Antragsteller plant je Doppelhaushälfte, einen Carport und einen weiteren Stellplatz vor dem Carport zu errichten und erfüllt damit die Festsetzungen der Stellplatzsatzung.

Es wird eine Grundstücksteilung zu je 50% des bisherigen Grundstückes erfolgen.

Die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wurde durchgeführt.

Die Abstandsflächen werden laut dem Eingabeplan eingehalten.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Antrag auf Baugenehmigung des Herrn Werner Grathwol zum Neubau eines Doppelhauses mit 2 Carports an der Rosenstraße 19, Fl.Nr. 551/4, vom 04.09.2020, eingegangen bei der Gemeinde Unterföhring am 08.09.2020, zur Kenntnis und stimmt diesem unter folgenden Maßgaben zu:

- Auf das Einfügegebot gemäß § 34 BauGB wird verwiesen
- Die geplanten zwei KFZ-Stellplätze unmittelbar an der Rosenstraße sind bzgl. ihrer Lage noch einmal zu überprüfen und von dieser abzurücken, um eine Rückstoßfläche zu schaffen.

AZ 621
Bauamt

33

9

Antrag auf Baugenehmigung der Edeka Südbayern mbH, 3. Tektur Feringacenter, Umbau einer Einzelhandelseinrichtung an der Feringastrasse 16, Fl.Nr. 1189/52

Der Vorsitzende gibt den Antrag auf Baugenehmigung der EDEKA Südbayern Handels Stiftung & Co. KG, Gaimersheim, vom 14.07.2020, eingegangen bei der Gemeinde am 24.07.2020, 3. Tektur zum Umbau der Einzelhandelseinrichtung bekannt. Die entsprechenden Planunterlagen des

4. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.09.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Planungsbüros Dobler GmbH & Co. KG, Kaufbeuren, mit Stand 10.07.2020 und 10.09.2020 wurden den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

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

Die Antragstellerin hat basierend auf den bereits genehmigten Bauanträgen nochmals umgeplant. Folgende Änderungen sind vorgesehen:

Erdgeschoss

- Aufzug Südseite Neu (in separatem Bauantrag am 16.06.20 eingereicht)
- Teilweise Erneuerung von Außenwandteilen, da beschädigte Bereiche nicht erhalten werden konnten
- Pfosten-Riegel-Fassade Neu an Nord-West-Ecke
- Geringfügige Verschiebung Aufzug Westseite und Überdachung Anlieferungsbereich

1.OG

- Bestandsnutzung bleibt unverändert, Grundrissdarstellung wurde auf die örtlichen Gegebenheiten angepasst

2.OG

- Neue Nutzung als Büro / Sozialräume für Einzelhandel

3.OG

- Neue Nutzung Räume als Büro + Besprechung

4.OG

- Keine Änderungen

Folgende Befreiungen werden beantragt:

1. Überschreitung der Baugrenze
Der Bebauungsplan schreibt an der westlichen Grundstücksgrenze eine Baugrenze vor. Die Baugrenze wird von dem westlichen Außenaufzug um 5,21m überschritten. Die Überschreitung der Baugrenze befindet sich im rückwärtigen Bereich des Grundstücks und bildet sich auf untergeordneter Länge ab.
2. Überschreitung der zulässigen GRZ
Die ermittelte GRZ 1 (Gebäude neu (Anlieferung, Aufzug, Bodenplatte, Podest), Hauptgebäude, von 0,65 überschreitet die nach Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,60. Die ermittelte GRZ 2 (Gebäudefläche, Fluchttreppe, versiegelte Fläche) von 0,92 überschreitet die zulässige GRZ nach BauNVO §19 Abs. 4 BauNVO von 0,80. Da die innerbetrieblichen Funktionsabläufe in Verbindung mit

4. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.09.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

der Anlieferung und der Entsorgung im laufenden Betrieb die neu hinzugekommenen baulichen Anlagen erfordern, wird die Befreiung beantragt.

3. Überschreitung der GFZ

Die ermittelte GFZ von 2,03 überschreitet die nach Bebauungsplan festgesetzte GFZ von 2,0. Da die innerbetrieblichen Funktionsabläufe in Verbindung mit der Anlieferung und der Entsorgung im laufenden Betrieb die neu hinzugekommenen baulichen Anlagen erfordern, wird die Befreiung beantragt.

4. Überdeckung der Abstandsflächen

Die Abstandsfläche des bestehenden Gebäudes wird durch die Errichtung des Außenaufzugs / Anlieferungsrampe überdeckt.

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

Beschluss: 9 : 0

Der Bau- Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Antrag auf Baugenehmigung der EDEKA Südbayern Handels Stiftung & Co. KG, Gaimersheim, vom 14.07.2020, eingegangen bei der Gemeinde am 24.07.2020, 3. Tektur zum Umbau der Einzelhandelseinrichtung, zur Kenntnis und nimmt hierzu wie folgt Stellung:

- Den beantragten Umplanungen wird zugestimmt
- Der geringfügigen Überschreitung der GRZ und GFZ wird zugestimmt.
- Auf die bestehenden Emissionen und Immissionen mit extrem hoher KFZ-Belastung (Föhringer Ring) und evtl. notwendiger baulicher Vorkehrungen (z.B. Brandschutz) wird ausdrücklich hingewiesen.
- Auf die erforderliche Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wird verwiesen.

AZ 6024
Bauamt

34

9

Antrag auf Baugenehmigung des Herrn Daniel Strobl für den Neubau einer Dachgaube an der Blumenstraße 8, Fl.Nr. 190/10

Der Vorsitzende gibt den Antrag auf Baugenehmigung des Herrn Daniel Strobl, vom 05.08.2020, eingegangen bei der Gemeinde am 14.08.2020, für den Einbau einer Dachgaube am Altbau an der Blumenstraße 8, Fl. Nr.190/10 bekannt. Die Planzeichnungen des Architekturbüros Boos, München, vom 04.08.2020 wurden den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

4. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.09.2020

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Für das Grundstück an der Blumenstraße 8, Fl. Nr.190/10 (1079 m²), das im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan. Eine Bebauung hat sich demnach gemäß §34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.

Da sich das betroffene Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes befindet, ist die Errichtung der Dachgaube nicht verfahrensfrei nach Art. 57 Abs. 2 BayBo.

Der Antragsteller plant am Bestandsgebäude (Altbau) den Einbau einer Dachgaube. Hierfür sollen zwei Dachflächenfenster geschlossen werden. Die Maße der Dachgaube betragen 2,46m x 1,31m. Die GRZ und die GFZ bleiben unverändert. Der Stellplatzbedarf wird durch den Einbau der Dachgaube nicht geändert.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Antrag auf Baugenehmigung des Herrn Daniel Strobl, vom 05.08.2020, eingegangen bei der Gemeinde am 14.08.2020, für den Einbau einer Dachgaube am Altbau an der Blumenstraße 8, Fl. Nr.190/10, zur Kenntnis und stimmt dem Vorhaben mit folgenden Maßgaben zu:

- Auf das Einfügegebot nach § 34 BauGB wird verwiesen.
- Die erforderlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten
- Auf die erforderliche Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wird hingewiesen

AZ 6024
Bauamt

35 9 **Antrag auf Baugenehmigung des Herrn Fabian Stark und Herrn Julian Stark für den Neubau eines nichtunterkellerten Doppelhauses und Garage an der Isaraustraße 52, Fl.Nr. 1226**

Der Bürgermeister gibt den Antrag auf Baugenehmigung der Bauherrengemeinschaft Isaraustr. 52 vertr. durch Herrn Fabian Stark vom 05.09.2020, zum Neubau eines nicht unterkellerten Doppelhauses und Garage auf dem Grundstück an der Isaraustraße 52, Fl.Nrn. 1226, eingegangen bei der Gemeinde am 07.09.2020, bekannt.

Die entsprechenden Planunterlagen der Architekten Hennevogl + Weizendörfer Architekten PartGmbH, München vom 07.09.2020 wurden dem Gremium zugestellt.

4. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.09.2020

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Der Bürgermeister erinnert vorab an den Bauantrag von Frau Laura Riederer vom 15.11.2019, eingegangen bei der Gemeinde am 18.11.2019, zum Neubau eines nichtunterkellerten Einfamilienhauses und Garage auf dem Grundstück an der Isaraustraße 52 , Fl.Nr 1226/1 und 1226/2, sowie die Planunterlagen der Architekten Hennevogl + Weizendörfer Architekten PartGmBB, München, vom 13.11.2019, für welchen der folgende Beschluss gefasst wurde:

„Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Bauantrag von Frau Laura Riederer vom 15.11.2019, eingegangen bei der Gemeinde am 18.11.2019, zum Neubau eines nichtunterkellerten Einfamilienhauses und Garage auf dem Grundstück an der Isaraustraße 52 , Fl.Nr 1226/1 und 1226/2, sowie die Planunterlagen der Architekten Hennevogl + Weizendörfer Architekten PartGmBB, München, vom 13.11.2019, zur Kenntnis und stimmt dem Vorhaben unter folgenden Maßgaben zu:

- Auf das Einfügegebot gemäß § 34 BauGB wird verwiesen
- Auf die Nachbarbeteiligung nach Art. 66 BayBO wird hingewiesen“

Das Grundstück mit der Fl.Nr. 1226 (985m²) wurde real geteilt. Daraus ergeben sich die im Bauantrag angegebenen Flurnummern 1226 (vorderer Grundstücksteil, 450m²), 1226/1 (hinterer Grundstücksteil, 451m²) und 1226/2 (Zufahrt zu Fl.Nr. 1226/1, 84m²).

Für das Grundstück Isaraustraße 52, Fl.Nr. 1226, welches im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan. Eine Bebauung hat sich gemäß § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.

Die Antragsteller planen auf der Fl.Nr. 1226 die Errichtung eines Doppelhauses mit den Maßen 14,88m (Länge) x 10,74m (Breite) x 10,83m (First). Auf dem Grundstück Isaraustraße 50 und 50a ist bereits eine Firsthöhe von 10,10m (Dachneigung 45°) genehmigt und errichtet. Es wird ein Satteldach mit einer Dachneigung von 42° geplant. Außerdem soll ein Zwerggiebel mit einer Breite von 5,73m errichtet werden.

Im hinteren Grundstücksbereich sollen zwei Garagen mit den Maßen 6,40m (Länge) x 6,00m (Breite) x 3,00m (Höhe), sowie zwei Stellplätze im vorderen Grundstücksbereich (zur Straße), errichtet werden. Dies entspricht der Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring.

Mit der geplanten Bebauung wird gemäß Berechnung des Planfertigers (Stand 07.09.2020) eine GFZ von 0,60 für das Grundstück realisiert.

Die Nachbarbeteiligung wurde auf Antrag der Bauherren durch die Gemeinde Unterföhring durchgeführt. Es sind keine Einwände hierzu eingegangen.

4. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.09.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Die Abstandsflächen werden laut den Eingabeplänen eingehalten.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Antrag auf Baugenehmigung der Bauherrengemeinschaft Isarastr. 52 vertr. durch Herrn Fabian Stark vom 05.09.2020, zum Neubau eines nicht unterkellerten Doppelhauses und Garage auf dem Grundstück an der Isarastraße 52, Fl.Nr. 1226, eingegangen bei der Gemeinde am 07.09.2020 zur Kenntnis und stimmt dem Vorhaben unter folgenden Maßgaben zu:

- Auf das Einfügegebot gemäß § 34 BauGB wird verwiesen
- Die geplanten zwei KFZ-Stellplätze unmittelbar an der Isarastraße sind bzgl. ihrer Lage noch einmal zu überprüfen und von dieser abzurücken, um eine Rückstoßfläche zu schaffen.

AZ 6024
Bauamt

36

9

Antrag auf Baugenehmigung des Herrn Donat Aigner für den Teilum- und Anbau sowie Sanierung von zwei Wohneinheiten im Bestand eines Wohnhauses, Balkonanbau, an der Münchner Straße 94a, Fl.Nr. 42

Der Vorsitzende gibt den Antrag auf Baugenehmigung des Herrn Donat Aigner, Unterföhring, für den Teil Um- und Anbau sowie Sanierung von zwei Wohneinheiten im Bestand eines Wohnhauses und einem Balkonanbau an der Münchner Straße 94a, Fl.Nr. 42/0, vom 01.09.2020, eingegangen bei der Gemeinde Unterföhring am 02.09.2020, bekannt. Die Planzeichnungen Hennevogl + Weizendörfer Architekten PartGmBB, München, vom 22.07.2020 wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 42/0 (908 m²), das im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan. Die Beurteilung erfolgt somit nach § 34 BauGB.

Der Antragsteller beabsichtigt im Südosten des Grundstückes einen Anbau (Erweiterung der Wohnfläche) mit den Maßen 2,75m x 4,27m. Außerdem sollen im Obergeschoss zwei Balkone und im Dachgeschoss ein weiterer Balkon errichtet werden. Die Balkone auf der Westseite des Gebäudes haben die Maße 1,50m x 4,00m. Der Balkon auf der Ostseite des Gebäudes soll die Maße 1,50m x 4,27m haben. Das Dach wird im Zuge der Sanierungsmaßnahmen um 0,15m erhöht.

Weiter sollen im Gebäudeinneren zwei Wohneinheiten saniert werden. Hierzu werden einige Wände abgebrochen und neu errichtet.

4. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.09.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Die GRZ und die GFZ erhöhen sich durch den Anbau nur geringfügig. Es werden keine zusätzlichen Wohnungen errichtet. Ein weiterer Stellplatzbedarf wird somit nicht ausgelöst.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Antrag auf Baugenehmigung des Herrn Donat Aigner, Unterföhring, für den Teil Um- und Anbau (Anbau Esszimmer, Firsthöhe + 0,15m) sowie Sanierung von zwei Wohneinheiten im Bestand eines Wohnhauses und einem Balkonanbau an der Münchner Straße 94a, Fl.Nr. 42/0, vom 01.09.2020, eingegangen bei der Gemeinde Unterföhring am 02.09.2020 zur Kenntnis und stimmt dem Vorhaben zu.

AZ 6024
Bauamt

37

9

Formlose Bauvoranfrage der Frau Melanie Weingarten für den Anbau an ein bestehendes Wohnhaus an der Föhringer Allee 16, Fl.Nr. 186/53

Der Bürgermeister gibt die formlose Bauvoranfrage der Frau Melanie Weingarten, Unterföhring, zur Bebaubarkeit des Grundstückes an der Föhringer Allee 16, Fl.Nr. 186/53, vom 13.09.2020, bekannt. Die beigelegten Pläne und Darstellungen wurden dem Gremium zugestellt. Das Schreiben von Frau Weingarten vom 13.09.2020 wurde dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück mit der Fl.Nr. 186/53 (998 m²), welches im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Eine Bebauung hat sich demnach gemäß § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.

Auf dem Grundstück befinden sich vier Reihenhäuser mit den dazugehörigen Garagen.

Die Antragstellerin plant einen modernen, zweigeschossigen Anbau mit Dachterrasse. Der Anbau dient der Erweiterung der bestehenden Wohnfläche. Es soll keine weitere abgeschlossene Wohneinheit entstehen. Der Anbau soll im Erdgeschoss und im Obergeschoss als Schlafräume und Badezimmer genutzt werden.

Der Antragsteller bittet im Zuge der formlosen Bauvoranfrage um die Beantwortung folgender Fragen:

4. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.09.2020

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

1. Wichtig wäre im Erdgeschoss ein zusätzliches Schlafzimmer mit Bad für meine Eltern. Wäre aus optischen Gründen ein moderner zweigeschossiger Anbau ohne Satteldach in Hinsicht auf die geplante Bebauung des Ortszentrums vorstellbar?
2. Die Geschossfläche würde sich zwar um 82m² erhöhen, die Grundflächen jedoch nur um 37m². Auf dem über 1.000m² großen Grundstück stehen drei weitere Reihenhäuser sowie die nötigen Garagen. Ist diese bauliche Nutzung möglich?
3. Die Zufahrt und Parksituation würden sich nicht ändern, da bereits jetzt die Garage von meinen Eltern genutzt wird und der davorliegende Parkplatz teilweise von meinem Mann und mir, da uns noch eine Garage im dazugehörenden Garagenhof zur Verfügung steht. Sind somit die von der Stellplatzsatzung geforderten zwei Stellplätze, hintereinander angeordnet, ausreichend?

Die Nachbarn auf diesem Grundstück wurden bereits durch die Antragstellerin beteiligt. Eine Beteiligung der angrenzenden Nachbarn ist nicht erfolgt (Fl.Nrn. 186/11, 186/15, 186/49).

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt die formlose Bauvoranfrage der Frau Melanie Weingarten, Unterföhring, zur Bebaubarkeit des Grundstückes an der Föhringer Allee 16, Fl.Nr. 186/53, vom 13.09.2020, zur Kenntnis und beantwortet die gestellten Fragen wie folgt:

Zu Frage 1:

Vor einer abschließenden Äußerung durch den Bauausschuss ist die Erweiterung mit einem Satteldach/ flach geneigtem Satteldach und ohne Satteldach gegenüberzustellen.

Zu Frage 2:

Die jetzige Grundfläche beträgt ca. 74,10m² und würde nach dem Anbau ca. 111,10m² betragen. Die derzeitige Geschossfläche beträgt ca. 145,20m² und würde nach dem Anbau ca. 227,20m² betragen. Eine Erhöhung der GR und GF in diesem Maß erscheint sehr massiv und sollte mit dem Landratsamt auf Genehmigungsfähigkeit abgeklärt werden.

Zu Frage 3:

Gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring werden je Reihenhause, zwei Stellplätze gefordert. Durch die beiden nachgewiesenen Stellplätze (1x in der Garage, 1x vor der Garage) sind die Anforderungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring erfüllt.

4. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.09.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Der Antragstellerin wird empfohlen, vor Einreichung eines konkreten Bauantrages, die Planungen mit dem Landratsamt München abzustimmen.

Die Nachbarbeteiligung der angrenzenden Flurstücke ist bei Einreichung eines konkreten Bauantrages zu beachten.

AZ 6024
Bauamt

38 9 **Formlose Bauvoranfrage des Herrn Wolfgang Glaser für den Neubau eines Einfamilienhauses ohne Keller an der Ringstraße 12, Fl.Nr. 1189/30**

Der Vorsitzende gibt die formlose Bauvoranfrage des Herrn Wolfgang Glaser vom 09.08.2020, eingegangen bei der Gemeinde am 10.08.2020, zum Neubau eines Einfamilienhauses ohne Keller an der Ringstraße 12, Fl. Nr. 1189/30, bekannt. Die Skizze des Herrn Wolfgang Glaser hierzu, wurde den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück an der Ringstraße 12, Fl. Nr. 1189/30 (601 m²), das im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Eine Bebauung hat sich demnach gemäß §34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.

Der Antragsteller plant den Neubau eines weiteren Einfamilienhauses im rückwärtigen Grundstücksbereich, mit einem Flachdach oder einem schmalen Zeltdach. Das Einfamilienhaus soll nicht unterkellert werden. Außerdem soll ein HWR Anbau (Hauswirtschaftsraum, da kein Keller gebaut wird) zur Ringstraße 10 erfolgen. Herr Glaser möchte von der Gemeinde Unterföhring wissen, ob ein solches Vorhaben grundsätzlich Zustimmung durch den Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss erfahren würde.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt die Formlose Anfrage des Herrn Wolfgang Glaser vom 09.08.2020, eingegangen bei der Gemeinde am 10.08.2020, zum Bau eines Einfamilienhauses ohne Keller, mit einem HWR Raum an der Ringstraße 12, Fl.Nr. 1189/30, zur Kenntnis und gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

- Die Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses im rückwärtigen Grundstücksbereich ist grundsätzlich denkbar (vergleichbar Ringstraße 20)

4. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.09.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- Das Vorhaben hat sich gemäß §34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.
- Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- Bzgl. KFZ-Stellplätze wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring verwiesen.
- Zur weiteren Beurteilung der geplanten Bebauung sind dem Bauausschuss konkrete Pläne vorzulegen.
- Auf die erforderliche Nachbarbeteiligung nach Art. 66 BayBO wird hingewiesen.
- Die Erschließung des rückwärtigen Grundstückes ist entsprechend zu sichern.
- Zur Beurteilung der Dachform ist die umliegende Dachlandschaft heranzuziehen.

39

9

Anfrage des Herrn Peter Orth, für die Errichtung einer Garage am Dorfangerweg 16, Fl.Nr. 183/41 im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 34/85; städtebauliche Situation und weiteres Vorgehen

Der Vorsitzende gibt die Anfrage des Herrn Peter Orth vom 09.07.2020, für die Errichtung einer Garage anstelle des alten Gartenhauses auf der Südseite des Grundstückes am Dorfangerweg 16, Fl.Nr. 183/41, bekannt.

Für das Grundstück am Dorfangerweg 16, Fl.Nr. 183/41, existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 34/85. Laut den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Errichtung einer Garage in den angegebenen Flächen nicht möglich. Es wäre ein Antrag auf isolierte Befreiung erforderlich.

Gemäß der Geschäftsordnung der Gemeinde Unterföhring ist für die Erteilung der isolierten Befreiung der Bürgermeister zuständig. Da die Erteilung der Befreiung an dieser Stelle jedoch eine hohe Brisanz aufweist (Schaffung eines Präzedenzfalles), wurde die Anfrage nun an den Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss weitergeleitet.

Um die Möglichkeit einer Befreiung besser beurteilen zu können, wurde Frau Schreiber der Claudia Schreiber Architektur und Stadtplanung GmbH, als städtebauliche Oberleitung gebeten, die Situation zu beurteilen. Folgende Stellungnahme wurde uns per E-Mail am 08.09.2020 zugesandt:

„Ich habe mir neben der Einzelanfrage und auch nochmals in Ruhe die Gesamtsituation angesehen.

Ich empfehle aufgrund der doch nicht ganz einfachen Situation, vor allem auch im Hinblick auf die anderen Bewohner im Umfeld keine Einzelbefreiung zu erteilen, mit der man nur in dieser Situation zurecht kommen würde, aber bei Anfragen weiterer Nachbarn aufgrund der anderer Grundstückssituationen z. B. nur Anbindung an Wohnweg, dann zwangsweise Situationen schaffen zu müssen, die man nicht schaffen will. Man wird das städtebauliche Grundkonzept verändern müssen.

4. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.09.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Deshalb rate ich aus fachlicher Sicht, dass man eine Ortsbegehung durchführt und die tatsächliche Situation im Bestand heute im Quartier aufnimmt und dokumentiert, dann den Abgleich mit dem B-Plan und der genehmigten Situation herstellt. Dann weiß man, was sich tatsächlich schon verändert hat und was ggf. die wirklichen Bedürfnisse und Änderungswünsche sind, teilweise betreffen die Veränderungen auf den Bildern andere Dinge wie Sichtschutz, Gartengerätehäuser, aber keine Garagen.....

Sollte tatsächlich eine große Mehrzahl der Bewohner des Quartiers hier einen höheren Stellplatzbedarf fordern bzw. aus Ihrem Empfinden heraus benötigen, muss man überlegen, was städtebaulich geordnet überhaupt denkbar wäre und dann Vorschläge für das gesamte Quartier machen. (Gleichbehandlungsgrundsatz) Zu beachten ist hierbei jedoch auch, was die Mehrzahl der Bewohner dort wirklich wünscht, man würde ggf. mit den Veränderungen das existierende städtebauliche Konzept mit den Wohnwegen aufgeben müssen.

Es sollte auch bedacht werden, dass sich die Gesellschaft aktuell im Umdenkprozess hinsichtlich Klimaschutz befindet, was wichtig und richtig ist, der uns wegführen soll von immer weiter steigenden Individualverkehr und damit verbunden auch dem anwachsenden ruhenden Verkehrsflächen. Das Quartier liegt im Hinblick auf die Anbindung an den ÖPNV sehr günstig. Hier spielen sicherlich auch gemeindliche Zielstellungen für den Klimaschutz eine Rolle.“

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt die Anfrage des Herrn Peter Orth vom 09.07.2020 zur Kenntnis und schließt sich der Empfehlung der Architektin Frau Schreiber an, vor einer endgültigen Entscheidung, eine Zustandsfeststellung vorzunehmen und diese dem Gremium dann vorzustellen.

AZ 6024
Bauamt

9

Bekanntgaben / Anfragen

AZ 024
Bauamt

4. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.09.2020

Lfd.
Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

40 9 **Anhörung der Herren Toni und Paul Haberl zum Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses (3 Wohneinheiten) mit Nebengebäude**

Der Vorsitzende erinnert vorab an den Antrag auf Baugenehmigung der Herren Paul Haberl und Toni Haberl zum Neubau eines Mehrfamilienhauses (3 WE) mit Nebengebäude an der Siedlerstraße 14, Fl.Nr. 177/9, vom 01.04.2020, eingegangen bei der Gemeinde am 22.05.2020. Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss hat in seiner Sitzung am 23.06.2020, Nr. 13, wie folgt darüber beschlossen:

„Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Antrag auf Baugenehmigung der Herren Paul Haberl und Toni Haberl zum Neubau eines Mehrfamilienhauses (3 WE) mit Nebengebäude an der Siedlerstraße 14, Fl.Nr. 177/9, vom 01.04.2020, eingegangen bei der Gemeinde am 22.05.2020, zur Kenntnis. Dem Antrag auf Baugenehmigung wird aus folgenden wesentlichen Punkten nicht zugestimmt:

- Das Nebengebäude erscheint sehr massiv und wirkt wie ein zweiter Hauptbaukörper
- Die Versiegelung des Grundstückes liegt deutlich über der Versiegelung der umliegenden Grundstücke
- Auf die fehlende Nachbarbeteiligung wird hingewiesen.
- Die Firsthöhen des künftigen Hauses sind im Genehmigungsverfahren entsprechend zu prüfen.“

Der Vorsitzende gibt das Schreiben des Landratsamtes München vom 15.09.2020, eingegangen bei der Gemeinde am 22.09.2020, bekannt.

Das Landratsamt München ist bei der Prüfung des Bauantrages der Herren Toni und Paul Haberl, für den Neubau eines Mehrfamilienhauses (3 Wohneinheiten) mit Nebengebäude an der Siedlerstraße 14, Fl.Nr. 177/9 zu dem Entschluss gekommen, dass eine Baugenehmigung für dieses Vorhaben nicht erteilt werden kann.

Das beantragte Vorhaben erweist sich aus Sicht des Landratsamtes München als unzulässig. Es ist bauaufsichtlich nicht genehmigungsfähig, da es öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht (Art. 68 Abs. 1 BayBO). Die Bauherren haben bis 30.10.2020 die Möglichkeit, den Bauantrag zurückzuziehen, oder eine überarbeitete Planung einzureichen.

Das Schreiben des Landratsamtes München wurde den Gremiumsmitgliedern bekannt gegeben.

AZ 6024
Bauamt

4. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.09.2020

Lfd.
Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

41 9 **Ausstoß von Aschepartikeln durch das HKW München Nord**

Am Donnerstag, den 10.09.2020, hatten die Mitarbeiter des Heizkraftwerkes (HKW) München Nord nach 12-wöchigem Stillstand den Block 2 wieder angefahren. Bei Steigerung der Last kam es am Freitag, den 11.09.2020 kurzzeitig zu einem Austrag von Aschepartikeln im Abgas über dem Kamin. Die Partikel setzten sich noch im Kraftwerksbereich sowie im Bereich der Siedlung Ringstraße ab.

Bei der Flugasche handelt es sich um einen ungefährlichen Stoff. Als Entschädigung der Anwohner werden von Seiten des Heizkraftwerkes die Kosten für anfallende Fahrzeugreinigungen übernommen. Hierfür muss die Rechnung der Waschstraße zusammen mit der Bankverbindung beim Pförtner des HKWs eingereicht werden.

Verschiedene Bewohner der Ringstraße meldeten, dass die Aschepartikel helle Flecken beim Autolack sowie auf Materialien wie Holz, Glas und verschiedenen Metallen hinterlassen und es im Bereich der Flecken zu Korrosionen gekommen ist. Ebenso meldeten sich Anwohner der Siedlerstraße, so dass von einem erweiterten Schadensbereich auszugehen ist. Die Spielplätze Ringstraße und Neubuchstraße wurden wegen Aschebeaufschlagung bis zur Reinigung der Spielgeräte für die Nutzung gesperrt.

Zwischenzeitlich wurde seitens SWM bzw. dessen Versicherung HDI Global SE die Firma Uekermann GmbH, 58119 Hagen, mit der Schadensfeststellung und Regulierung beauftragt. Die bei der Gemeinde Unterföhring eingegangenen Schadensmeldungen wurden an die Ansprechpartner der SWM weitergeleitet.

Aufgrund der Reichweite des Ascheniederschlages wurde die SWM mit Schreiben der Gemeinde Unterföhring vom 29.09.2020 um Stellungnahme hinsichtlich erforderlicher Bodenproben im Bereich unbebauter Grundstücksflächen (Grünflächen, Spielplätze, Gärten, etc.) im Umfeld des Heizkraftwerkes aufgefordert.

AZ 1712
Bauamt

42 9 **Errichtung Mehrfamilienhaus, Johanneskirchner Str. 8, Unterföhring**

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass bezüglich der Errichtung eines Mehrfamilienhauses in der Johanneskirchner Str. 8 neue Pläne beim Landratsamt München eingereicht wurden.

4. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.09.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Zuletzt hat sich der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss in seiner Sitzung am 24.09.2019 mit dem Bauvorhaben beschäftigt und eine ablehnende Stellungnahme beschlossen.

Laut Mitteilung des Landratsamtes vom 03.08.2020 hat die Antragstellerin am 31.07.2020 neue Pläne eingereicht. Die optische Wirkung des Gebäudes wurde dahingehend geändert, dass an der Südseite im Spitzboden der Balkon entfallen ist. Die Lage und Ausführung der Tiefgaragenrampe und die Höhenlage der Tiefgarage haben sich ebenfalls geändert. Der Anschluss an das nördliche und westliche Nachbargrundstück wurde geändert bzw. die geplante Ausführung im Plan konkretisiert. Der Grundriss der Tiefgarage hat sich ebenfalls geändert.

Nach Durchsicht der Pläne stellt sich dar, dass das Bauvolumen nach wie vor zu groß ist.

Die Gemeinde hält daher an Ihrer ablehnenden Stellungnahme und an der Beschlusslage des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss vom 24.09.2019 fest.

AZ 621
Bauamt

43

9

Verkehrsschau 2020

Der Bürgermeister teilt mit, dass am 18.09.2020 die diesjährige Verkehrsschau unter Teilnahme der Polizei 26 Ismaning, Gemeinderäten/innen des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses, dem Behinderten- und Jugendbeauftragten der Gemeinde Unterföhring und der Verwaltung stattgefunden hat. Die Vertreterin des Landratsamtes München hatte sich entschuldigt.

Der Bürgermeister gibt das Protokoll zur Verkehrsschau vom 18.09.2020 bekannt.

Wesentliche Schwerpunkte der Verkehrsschau waren die Situation der Fußgänger und Radfahrer im Bereich der Wohnhäuser am Poschinger Weiher. Zu diesem Punkt sind mehrere Bewohner hinzugekommen, um die Lage zu schildern, die vorwiegend während des Badebetriebes und zu den Trainingszeiten des Akademischen Sportplatzes auftreten. Zur Verkehrsberuhigung werden wechselseitige Parkplätze angeordnet, die Halteverbote mit „Feuerwehruzufahrt“ ergänzt und bezüglich des nördlich angrenzenden Parkplatzes für den Akademischen Sportverein wird die Gemeinde Unterföhring mit der Gemeinde Ismaning Kontakt aufnehmen, um eventuell eine Ein- und Ausfahrt zu dem Sportplatz zu ertüchtigen.

4. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.09.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Als weiterer wesentlicher Schwerpunkt stand der Ausbau/die Sanierung der FeringasträÙe im Focus, mit dem Bau einer eigenen beidseitig abmarkierten Radspur. Hier wird ein Verkehrsplaner entsprechende Vorschläge vorlegen. Der Bauausschuss wird dann zu gegebener Zeit darüber informiert, um weiter zu entscheiden.

AZ 1407
Bauamt

44 9 **Rampe Haupteingang**

Der Vorsitzende gibt ein Schreiben der Baugesellschaft München-Land GmbH vom 28.09.2020 bekannt, in welchem mitgeteilt wird, dass die Rampe am Haupteingang des Gebäudes St.-Florian-Str. 2 gesperrt wird. Grund dafür ist der Einbau einer Rampenheizung, die Sperre wird im Zeitraum ab dem 07.10.2020 für eine Woche bestehen und Mitte Oktober beendet.

Die Bewohner der Wohnanlage wurden schriftlich darüber informiert.

Bauamt

45 9 **Spielplatz Unterstand in der Aschheimer Str.**

Der Bürgermeister teilt mit, dass auf die Anfrage von Frau Schödl aus dem Bauausschuss vom 21.07.2020 in der letzten Sitzung hin der Bauhof damit beginnen wird, einen Unterstand/Überdachung am Spielplatz in der Aschheimer Str. aufzustellen.

Dieser wird bis Ende des Jahres fertiggestellt.

Bauamt

46 9 **Mülltonnenhäuschen in der Straßäckerallee**

Der Vorsitzende erläutert, dass bezüglich der Anfrage des Herrn Gemeinderat Weingärtner in der Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.05.2020 mitgeteilt werden kann, dass Ende Oktober das Mülltonnenhäuschen in der Straßäckerallee errichtet wird. Es werden derzeit Fundamentarbeiten durchgeführt.

AZ 621
Bauamt

4. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.09.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Bekanntgaben / Anfragen

Herr Gemeinderat Weingärtner teilt mit, dass in der Straßäckerallee eine zu hohe Geschwindigkeit der durchfahrenden PKW zu beobachten ist. Er bittet darum, Geschwindigkeitsmesser aufzustellen.

Der Vorsitzende sichert zu, dies durch den Bauhof ausführen zu lassen.

Nachdem keine weiteren Anfragen in der öffentlichen Sitzung vorliegen, schließt der Erste Bürgermeister die heutige öffentliche Sitzung um 21:35 Uhr und wünscht allen Zuhörern einen schönen Abend.



Andreas Kemmelmeier
Erster Bürgermeister



Lothar Kapfenberger
Leitung Bauamt