

21. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses - öffentlich -

Sitzungstag:

Mittwoch, 27.04.2022

Sitzungsort:

Sitzungssaal Rathaus 1. OG

| Namen der Mitglieder des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses | | |
|--|----------|-------------------|
| anwesend | abwesend | Abwesenheitsgrund |
| Vorsitzender: Zweiter Bürgermeister Manuel Prieler | | |
| Niederschriftführer: Leitung Bauamt Lothar Kapfenberger | | |
| Gremiumsmitglieder: Johann Zehetmair | | |
| Manfred Axenbeck | | |
| Gisela Fischer | | |
| Günter Peischl | | |
| Jutta Schödl | | |
| Philipp Schwarz | | |
| Simone Spratter | | |
| Thomas Weingärtner | | |

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

21. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.04.2022

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

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

In der heutigen Sitzung war kein Mitglied des Gremiums mittels Ton- und Bildübertragung zugeschaltet.

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

203 9 **Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

Beschluss: 9:0

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 22.03.2022, die den Gremiumsmitgliedern übermittelt worden ist, wird genehmigt.

AZ 024
Bauamt

204 9 **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

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

BEK04/2022 - UFG18BHF: Neubau Bauhof; Auftragsvergabe Gewerk Innentüren Holz

Mit Schreiben vom 17.03.2022 wurde der Auftrag gemäß Vergabeempfehlung der Objektplanung Knerer und Lang Architekten GmbH auf das wirtschaftlichste Angebot der Firma Schreinerei Achhammer, 85049 Ingolstadt gemäß Angebot vom 14.02.2022, zu einer Angebotssumme von 63.282,33 € brutto vergeben.

Die Kosten liegen 13,8 % über der KOB. Die Mehrkosten können innerhalb des Projektes durch Ausschreibungsgewinne aufgefangen werden.

21. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.04.2022

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Die Ausgaben werden unter der Haushaltstelle 77110.9420 verbucht.
**BEK04/2022 - UFG18BHF; Neubau Bauhof Auftragsvergabe Gewerk
Stahltüren**

Mit Schreiben vom 02.02.2022 wurde der Auftrag gemäß Vergabeempfehlung der Objektplanung Knerer und Lang Architekten GmbH auf das wirtschaftlichste Angebot der Firma Diezinger GmbH, 91578 Lautershausen gemäß Angebot vom 11.02.2022, zu einer Angebotssumme von 59.624,95 € brutto vergeben.

Die Ausgaben werden unter der Haushaltstelle 77110.9420 verbucht.

AZ 024
Bauamt

205 9 **Machbarkeitsstudie für eine direkte Radwegeverbindung vom
Isarradweg zur Münchner Straße; aktueller Sachstand und weiteres
Vorgehen**

Der Vorsitzende erinnert an den Antrag der PWU-Fraktion vom 13.01.2021 auf Prüfung der Machbarkeit für eine direkte Radwegeverbindung vom Isarradweg zur Münchner Straße, sowie an den Beschluss des Gemeinderates vom 11.02.2021, Nr. 122. Die Machbarkeitsstudie wurde in der Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses am 20.05.2021, Nr. 123, vorgestellt.

Der Ergebnisbericht der Radfahrerbefragung und Verkehrszählung der Fa. Schuh & Co (Stand 12.10.2021) liegt der Gemeinde Unterföhring inzwischen vor. Dieser diene als Grundlage für ein verkehrstechnisches Gutachten. Das verkehrstechnische Gutachten (Ergebnisbericht) über eine Potenzialanalyse der Radverkehrsbrücke der Fa. Schlothauer & Wauer wurde der Gemeinde Unterföhring am 24.01.2022 zugestellt.

Grundsätzlich sagt die Machbarkeitsstudie aus, dass eine Isarradbrücke unter Einhaltung bestimmter Maßnahmen möglich ist.

Am 27.01.2022 wurde das Mobilitätsreferat München, das Wasserwirtschaftsamt, die Untere Naturschutzbehörde, das Staatliche Bauamt Freising sowie das Landratsamt München schriftlich zu einer Stellungnahme zur Machbarkeitsstudie und zur Potenzialanalyse bis zum 11.03.2022 aufgefordert.

21. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.04.2022

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Der Ergebnisbericht der Radfahrerbefragung und Verkehrszählung der Fa. Schuh & Co. (Stand 12.10.2021), das verkehrstechnische Gutachten (Stand 24.01.2022) sowie die Stellungnahmen wurden dem Gremium inzwischen zugestellt. Die wichtigsten Aussagen aus den Stellungnahmen des ADFC (Allgemeiner Deutscher Fahrradclub) (vom 10.03.2022), des Mobilitätsreferats der Landeshauptstadt München (vom 04.03.2022), des Landratsamts München (vom 28.03.2022), des Staatlichen Bauamts Freising (vom 04.03.2022), der Unteren Naturschutzbehörde (vom 08.03.2022) sowie des Wasserwirtschaftsamts München (vom 28.02.2022) werden folgend zusammengetragen:

Der ADFC sieht in der vorliegenden Potentialanalyse seine Einschätzung bestätigt, dass die Realisierung einer dieser Brückenvarianten keine, beziehungsweise kaum Verbesserungen für den Alltags-Radverkehr bewirkt. Die Variante 2b über die Isar und den Isarkanal auf Höhe der Mitterfeldallee wird aufgrund des Gefälles kritisiert. Der schnelle bergab fahrende Radverkehr sowie auch der langsam und instabil bergauf fahrende Radverkehr stellen für den übrigen Radfahrer und für die Fußgänger, die die Brücke nutzen, eine Gefahr dar. Der ADFC teilt daher die Nutzeneinschätzung aus der Potentialanalyse, so dass die hohen Kosten der untersuchten Varianten zur Isarquerung nicht gerechtfertigt sind. Des Weiteren verweist der ADFC auf die Bauarbeiten zur Erneuerung der Herzog-Heinrich-Brücke und eine damit verbundene mögliche Überplanung der Leinthalerstraße.

Das Mobilitätsreferat (MOR) der Landeshauptstadt München bewertet alle in der Machbarkeitsstudie untersuchten Varianten als grundsätzlich sinnvoll. Das Ziel der Landeshauptstadt ist es den Radverkehr auf der Leinthalerstraße und -brücke zu verbessern. Nach dem Ausbau des Föhringer Rings sieht die Stadt München die Chance, die Leinthalerstraße zwischen Sondermeierstraße und der Rampe zum Föhringer Ring als Fahrradstraße auszuweisen und für den Kfz-Verkehr zu sperren. Die im Gutachten präferierte Brücke (Variante 2b) wäre lediglich eine Art Ersatz für die Leinthaler Brücke, böte jedoch eine verbesserte Anbindung zur Mitterfeldallee. Dabei bemängelt das Mobilitätsreferat die fehlende Anbindung des Hauptisarradwegs, der zwischen dem Isarkanal und Isar liegt (Ostseite der Isar).

Das Landratsamt München (LRA) bewertet die Bemühungen der Gemeinde zur Verbesserung des Radwegenetzes als positiv und verweist auf die Radwegeplanung des Landkreises (Stand 18.10.2021). Die in der Machbarkeitsstudie untersuchte Querung der Isar und des Isarkanal ist kein Teil des Wunschliniennetzes des Landkreises und schließt ebenfalls nicht an das bestehende Netz an. Das Wunschliniennetz ist jedoch für laufende

21. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.04.2022

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Anpassungen offen, welche jedoch zunächst vom Kreistag beschlossen werden müssen. Eine fehlende Verbindung von Unterföhring nach Westen in die Landeshauptstadt wurde auch seitens des ADFC am Wunschliniennetz kritisiert. Die Landeshauptstadt München ist derzeit dabei ihr Radwegenetz zu überarbeiten. Das Landratsamt befindet sich bezüglich der Übergabepunkte mit der Landeshauptstadt in Abstimmung. Die Aufnahme einer Ost-West Verbindung in der Wunschliniennetz wäre daher möglich. In der Stellungnahme des Landratsamts wurde keine Variante bevorzugt.

Das Staatliche Bauamt Freising (StBa) bringt seitens der Straßenbauverwaltung keine Einwände gegen die Machbarkeitsstudie vor.

Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Landratsamts München weist darauf hin, dass die Isar und ihre ca. jeweils 30 Meter breiten Ufersäume als Natura 2000-Gebiet „Isaraue von Unterföhring bis Landshut“ geschützt sind. Die Brücke an der Kanalstraße liegt im Landschaftsschutzgebiet, davon 110 Meter im Natura 2000-Gebiet. Die Brücke an der Mitterfeldallee liegt ebenfalls im Landschaftsschutzgebiet, davon 165 Meter im Natura 2000-Gebiet. Das Isarhochufer der Ostseite ist durch gesetzlich geschützte Hangwälder und Hangquellen geprägt. Die Natura 2000- Gebiete unterliegen einem Verschlechterungsverbot. Für beide Varianten ist eine Verträglichkeitsprüfung sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung zu erstellen. Die Brücke an der Kanalstraße ist aus naturschutzfachlicher Sicht deutlich besser mit den verschiedenen Schutzanforderungen vereinbar. Die Brücke an der Mittenfeldallee wird wegen des zusätzlich erforderlichen Eingriffs in den Hangleitenwald und die Hangquellen sowie durch ihre artenschutzrechtliche Betroffenheit sehr kritisch bewertet.

Das Wasserwirtschaftsamt München (WWA) bewertet die untersuchten Brückenvarianten unter Berücksichtigung ausführlich definierter Aspekte als genehmigungsfähig. In der Stellungnahme wird keine Variante bevorzugt.

| | |
|------|---|
| ADFC | <ul style="list-style-type: none">- Keine oder kaum Verbesserung des Alltagsradverkehrs durch eine Radbrücke- Hohes Gefahrenpotenzial bei Variante 2b aufgrund des Gefälles- Die Nutzeneinschätzung der Potenzialanalyse rechtfertigt die hohen Kosten nicht- Verweist auf eine mögliche Überplanung der Leinthalerstraße und Brücke nach dem Ausbau des Föhringer Rings |
| MOR | <ul style="list-style-type: none">- Alle Varianten werden als grundsätzlich sinnvoll eingeschätzt |

21. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.04.2022

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

| | |
|------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Verweist auf eine mögliche Umwidmung von Teilen der - Leinthalstraße und der Leinthalen Brücke als Fahrradstraße - fehlende Anbindung zum Hauptisarradweg zwischen Isar und Isarkanal |
| LRA | <ul style="list-style-type: none"> - Die geplante Brücke befindet sich nicht im Wunschlinienkonzept des Landkreises - ADFC hat beim Landratsamt München bereits hingewiesen, dass eine Verbindung von Unterföhring Richtung Westen in die Stadt München im Wunschlinienkonzept fehlt. - Landeshauptstadt München überplant derzeit das Münchner Radwegenetz. Die Überlegung wird mit aufgenommen. - Entscheidung über Förderung von Kreistag: entscheidend: Anbindung an das überörtliche Radwegenetz (Grundlage meistens Wunschlinienkonzept) |
| StBa | <ul style="list-style-type: none"> - keine Einwände |
| UNB | <ul style="list-style-type: none"> - Isar und Isarufer unterliegen als Teil des Natura 2000 und des Landschaftsschutzgebiets einem Verschlechterungsverbot - Alle Brückenvarianten greifen am Isarhochufer mit gesetzlich geschützten Hangwäldern und Hangquellen auf - Brücke an der Kanalstraße ist deutlich besser mit den verschiedenen Schutzanforderungen vereinbar - Brücke an der Mitterfeldallee wird sehr kritisch bewertet |
| WWA | <ul style="list-style-type: none"> - Unter Einhaltung vordefinierter Aspekte sind alle Varianten genehmigungsfähig - Keine bevorzugte Variante genannt |

Sobald die Ergebnisse des Bodengutachten (GR-Beschluss vom 11.02.2021, Nr. 122) zur Gründung der Brücke vorliegen, werden diese durch das Ingenieurbüro Bichler & Klingenmeier eingepreist und dem Gremium gestellt.

Die groben Kosten werden vom Ingenieurbüro Bichler (Stand 20.04.2022) überschlägig geschätzt (Angaben Brutto, einschließlich Nebenkosten):

| | |
|---|-----------------|
| Querung Isarkanal bei Kanalstraße (V1a): | 5.500.000 Euro |
| Querung Isar und Isarkanal bei Kanalstraße (V1b): | 9.000.000 Euro |
| Querung Isarkanal bei Mitterfeldallee (V2a): | 6.000.000 Euro |
| Querung Isar und Isarkanal bei Mitterfeldallee (V2b): | 11.000.000 Euro |

21. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.04.2022

Lfd.
Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

Die Präsentation des Ingenieurbüro Bichler und Klingenmeier (Stand 20.04.2022) mit einer Zusammenfassung der Stellungnahmen sowie der Grobkostenschätzung wurde dem Gremium zugestellt.

Eine weitere Kostengenauigkeit kann erst erfolgen, wenn die Aufwendungen wie Baugrundverhältnisse, statische Systeme, Ausgleichsmaßnahmen vorliegen.

Da es sich um eine reine Machbarkeitsstudie handelt und somit die erforderlichen Erhebungen zur Ermittlung einer aussagekräftigen Kostenschätzung fehlen, sind oben aufgeführte Werte mit einem Faktor von $\pm 30\%$ zu versehen.

Am 12.04.2022 hat die Gemeinde Unterföhring die Möglichkeit und die Höhe einer Kostenbeteiligung durch das Staatliche Bauamt Freising, die Landeshauptstadt München sowie durch den Landkreis München, für die geplante Maßnahme angefragt. Weitere Fördermöglichkeiten (Bundesministerium für Digitales und Verkehr (BMDV), Freistaat Bayern, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz (BMUV)) wurden am 20.04.2022 seitens der Verwaltung angefragt.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den aktuellen Stand und die Stellungnahmen des ADFC (vom 10.03.2022), des Mobilitätsreferats (vom 04.03.2022), des Landratsamts München (vom 28.03.2022), des staatlichen Bauamts Freising (vom 04.03.2022), der Unteren Naturschutzbehörde (vom 08.03.2022) und des Wasserwirtschaftsamts (vom 28.02.2022) sowie die Erläuterungen der Beratenden Ingenieure Bichler & Klingenmeier (Stand 20.04.2022) in heutiger Sitzung zur Kenntnis und spricht sich für Folgendes aus:

Vor einer endgültigen Vorlage an den Gemeinderat (Empfehlungsbeschluss) sind noch die Ergebnisse der

1. Baugrunduntersuchung bei den Varianten 1b und 2b
2. Kostenbeteiligung/Fördermöglichkeiten bei den Varianten 1b und 2b
3. Entwurfsvermessung bei den Varianten 1b und 2b

abzuwarten und dem Bauausschuss zur Weiterbehandlung vorzulegen.

21. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.04.2022

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Darüber hinaus ist mit der LH München Kontakt aufzunehmen, um eine Umwidmung der Leinthaler Straße inklusive Leinthaler/Herzog-Heinrich-Brücke zur Fahrradstraße anzustreben.
AZ 6332 Bauamt

- 206 9 **Änderungsbebauungsplan Nr. 74a/16 Kleingewerbegebiet östlich der Beta-Straße; Billigung des Planentwurfes**

Dieser Tagesordnungspunkt wurde zurückgestellt.

AZ 611
Bauamt

- 207 9 **Bauantrag zum Umbau Erdgeschoss (Teilung einer Erdgeschosswohnung in zwei Wohnungen) in einem bestehenden Mehrfamilienhaus an der Blumenstraße 8, Fl.Nr. 190/10**

Der Vorsitzende gibt den Antrag auf Baugenehmigung von Herrn Daniel Strobl vom 15.12.2021 und ergänzt am 06.04.2022, eingegangen bei der Gemeinde am 14.03.2022 bzw. 06.04.2022 (digital), zum Umbau des Erdgeschosses (Teilung einer Erdgeschosswohnung in zwei Wohnungen) an der Blumenstraße 8, bekannt. Die entsprechenden Unterlagen des Büros Boos Architekten Part mbH, München, vom 08.12.2021 und geändert am 06.04.2022, wurden den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück Blumenstraße 8, Fl.Nr. 190/10 (1.079 m²), welches im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt ist, besteht kein Bebauungsplan. Eine Bebauung hat sich gemäß § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.

Der Vorsitzende erinnert in diesem Zusammenhang an die Beschlüsse aus dem Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss vom 25.06.2019, Nr. 611, und vom 29.09.2020, Nr. 34, mit welchen das Gremium dem Anbau eines Mehrfamilienhauses (mit vier Wohnungen) an ein bestehendes Wohnhaus mit dazugehöriger Parksystemgarage sowie dem Neubau einer Dachgaube zugestimmt hat. Diesem Bauantrag wurde vom Landratsamt München mit Bescheid vom 31.10.2019 zugestimmt.

21. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.04.2022

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Mit den vorliegenden Unterlagen wird der Umbau des Erdgeschosses i. S. einer Teilung der genehmigten Erdgeschosswohnung in zwei Wohnungen in einem bestehenden Mehrfamilienhaus beantragt. Dieser wurde nach Bestätigung der Architektin seit Baubeginn in dieser Form umgesetzt.

Die genehmigte Wohnung im Erdgeschoss mit einer Wohnfläche von 138,57 m² teilt sich nun in eine Wohnung mit 84,4 m² und eine mit 54,78 m² auf.

Nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung ist für diesen Umbau ein zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen. Dieser wird als Längsparker an der nördlichen Grundstücksgrenze angeordnet.

In diesem Zusammenhang sei erwähnt, dass der Genehmigungsbescheid vom 31.10.2019 für den Neubau des Mehrfamilienhauses die Auflage enthält, bis zur Benutzung der baulichen Anlage die entsprechenden Kfz-Stellplätze herzustellen und den jeweiligen Wohneinheiten konkret zuzuordnen.

Dies ist jedoch bislang nicht erfolgt.

Die gesamte bislang befestigte Fläche ist entgegen der genehmigten Pläne nicht mit Pflaster mit offener Rasenfuge, sondern vielmehr mit flächigem Betonpflaster ohne erkennbare Fugen hergestellt (bis zum westlichen Ende des Bestandsgebäudes). Der Bereich in Straßennähe entspricht einer Baustelle und ist nicht hergerichtet.

Nach der gemeindlichen Fahrradabstellplatzsatzung, die nach Erteilung der ursprünglichen Baugenehmigung in Kraft getreten ist, sind durch die vorliegende Änderung für das neu errichtete Mehrfamilienhaus 11 Fahrradabstellplätze nachzuweisen. 9 Stellplätze werden direkt am Hauseingang angeordnet und mit einer Überdachung versehen. Die beiden weiteren Stellplätze werden an der Westseite des Bestandsgebäudes nachgewiesen, zusammen mit Fahrradabstellplätzen für das Bestandsgebäude. Ein Nachweis für das Bestandsgebäude wäre nicht zu erbringen, dies wurde dem Entwurfsverfasser mitgeteilt.

Gemäß Berechnungen des Büros Boos wird mit der vorgelegten Planung eine GRZ von 0,296 für die Hauptanlagen gem. §19 Abs. 2 BauNVO, eine GRZ von 0,6 (Hauptanlagen und Nebenanlagen) gem. § 19 Abs. 4 BauNVO und eine GFZ von 0,76 erreicht.

Aus den eingereichten Unterlagen geht keine durchgeführte Nachbarbeteiligung hervor. Auf die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wird verwiesen.

21. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.04.2022

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Antrag auf Baugenehmigung von Herrn Daniel Strobl zum Umbau des Erdgeschosses (Teilung einer Erdgeschosswohnung in zwei Wohnungen) an der Blumenstraße 8, Fl.Nr. 190/10 vom 15.12.2021 und 06.04.2022, eingegangen bei der Gemeinde am 14.03.2022 bzw. 06.04.2022 (digital), zur Kenntnis und stimmt nur unter folgenden Bedingungen zu.

- Auf das Einfügegebot gem. § 34 BauGB wird hingewiesen.
- Auf die Stellplatzsatzung und die Fahrradabstellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring wird hingewiesen.
- Alle für das bestehende und das neu errichtete Mehrfamilienhaus nachzuweisenden Stellplätze sind zeitnah herzustellen und den jeweiligen Wohneinheiten konkret zuzuordnen.
- Auf die erforderliche Nachbarteiligung gem. Art. 66 BayBO wird hingewiesen, diese ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu behandeln.

AZ 6024
Bauamt

208 9 **Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses an der Kanalstraße 11, Fl.Nr. 1205/42**

Der Vorsitzende gibt den Antrag auf Vorbescheid von Frau Prof. Dr. Nora Urbanetz und Herrn Dr. Frank Wellhöfer, Unterföhring, zum Neubau eines Einfamilienhauses an der Kanalstraße 11, Fl.Nr. 1205/42, vom 03.04.2022, bekannt und weist darauf hin, dass es sich nicht um einen Bauantrag, wie im Titel des Tagesordnungspunktes handelt, sondern um einen Antrag auf Vorbescheid. Die Planzeichnung der Architektin und Stadtplanerin Frau Ina-Maria Schmidbauer, München, vom 29.03.2022, wurde dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 1205/42 (661,50 m²), das im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht der noch rechtskräftige Baulinien- und Bebauungsplan Nr. 6, Isarau, aus dem Jahr 1949/1950. Zwischenzeitlich wurden sämtliche Befreiungen von den Festsetzungen des Baulinien- und Bebauungsplanes Nr. 6 in der Umgebungsbebauung erteilt. Außerdem wird auf den Beschluss des Gemeinderates vom 18.10.2017, Nr. 632, hingewiesen, nachdem die

21. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.04.2022

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Aufhebung des Baulinien- und Bebauungsplanes Nr. 6, Isarau, beschlossen wurde.

Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Länge von 17,23m x Breite 10,83 m. Das Dach soll dabei als Satteldach (15° Dachneigung) mit einer Firsthöhe von 9,66m ausgebildet werden. Die Stellplätze sollen mittels einer Garage nachgewiesen werden. Die Garage soll zweigeschossig, mit den Maßen 5,84m x 4,13m errichtet werden. Das zweite Geschoss der Garage soll als Wohnraum dienen. Die gesetzlich geforderten Abstandsflächen werden gemäß den Planzeichnungen eingehalten.

Dem Antrag auf Vorbescheid sind folgende Fragen anhängig:

1. Kann einer GF von 582m² und einer GR 277m² zugestimmt werden?

Begründung: Der BPlan Nr. 6 gibt keine Kennwerte vor. Vorgehen in Anlehnung an §34 BauGB. Als Bezugsfall dient der unmittelbare Nachbar, Kanalstraße 13a, mit einer von uns angenommenen GF von 701m² (bei drei Vollgeschossen, Mansarddach siehe Fotodokumentation) und einer GR (Garage und Gebäude) von 282m². Die Grundzüge der Planung im Umfeld BPlan Nr. 6 werden nicht berührt. Die Bebauung fügt sich städtebaulich ein und ist vertretbar. Öffentliche und nachbarschaftliche Belange werden nicht berührt.

2. Kann einer Überschreitung der nordwestlichen Baugrenze um 36m² zugestimmt werden?

Begründung: Als Bezugsfall dient der unmittelbare Nachbar, Kanalstraße 13a, mit einer Überschreitung der nordwestlichen Baugrenze um 73m². (siehe Skizze „Überschreitung Baugrenze“). In der unmittelbaren Nachbarschaft finden sich eine Reihe von Überschreitungen der nordwestlichen Baugrenze. Diese Grundstücksseite ist zum Damm des Isarkanals orientiert. Das direkt anschließende Grundstück (Fl.Nr. 1205/33) ist nicht bebaubar. Die Grundzüge der Planung im Umfeld des BPlan Nr. 6 werden nicht berührt. Die Bebauung fügt sich städtebaulich ein und ist vertretbar: Ein Abstand von 5m zur südwestlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze ist eingehalten (Baugrenzen aus BPlan). Öffentliche und nachbarschaftliche Belange werden nicht berührt, Abstandsflächen werden eingehalten.

21. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.04.2022

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

3. Kann einer Abweichung vom Haustyp im BPlan Nr. 6 zugestimmt werden? Die Wandhöhe beträgt 8,20m, die Dachneigung 15°.

Begründung: Als Bezugsfall dient der unmittelbare Nachbar, Kanalstraße 13a, mit zwei Vollgeschossen und einem Mansarddach, dieses wirkt wie ein Vollgeschoss. Die Wandhöhen der nächstgelegenen Nachbarn sind vergleichbar, z. T. höher als der Vorschlag. Die Bauten Kanalstraße 13 – 19 haben unterschiedliche Dachneigungen und Dachformen, keines der Häuser entspricht den Festsetzungen des BPlanes Nr. 6 von 1949. Städtebaulich fügt sich der Vorschlag ein, da das Gebäude ebenfalls ein geneigtes Dach hat und die Gebäudehöhe vergleichbar ist, sogar geringer. Die Grundzüge der Planung im Umfeld BPlan Nr. 6 werden nicht berührt. Die Bebauung fügt sich städtebaulich ein und ist vertretbar. Öffentliche und nachbarschaftliche Belange werden nicht berührt.

Beschluss: 9 : 0

Das Gremium nimmt den Antrag auf Vorbescheid von Frau Prof. Dr. Nora Urbanetz und Herrn Dr. Frank Wellhöfer, Unterföhring, zum Neubau eines Einfamilienhauses an der Kanalstraße 11, Fl.Nr. 1205/42, vom 03.04.2022, zur Kenntnis und beantwortet die anhängigen Fragen wie folgt:

1. Kann einer GF von 582m² und einer GR 277m² zugestimmt werden?

Die geplante Grundfläche (Wohnhaus und Garagen) beträgt 277,20m², die geplante Geschossfläche beträgt 582,00m². Der als Bezugsfall herangezogene Baukörper an der Kanalstraße 13 weist eine Grundfläche von ca. 264,73m² und eine Geschossfläche von 330m² auf. Das Dachgeschoss des Baukörpers ist kein Vollgeschoss, womit die Geschossfläche deutlich geringer ist, als in den Plänen der Antragsteller angenommen wurde. Aus Sicht der Bauverwaltung fügt sich diese Fläche gem. § 34 BauGB nicht in die nähere Umgebung ein, da die bereits bestehenden Grundflächen und Geschossflächen deutlich kleiner sind.

2. Kann einer Überschreitung der nordwestlichen Baugrenze um 36m² zugestimmt werden?

Einer Überschreitung der nordwestlichen Baugrenze kann zugestimmt werden. Es wurden bereits mehrfach Befreiungen des Baulinien- und Bebauungsplanes Nr. 6 zugestimmt, da die Aufhebung dieses Baulinien- und Bebauungsplanes beschlossen wurde. Demnach hat sich das Gebäude in die Umgebungsbebauung einzufügen.

21. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.04.2022

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

3. Kann einer Abweichung vom Haustyp im BPlan Nr. 6 zugestimmt werden? Die Wandhöhe beträgt 8,20m, die Dachneigung 15°.

Einer Abweichung vom Haustyp im BPlan Nr. 6 kann zugestimmt werden, da die Aufhebung dieses Baulinien- und Bebauungsplanes beschlossen wurde. Demnach hat sich das Gebäude in die Umgebungsbebauung einzufügen. Die geplante Geschossigkeit ist mit II+D aus den Plänen ersichtlich. In der Begründung wird die Wirkung einer Dreigeschossigkeit auf dem Grundstück Kanalstraße 13 angegeben. Durch das Mansarddach wirkt das Dachgeschoss wie ein Vollgeschoss.

In diesem Zusammenhang (dreigeschossigkeit) sind aber v. a. auch die geplante Wand- und Firsthöhe für ein Einfügen in die nähere Umgebung entscheidend. Hierzu soll ebenfalls der Baukörper der Kanalstraße 13 als Bezugsfall für die Firsthöhe herangezogen werden. Im Plan ist für dieses Objekt eine Firsthöhe von 9,04m eingetragen. Die Wandhöhe an der Kanalstraße 13 beträgt, aufgrund unterschiedlicher Höhenentwicklungen zwischen 6,31m – 8,61m. Die Kanalstraße 13 kann zwar in Bezug auf die Höhenentwicklung als Bezugsfall herangezogen werden, jedoch ist dies alleine nicht ausreichend, wenn die Wand- bzw. Firsthöhe und Grund- bzw. Geschossfläche wiederum nicht vergleichbar sind.

Allgemeine Hinweise:

- Auf das Einfügegebot gemäß §34 BauGB wird hingewiesen
- Auf die Stellplatzsatzung und die Fahrradabstellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring wird hingewiesen.

Auf die erforderliche Nachbarbeteiligung gem. Art. 66 BayBO wird hingewiesen, diese ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu behandeln.

AZ 6024
Bauamt

209 9 **Errichtung eines Boule-Platzes innerhalb der Erholungsflächen am Feringasee; Sachstand und weiteres Vorgehen**

Auf Antrag von Bürgern in der Bürgerversammlung 2020 sollte das Technische Tiefbauamt alle Voraussetzungen zur Errichtung eines Boule-/Petanque-Platzes im Gemeindegebiet von Unterföhring prüfen.

Boule/Petanque ist ein Präzisionsspiel (vergleichbar Boccia), das mit Stahlkugeln auf einem Splitt-/Sandplatz gespielt wird.

21. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.04.2022

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Es erfolgte dazu die Abstimmung mit dem Erholungsflächenverein und dem Landratsamt bzgl. möglicher Standorte an den Unterföhringer Seen. Letztlich wurde eine Fläche am Feringasee, unweit der Toilettenanlage bei der Wasserwacht, z.T. beschattet in der Mittags- und Nachmittagszeit, ausgewählt. Die schriftliche Zustimmung des Erholungsflächenvereins und des LRA liegt vor.

Die Planung des Technischen Tiefbauamtes sieht vor, auf einer Gesamtfläche von 20 m mal 15 m (zuzüglich notwendiger Böschungsflächen) 2 Spielbahnen á 15 m Länge und 4 m Breite zu errichten. Auf der dafür vorgesehenen Grünfläche wird dazu der Oberboden abgetragen und auf einer Kies-/Schotterschüttung 2 eingefasste Sand-/Splitt-Spielbahnen mit umlaufendem Weg in wassergebundener Bauweise errichtet.

Die Lagepläne wurden dem Gremium zugestellt.
Es ist weiter vorgesehen Sitzgelegenheiten in entsprechender Anzahl aufzustellen.

Die Kostenschätzung für die Errichtung des Boule-Platzes durch das Technische Tiefbauamt beläuft sich auf ca. 36.000,- € brutto, zuzüglich der Kosten für die Ausstattung, wie Bänke, wofür ca. 15.000,- € anzusetzen sind.

Die Kosten sollen auf der Haushaltsstelle 58000.9540 verbucht werden.
Für diese Haushaltsstelle sind 130.000,- € eingestellt.

Sollte sich der Bauausschuss für die Umsetzung des Boule-Platz aussprechen, kann in der heutigen Sitzung ein Beschluss gefasst werden.

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Sachstand und die Planungsunterlagen zur Errichtung eines Boule-/Petanque-Platzes am Feringasee mit den Kosten in Höhe von 36.000,- € brutto, zuzüglich 15.000,- € brutto für die Ausstattung zur Kenntnis.

Aus der Mitte des Gremiums wurde der vorgeschlagene Standort am Feringasee, nicht priorisiert. Die Verwaltung wird aus diesem Grund neue Standorte im Gemeindegebiet (z.B. im Bereich Fezi, Feststadl, Aschheimer Spielplatz, VHS/Musikschule unter Rücksichtnahme der Wohnbebauung bzgl. Lärm etc.) suchen und dem Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss wieder vorlegen.

Eine Beschlussfassung ist daher in heutiger Sitzung nicht veranlasst.
AZ 631 Bauamt

21. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.04.2022

Lfd.
Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

210 9 **Überlegungen zur Errichtung einer neuen LED-Straßenbeleuchtung entlang der Alten Münchner Straße**

Der Vorsitzende erinnert an die Bekanntgabe im Bau- Verkehr- und Grundstücksausschuss vom 20.12.2011, bezüglich des Einsatzes von LED-Leuchten in der Straßenbeleuchtung und LED-Technik bei Signalanlagen.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 11.02.2015, Nr. 165, wurde festgelegt, dass für die öffentliche Straßenbeleuchtung nur Lampen von der Bayernwerk AG zur Ausführung kommen sollen.

Der Vorsitzende berichtet, dass aufgrund des temporären Abbaus der Straßenbeleuchtung in der Alten Münchner Str. wegen Wohnbaumaßnahmen die Frage nach einer Grunderneuerung der Straßenbeleuchtung, die im Wesentlichen aus den 60er Jahren stammt, aufkam. Diese alte Straßenbeleuchtung verbraucht mehr Energie.

Frau Seufert (Bayernwerk Netz GmbH) wurde von der Verwaltung aufgefordert, einen Vergleich zwischen der alten Straßenbeleuchtung und der neuen Straßenbeleuchtung mit LED-Technik zu erstellen.

Gemäß E-Mail vom 01.04.2022 teilten die Bayernwerk Netz GmbH mit:

„bei den betroffenen Leuchten in der Alten Münchner Straße ist der Verbrauch vor der Umrüstung ca. 2.919 kWh, nach der Umrüstung würden wir einen Verbrauch von ca. 1.501 kWh haben. Somit ergibt sich eine Einsparung von ca. 1.419 kWh.

Bei der Umrüstung würden die bestehenden 14 Leuchten, durch 18 Leuchten ersetzt. Dadurch erreichen wir eine DIN Ausleuchtung. Zusätzlicher Vorteil der Umrüstung ist, dass wir danach eine Nachtabsenkung der Beleuchtung von 50% zwischen 1 und 5 Uhr haben.“

Die Verwaltung empfiehlt daher, dass die Umrüstung auf LED-Technik zum Einsatz kommen soll, weil damit eine Reduzierung des Energieverbrauchs erreicht wird.

Am 23.09.2021 hat die Verwaltung das dazu angeforderte Angebot der Bayernwerk Netz GmbH (Stand: 21.09.2021) für die Errichtung einer neuen Straßenbeleuchtung auf LED-Technik mit Leuchtentyp Schreder Teceo 1 LED (Neubau von 4 Brennstellen, Ausbau von 13 Brennstellen, Ersatzbau von 14 Brennstellen, Kabelverlegung in Straßengrundstück) für die Alte Münchner Str. in Höhe von 63.829,91 € brutto erhalten.

21. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.04.2022

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Die Umsetzung könnte im Jahr 2022 vorgesehen werden.

Es sind Haushaltsmittel von Insgesamt 250.000,00 € brutto auf der HHSt 67000.9631 (Straßenbeleuchtung, Beleuchtungseinrichtungen) für 2022 angemeldet. Davon sind unter anderem Kosten für die Maßnahme „Errichtung einer neuen Straßenbeleuchtung für die Alte Münchner Str.“ unter der HHSt 67000.9631 eingeplant. Somit sind keine zusätzlichen Mittel erforderlich.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt die Empfehlung durch die Verwaltung an und spricht sich für eine energiesparende Umsetzung auf LED-Technik (Einsparung ca. 50%) und damit für die Errichtung einer neuen Straßenbeleuchtung mit Leuchtentyp Schreder Teceo 1 LED (Neubau von 4 Brennstellen, Ausbau von 13 Brennstellen, Ersatzbau von 14 Brennstellen, Kabelverlegung in Straßengrundstück) für die Alte Münchner Str. in Höhe von 63.829,91 € brutto aus.

Die Verwaltung wird beauftragt die Umsetzung auf LED-Technik in 2022 vorzunehmen.

Die Baukosten in Höhe von 63.829,91 € brutto sind für die oben genannte Maßnahme auf der HHSt 67000.9631 (Straßenbeleuchtung, Beleuchtungseinrichtungen) zu verbuchen.

AZ 6315
Bauamt

Bekanntgaben / Anfragen

211 9 BEK 04/2022: Isaraustraße 16 abweichende Bauausführung von der Baugenehmigung

Im Dezember 2021 wurden der Bauverwaltung aus der Bürgerschaft Fotos der Baustelle Isaraustraße 16 zur Verfügung gestellt.

Nach Durchsicht der genehmigten Unterlagen wurde festgestellt, dass die im Bau befindliche Ausführung einer Spitzgaube auf dem Krüppelwalm des Anbaus von der genehmigten Planung abweicht.

21. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.04.2022

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

Zwischenzeitlich hat das Landratsamt München der Bauverwaltung nach einer vorgenommenen Ortseinsicht sowie Einholung einer technischen Stellungnahme mitgeteilt, dass das Vorhaben bauplanungsrechtlich (insbesondere das Einfügen des Vorhabens in die Umgebungsbebauung) und bauordnungsrechtlich (insbesondere die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO) nicht zu beanstanden ist. Da das Vorhaben darüber hinaus auch genehmigungsfähig erscheint, sieht das Landratsamt als untere Bauaufsichtsbehörde im Rahmen seines Ermessens von einem bauaufsichtlichen Einschreiten ab.

Mit Schreiben vom 29.03.2022 wurde der Bauherr bzw. Grundstückseigentümer über den Sachverhalt informiert und um Mitteilung gebeten, wie er in diesem Fall vorgehen möchte. Zwischenzeitlich hat sich der Architekt Herr Ferster gemeldet und darüber informiert, dass ein Bauantrag für die Gaube gestellt werden wird. Dieser wird dem Bauausschuss zur Beschlussfassung vorgelegt.

Seitens der Bauverwaltung wird vorgeschlagen, im Gemeindeblatt eine Serie zu starten, in der in unregelmäßigen Abständen verschiedene genehmigungspflichtige aber auch genehmigungsfreie Maßnahmen für Bürger verständlich erläutert werden. Aus aktuellem Anlass beginnend mit „Dachgauben“. Weitere Themen können Zäune, Stellplätze, Carports, (Grenz-) Garagen oder allgemein Nebenanlagen sein.

AZ 6024
Bauamt

212 9 **BEK 04/2022 Bürgerhaus Unterföhring Außenanlagen; Sachstand bezüglich Umgestaltung des Wirtsgartens**

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass gemäß Bauvertrag die Fertigstellung der Umgestaltung des Wirtsgartens zum 30.04.2022 vorgesehen ist.

Sämtliche Außenanlagen am Bürgerhaus sind dann fertiggestellt.

Derzeit laufen noch Restarbeiten.

AZ 631
Bauamt

21. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.04.2022

Lfd.
Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

213 9 **Anfrage**

Herr Gemeinderat Zehetmair bringt zur Kenntnis, dass vermehrt Parkverstöße (Parken auf dem Geh- und Radweg) am Etzweg, nahe der Hundewiese zu beobachten sind. Er bittet hier um Einleitung von Maßnahmen (Kontrolle) um diese Missstände abzustellen.

Der Vorsitzende Herr Zweiter Bürgermeister Prieler sichert zu, dass hier durch die KVÜ verstärkt Kontrollen durchgeführt werden.

AZ 1403
Bauamt

Nachdem keine weiteren Anfragen in der öffentlichen Sitzung gestellt wurden, schließt der Zweite Bürgermeister die heutige öffentliche Sitzung um 19:35 Uhr und wünscht allen Zuhörern und dem Gremium einen schönen Abend.

Manuel Prieler
Zweiter Bürgermeister

Lothar Kapfenberger
Leitung Bauamt