

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

Sitzungstag:

Dienstag, 25.01.2022

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 Per Videoschalte		
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.

18. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 25.01.2022

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 Zuhörer und den anwesenden Vertreter der Verwaltung der öffentlichen Sitzung.

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass die heutige Bau-, Verkehr und Grundstücksausschusses als Hybridsitzung durchgeführt wird. Es sind Ausschussmitglieder mittels Ton- und Bildübertragung der Sitzung zugeschaltet.

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

178 9 **Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 16.12.2021, die den Gremiumsmitgliedern übermittelt worden ist, wird genehmigt.

Beschluss: 9 : 0

AZ 024
Bauamt

179 9 **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

Von den in nichtöffentlichen Sitzungen des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 16.12.2021 und 25.01.2022 gefassten Beschlüsse, werden folgende Beschlüsse in der heutigen öffentlichen Sitzung verlesen, da die Gründe der Geheimhaltung weggefallen sind:

G137 Gemeindeeigenes Objekt am Bahnhof 1 (Zindlerhaus): Vergabe von Architektenleistungen

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und stimmt der Beauftragung des Architekturbüros Kopp, Volkartstraße 73, 80636 München, mit Honorarzone III unten mit einem

18. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 25.01.2022

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Umbauzuschlag in Höhe von 20 %, voraussichtliches Gesamthonorar in Höhe von 97.793,06 € brutto zu.

Entsprechende Haushaltsmittel stehen bei der HHSt. 88110.9490 mit 100.000,- € für die Haushaltsjahre 2022 und 2023 in ausreichender Höhe zur Verfügung.

G138 Umgestaltung Außenanlage Kindergarten 2, St.-Florian-Straße: Auftragsvergabe Landschaftsbauarbeiten

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und stimmt der Vergabe der Landschaftsbauarbeiten Bereich 1 und 2 am Kindergarten, St.-Florian-Str. 12, an den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. Hallertauer Landschaft GmbH & Co. KG, mit einer Auftragssumme in Höhe von 330.983,17 brutto zu.

Die Kosten sind auf der Haushaltsstelle 46410.9540 zu verbuchen. Sofern die Haushaltsmittel aus 2021 nicht aufgebraucht werden, sind die Haushaltsmittel im Haushaltsjahr 2022 zu übertragen.

G139 Neubau Rathaus Unterföhring: Auftragsvergabe Projektsteuerungsleistungen

Das Gremium schließt sich der Auswertung der Verfahrensbetreuung LUTZ | ABEL Rechtsanwalts PartG mbB München vom 19.11.2021 an und beschließt, den Auftrag für Projektsteuerungsleistungen gemäß § 2 der Leistungs- und Honorarordnung Projektmanagement in der Bau- und Immobilienwirtschaft, herausgegeben vom Ausschuss der Verbände und Kammer der Ingenieure und Architekten für Honorarordnung e.V. (AHO-Schriftenreihe Nr. 9, 5. Auflage, Stand Mai 2020) für den Neubau Rathaus Unterföhring auf das wirtschaftlichste Angebote des Projektsteuerungsbüros Hitzler Ingenieure e. K., München, vom 17.11.2021 mit einer Angebotssumme von 865.009,83 € brutto und einer Gesamtpunktzahl von 349,472 Punkte zu vergeben.

Die Ausgaben sind unter der Haushaltsstelle 06100.9490 zu verbuchen und die erforderlichen Mittel entsprechend in den kommenden Jahren in den Haushalt einzustellen.

18. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 25.01.2022

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

BEK01/2022 - UFG18BHF; Neubau Bauhof-Auftragsvergabe Aluminium Fenster und Türen

Mit Schreiben vom 07.12.2021 wurde der Auftrag innerhalb der genehmigten Projektkosten auf das wirtschaftlichste Angebot der Firma Krüger Haustüren und Fenster, 93449 Waldmünchen, gemäß Angebot vom 19.10.2021 mit einer Angebotssumme in Höhe von 152.950,10 € brutto erteilt.

BEK01/2022 - UFG18BHF; Neubau Bauhof-Auftragsvergabe Gewerk Gebäudeautomaten

Die Firma WBE Facility Management GmbH, 85737 Ismaning, wurde mit Schreiben vom 28.12.2021 gemäß ihrem Angebot vom 22.11.2021 mit einer Angebotssumme von 103.142,94 € brutto mit dem Gewerk Gebäudeautomation beauftragt.

Die Wartungsarbeiten während der Gewährleistung sind nach Fertigstellung der Anlagen gemäß Angebot vom 22.11.2021 mit einer Angebotssumme von 7.833,45 € brutto eigenständig zu beauftragen.

BEK01/2022 - UFG18BHF; Neubau Bauhof-Auftragsvergabe Gewerk Lüftungstechnik

Der Auftrag wurde mit Schreiben vom 28.12.2021 auf das wirtschaftlichste Angebot der Firma WISAG Gebäude – und Industrieservice Bayern GmbH & Co. KG, 89231 Neu-Ulm, vom 19.11.2021, in Höhe von 260.440,46 € brutto vergeben.

Die Wartungsarbeiten während der Gewährleistung gemäß Angebot vom 19.11.2021 in Höhe von 19.441,63 € brutto sind nach Fertigstellung eigenständig zu beauftragen.

BEK01/2022 - UFG18BHF; Neubau Bauhof-Auftragsvergabe Gewerk Sanitärtechnik

Mit Schreiben vom 28.12.2021 wurde der Auftrag für das Gewerk LV201 Sanitärtechnik auf das wirtschaftlichste Angebot der Firma Haustechnik Wiesenbach GmbH, 04552 Borna, gemäß Angebot vom 22.11.2021 in Höhe von 244.635,69 € erteilt.

Die Wartungsarbeiten während der Gewährleistung von vier Jahren sind nach Fertigstellung der Anlagen gemäß Angebot vom 22.11.2021 in Höhe von 8.054,72 € brutto eigenständig zu beauftragen.

18. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 25.01.2022

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

BEK01/2022 - UFG18BHF: Neubau Bauhof Auftragsvergabe Gewerk Fassade Trapezprofil

Mit Schreiben vom 21.12.2021 wurde der Auftrag gemäß Vergabeempfehlung der Objektplanung Knerer und Lang Architekten GmbH auf das wirtschaftlichste Angebot der Firma Dachbau Staßfurt GmbH, gemäß Angebot vom 03.12.2021, zu einer Angebotssumme von 581.033,21 € brutto, vergeben.

Bauamt

180 9 **Bauantrag zum Neubau eines Dreifamilienhauses mit 3 Wohnungen
im Wohnungseigentum mit Carport an der Nelkenstr. 26, Fl.Nr.
550/19**

Der Bürgermeister gibt den Antrag auf Baugenehmigung von Michael Schmidt, Unterföhring, und Salome Carrasco, Unterföhring, zum Neubau eines Dreifamilienhauses mit 3 Wohnungen im Wohnungseigentum mit Carport in der Nelkenstr. 26, Fl.Nr. 550/19, vom 05.12.2021, eingegangen bei der Gemeinde am 06.12.2021, bekannt. Die Planunterlagen des Architekten Herrn Joachim Rother, Deisenhofen, vom 01.07.2021, wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück mit der Fl.Nr. 550/19 (912 m²), welches im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht ein rechtskräftiger Bebauungs- und Baulinienplan, BPlan Nr. 7 aus dem Jahr 1951. Das geplante Bauvorhaben liegt außerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Der Bebauungsplan setzt unter anderem eine Traufhöhe von 3,20m und eine Dachneigung von 46° - 50° fest, sowie die Zahl der Stockwerke (ein Vollgeschoss).

Von den im BPlan Nr. 7 festgesetzten Punkten wurden vom Landratsamt durch bereits erteilte Baugenehmigungen, z.B. für den unmittelbar südlich angrenzenden Nachbarn mit einer Baugenehmigung von 1997, faktische Befreiungen erteilt.

Die bestehenden Gebäude (Doppelhaushälften) südlich des Grundstücks wurden mit einer Firsthöhe von 9,97m genehmigt.

Im östlich angrenzenden Bereich besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Nr. 13, aus dem Jahr 1961). Dort sind Traufhöhen von 3,20 m festgesetzt.

Das im dortigen Bereich errichtete Nachbargebäude mit zwei Wohneinheiten weist eine Firsthöhe von 9,00 m auf, welche 1974 genehmigt wurde.

18. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 25.01.2022

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Die Antragsteller planen den Neubau eines Dreifamilienhauses mit drei Wohnungen (Wohnung 1: 125,78 m²; Wohnung 2: 116,37 m²; Wohnung 3: 97,49 m²) mit den Gebäudemmaßen 16,00m x 9,15m (146,4m²), Firsthöhe 10,47m und Wandhöhe 7,02m.

Der geplante Wintergarten hat die Maße 2,52m x 3,16m (7,96 m²).

Die gesamte versiegelte Fläche hat eine gesamte Grundfläche von 356,29 m². (GRZ 0,39)

Das Dach wird dabei als Satteldach mit einer Neigung von ca. 37 Grad und einer Ost-West-Firstrichtung ausgebildet.

Für das Bauvorhaben sind laut der Kfz-Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring vom 07.04.2017 sieben Stellplätze erforderlich (sechs Stellplätze für die Wohnungen und ein Besucherstellplatz).

Auf dem Grundstück ist ein Carport für drei Stellplätze mit den Maßen 9,00m x 6,00m x 0,5m (27m²) sowie vier oberirdische KFZ-Stellplätze vorgesehen.

Ein Stellplatz soll außerhalb des Grundstückes, auf dem angrenzenden Grundstück mit der Flurnummer 550/1 ausgewiesen werden. Dies erfolgt unter der Voraussetzung, dass für diesen Stellplatz eine Grunddienstbarkeit für die Gemeinde Unterföhring gesichert ist. Ein Nachweis über die Eintragung der Dienstbarkeit ist vor Erteilung der Baugenehmigung einzureichen.

Die Verpflichtungserklärung zur Eintragung einer Dienstbarkeit wurde mit Schreiben vom 20.01.2022, eingegangen bei der Gemeinde Unterföhring am 20.01.2022, vorgelegt.

Auf die gültige Fahrradabstellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring vom 11.03.2021 wird hingewiesen. Die vorgelegten Planunterlagen weisen elf Fahrradabstellplätze im Untergeschoss aus.

Mit dem geplanten Neubau des Dreifamilienhauses wird eine GRZ von 0,39 und eine GFZ von 0,49 erreicht.

Des Weiteren weist der Erste Bürgermeister darauf hin, dass unter anderem für diesen Bereich die Aufstellung qualifizierter bzw. Änderung bestehender Bebauungspläne aufgrund des Beschlusses des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.10.2021, Nr. 159, vorgesehen ist. (Prüfung von Flächen im Gemeindegebiet für mögliche Bebauungspläne; Erste Überlegungen)

Die Antragsteller haben zugleich mit dem Bauantrag einen Antrag auf Baumfällung einer Thuja im Zufahrtsbereich an der Nelkenstraße gestellt, die

18. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 25.01.2022

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

einer Genehmigung aufgrund der Baumschutzverordnung der Gemeinde Unterföhring vom 01.12.2020 bedarf.

Eine Ersatzpflanzung für die gefällte Thuja ist notwendig.

Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt, ist aber noch nicht vollständig und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu behandeln.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Antrag auf Baugenehmigung von Michael Schmidt, Unterföhring, und Salome Carrasco, Unterföhring, zum Neubau eines Dreifamilienhauses mit 3 Wohnungen (Wohnung 1: 125,78 m²; Wohnung 2: 116,37 m²; Wohnung 3: 97,49 m²) im Wohnungseigentum mit Carport (mit drei Stellplätzen) und Wintergarten in der Nelkenstr. 26, Fl.Nr. 550/19 vom 05.12.2021, eingegangen bei der Gemeinde am 06.12.2021, zur Kenntnis und stimmt diesem mit folgenden Maßgaben zu:

- Die notwendigen Befreiungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 7 aus dem Jahr 1951 wie z.B. Traufhöhe, Dachneigung und Anzahl Vollgeschosse werden für das eingereichte Vorhaben erteilt
- Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring vom 07.04.2017 und die Fahrradabstellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring vom 11.03.2021 sind einzuhalten
- Es ist vor Erteilung der Baugenehmigung eine Grunddienstbarkeit für den beantragten Kfz-Stellplatz auf der Flurnummer 550/1 zugunsten der Gemeinde Unterföhring einzutragen und dem Landratsamt München vorzulegen
- Auf die erforderliche Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBo wird hingewiesen und ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu behandeln.

Aufgrund des im Zuge des Bauantrages gestellten Baumfällantrages ist eine Ersatzpflanzung für die gefällte Thuja notwendig.

AZ 621

Bauamt

181

9

Bauantrag zur Errichtung eines Dachbalkons und Cabriofensters an ein Mehrfamilienhaus an der Alten Münchner Str. 55a, Fl.Nr. 157/7

Der Vorsitzende gibt den Antrag auf Baugenehmigung der Frau Silvia Landauer-Heinzinger vom 14.12.2021, eingegangen bei der Gemeinde am

18. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 25.01.2022

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

15.12.2021, zur Errichtung eines Dachbalkons und Cabriofensters an ein Mehrfamilienhaus an der Alten Münchner Str. 55a, Fl.Nr. 157/7, bekannt. Die entsprechenden Unterlagen des Planungsbüros Pfadisch, Raubling, vom 12.12.2021, wurden den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Das Grundstück Fl.Nr. 157/7 (1.244 m²), das die Alte Münchner Str. 55a, d und b umfasst, ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Es 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 24.02.2015 und 23.02.2016, Nrn. 129 und 262, in denen der Anbau einer Stahl-Außentreppe und eines Balkons behandelt wurde.

In das Bestandsgebäude sollen im Dachgeschoss auf der Nordseite zwei Cabriofenster mit einer Breite von jeweils 1,14 m und einer Höhe von 2,52 m (Bezeichnung der Firma Velux, ausklappbares Dachflächenfenster) und auf der Südseite ein Dachbalkon mit einer Breite von 2,40 m errichtet werden. Die dazu in der Dachfläche liegende Öffnung hat eine Höhe von 1,18 m, die senkrechte Fensterfläche wird um 0,51 m von der Gebäudeaußenkante zurückgesetzt.

Die in den Antragsunterlagen angegebenen Maße und Flächen zum Dachbalkon sind in sich nicht stimmig. So werden die Breite mit 2,395 m und die Tiefe mit 1,24 m (0,51 m + 0,73 m) angegeben, was einer Fläche von 2,97 m² entspricht. Die Fläche des Dachbalkons wird jedoch mit 3,29 m² angegeben, die bestehende Wohnfläche vergrößert sich um 1,59 m². Das Geländer des geplanten Dachbalkons bewirkt eine Wandhöhe von 6,67 m und übersteigt die bestehende Wandhöhe des Gebäudes mit 6,47 m um 20 cm.

Das Dachgeschoss bildet zusammen mit dem 1. Obergeschoss eine Wohnung. Da die Wohnfläche größer als 60 m² ist, sind zwei Stellplätze gem. gemeindlicher Stellplatzsatzung nachzuweisen.

Auch auf mehrfache Anforderung wurde kein entsprechender Stellplatznachweis erbracht, lediglich die Aussage, dass die Stellplätze vorhanden sind.

Bei einer Ortseinsicht wurde festgestellt, dass die im vorangegangenen Antrag zum Anbau einer Stahl-Außentreppe eingezeichneten Stellplätze weder vorhanden noch überhaupt an diesen Stellen möglich sind.

18. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 25.01.2022

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Aufgrund des fehlenden Stellplatznachweises sollte das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Antrag so nicht erteilt werden.

Auf die Nachbarteilnahme gemäß Art. 66 BayBO wird verwiesen.
Gem. den vorliegenden Antragsunterlagen wurden die Nachbarunterschriften nicht erteilt.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Antrag auf Baugenehmigung der Frau Silvia Landauer-Heinzinger zur Errichtung eines Dachbalkons und zweier Cabriofenster an ein Mehrfamilienhaus an der Alten Münchner Str. 55a, Fl.Nr. 157/7, vom 14.12.2021, eingegangen bei der Gemeinde am 15.12.2021, zur Kenntnis, erteilt hierzu jedoch kein gemeindliches Einvernehmen und nimmt wie folgt Stellung:

- Auf das Einfügegebot gem. § 34 BauGB wird hingewiesen.
- Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring wird hingewiesen.
- Auf die erforderliche Nachbarteilnahme gem. Art. 66 BayBO wird hingewiesen, diese ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu behandeln.

AZ 6024

Bauamt

182 9 **Bauantrag zum Umbau des Feringacenters, 4. Tektur, an der Feringastrasse 16, Fl.Nr. 1189/52**

Der Vorsitzende gibt den Antrag auf Baugenehmigung der EDEKA Südbayern Handels Stiftung & Co. KG, Gaimersheim, 4. Tektur Feringacenter zum Umbau der Einzelhandelseinrichtung vom 20.12.2021, eingegangen bei der Gemeinde am 21.12.2021, an der Feringastrasse 16 bekannt. Die entsprechenden Planunterlagen des Planungsbüros Dobler GmbH & Co. KG, Kaufbeuren, mit Stand 09.12.2021 wurden den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

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

Der Vorsitzende erinnert in diesem Zusammenhang an nachstehende Beschlüsse aus dem Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss:

18. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 25.01.2022

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- 27.01.2015, Nr. 104: Bauantrag
- 27.02.2018, Nr. 459: 1. Tektur
- 24.09.2019, Nr. 632: 2. Tektur
- 29.09.2020, Nr. 33: 3. Tektur

Die Antragstellerin hat basierend auf den bereits genehmigten Bauanträgen nochmals umgeplant bzw. musste aus technischen Gründen ergänzen.
Folgende Änderungen sind vorgesehen:

- Geldautomat
Unter dem Stahlvordach des Marktes wurde bereits ein roter umbauter Geldautomat der Sparkasse mit den Maßen 2,75 m / 2,25 m / 2,60 m (L / B / H) aufgestellt (siehe beigefügtes Foto). Für die Errichtung ist eine Befreiung vom Bebauungsplan erforderlich (Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche). Die Festsetzung A) 8.d) zu Werbeanlagen, nach der diese eine Höhe von 2 m nicht überschreiten dürfen, wird eingehalten.
- Lüftungskamine
An der Südseite des Marktes werden zwei Lüftungskamine (Ansaugen und Fortluft) mit einem Durchmesser von jeweils 2 m und Höhen von 3 m bzw. 5 m beantragt. Nach Aussage des Entwurfsverfassers wurden die Lüftungskamine bereits in Betrieb genommen, da sie für die Anlage notwendig sind.
Für die Errichtung sind Befreiungen vom Bebauungsplan erforderlich.
- Einhausung des Pufferspeichers auf dem Parkdeck
Der Pufferspeicher mit einem Volumen von 4.018 l ist für die Kälteversorgung des Gesamtgebäudes installiert. Nach Aussage des Entwurfsverfassers sollte der Pufferspeicher ursprünglich im Technikraum untergebracht werden. Da die Lasten statisch jedoch an dieser Stelle nicht abtragbar sind, muss der Pufferspeicher außerhalb auf dem darunterliegenden Parkdeck untergebracht und eingehaust werden.
- Apotheke
Im Erdgeschoss soll wieder eine Apotheke etabliert werden. Die geplante Verkaufsfläche beträgt 128,3 m². Als künftiger Betreiber werden die SaniPlus Apotheken Lauterbach e.K. angegeben.
- Stellflächen für Einkaufswagen
Auf allen Parkebenen werden Flächen für Einkaufswagen dargestellt, dazu entfallen Stellplätze. Diese Flächen sind Bestand und werden nur formell nachgeführt.
Es sind unverändert 503 Stellplätze nachzuweisen. Trotz Entfalls von 33 Stellplätzen stehen immer noch 867 Stellplätze zur Verfügung.

18. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 25.01.2022

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

- In allen Ebenen sind diverse Änderungen geplant. Nach Aussage des Entwurfsverfassers wurde der Bestand nicht so vorgefunden wie erwartet, weshalb es u. a. erforderlich ist, im Innenbereich Wände zu verschieben (z. B. im Bereich der Toiletten). Der Eingangsbereich ist über alle Ebenen markiert, da die Fassadenverkleidung in diesem Bereich instandgesetzt wird. Diese Änderungen sind baurechtlich nicht relevant.

Mit dem Bauantrag werden folgende vier Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB beantragt:

1. Überschreitung der Baugrenze durch die Errichtung der Lüftungskamine auf der Südseite um ca. 0,88 m
Die Lüftungskamine sind für den Betrieb des Gebäudes zwingend erforderlich und müssen unmittelbar an die Lüftungsgeräte angeschlossen werden.
Nachdem die Lüftungsgeräte im 1.Untergeschoss (Bereich der Technikflächen) auf der Südseite des Gebäudes untergebracht werden, müssen die Zu- und Abluftkamine entsprechend vor der Fassade ausgeführt werden. Dadurch ergibt sich die Überschreitung der Baugrenze um ca. 0,88m.
Nachdem es sich bei den beiden Lüftungskaminen gemäß Bayrischer Bauordnung nicht um Gebäude sondern lediglich technische Anlagen handelt sowie weder das eigentliche Gebäude (Feringa Center) noch die Nachbarschaft in ihrer Belichtungs- und Belüftungsqualität beeinträchtigt werden, ist diese geringfügige Überschreitung der Baugrenze vertretbar.
2. Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,60 gemäß Bebauungsplan um 0,0008 auf 0,6078 und Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,80 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 0,0008 auf 0,8078
Da die Lüftungskamine mit der genannten Gründungsfläche von 16,65m² für den Betrieb des Gebäudes zwingend erforderlich sind, beantragen wir für diese Überschreitung der Zulässigen GRZ eine Befreiung vom Bebauungsplan.
Da der Geldautomat vollständig unter einem bestehenden Vordach errichtet wird, ist dieser für die Berechnung der GRZ nicht relevant.
3. Überschreitung der festgesetzten GFZ von 2,0 gemäß Bebauungsplan mit 2,0098

18. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 25.01.2022

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Da die Lüftungskamine mit der genannten Gründungsfläche von 16,65m² für den Betrieb des Gebäudes zwingend erforderlich sind und da auch der Geldautomat mit einer Fläche von 6,19m² als dringend erforderlich angesehen wird, beantragen wir für diese geringfügige Überschreitung der Zulässigen GFZ eine Befreiung vom Bebauungsplan.

Seitens der Bauverwaltung wird angemerkt, dass es sich bei dieser beantragten Befreiung um Anlagen handelt, die nicht geschossflächenrelevant sind (Vgl. § 20 Abs. 4 BauNVO). Somit würde keine weitere GFZ-Überschreitung erfolgen. Es bleibt somit bei den bisher genehmigten 2,01. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren entsprechend zu prüfen.

4. Geldautomat als Nebenanlage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Aufgrund der idealen Lage und Nähe zum Besucherverkehr soll unter dem Stahlvordach im Außenbereich des Feringacenters ein Geldautomat errichtet werden. Da dieser 24 Stunden für Besucher zugänglich sein soll kann dieser nur im Außenbereich errichtet werden. Darüber hinaus benötigt der Geldautomat eine wetterfeste sowie zum Bestücken begehbare Gebäudehülle.

Um die Fluchtwegs Situation nicht zu beeinträchtigen und um den benötigten Brandüberschlagsabstand von mehr als 5,0m zum Hauptgebäude einhalten zu können soll das Gebäude in der dargestellten Lage errichtet werden.

Der Bau dient lediglich als Wetterschutz für den Geldautomaten und muss zum Bestücken begehrbar sein. Er beinhaltet keine Aufenthaltsräume weshalb keine Anforderungen an die Belichtung oder Belüftung gestellt werden und sich somit die Abstandsflächen des Geldautomaten sowie des Vordaches sich überschneiden bzw. überlagern können.

Da das Stahlvordach sowie die nahegelegene Fußgängerbrücke aus nichtbrennbaren Baustoffen hergestellt wurden und das Vordach zudem mit einer Sprinkleranlage versehen ist, besteht hinsichtlich des Brandschutzes keine Bedenken gegen diesen Aufstellort und gegen die geplante Ausführung.

Aufgrund der Lage unter dem Vordach ändert sich auch an der Bestandssituation hinsichtlich der Versiegelung nichts. GRZ-Berechnung bleibt deshalb unverändert.

18. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 25.01.2022

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

Künftigen Befreiungen vom Bebauungsplan in Zusammenhang mit GRZ- und GFZ-Überschreitungen können nur noch bei gleichzeitigem Nachweis von entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen zugestimmt werden.

Der Bürgermeister bringt zur Kenntnis, dass aufgrund verschiedener Anfragen bzgl. der erfolgten Haltestellenverlegung eine Überprüfung durchgeführt bzw. eine Stellungnahme des MVV eingeholt wird. Unabhängig von dieser Entscheidung kann über die vorliegende 4. Tektur entschieden werden.

Auf die Nachbarteilnahme 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, 4. Tektur Feringacenter zum Umbau der Einzelhandelseinrichtung vom 20.12.2021, eingegangen bei der Gemeinde am 21.12.2021, an der Feringastrasse 16 zur Kenntnis und nimmt hierzu wie folgt Stellung:

- Der beantragten Planung wird zugestimmt.
- Den beantragten Befreiungen zur Überschreitung der Baugrenze und Überschreitung der GRZ für die Lüftungskamine wird zugestimmt.
- Der beantragten Befreiung zur Überschreitung der GFZ für die Lüftungskamine und den Geldautomaten muss nicht zugestimmt werden, da die beantragten Anlagen nicht geschossflächenrelevant sind (Vgl. § 20 Abs. 4 BauNVO), vorbehaltlich des Ergebnisses der Prüfung des Landratsamtes München.
- Der beantragten Befreiung zur Errichtung einer Nebenanlage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Geldautomat) wird nur unter der Maßgabe zugestimmt, dass die Haltestelle am verlegten Platz verbleibt (nördlich Fl.Nr. 1189/60, Feringastr. 14). Andernfalls ist ein Rückbau erforderlich.
- Künftigen Befreiungen vom Bebauungsplan in Zusammenhang mit GRZ- und GFZ-Überschreitungen können nur noch bei gleichzeitigem Nachweis von entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen zugestimmt werden.
- Auf die erforderliche Nachbarteilnahme gem. Art. 66 BayBO wird hingewiesen, diese ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu behandeln.

18. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 25.01.2022

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

183 9 **Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses an der Birkenstr. 6, Fl.Nr. 548/5**

Der Vorsitzende gibt den Antrag auf Vorbescheid des Herrn Herbert Zirkler vom 05.11.2021, eingegangen bei der Gemeinde am 18.11.2021, zum Neubau eines Einfamilienhauses an der Birkenstraße 6, bekannt. Die entsprechenden Unterlagen des Planungsbüros Gandl, Unterföhring, vom 05.11.2021, geändert am 06.12.2021 (Berichtigung der Vermaßung der Abstandsfläche), wurden den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück Birkenstraße 6, Fl.Nr. 548/5 (1.390 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 den Beschluss aus dem Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss vom 30.09.2008, Nr. 42, in welchem *dem Antrag auf Vorbescheid von Herrn Herbert Zirkler zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 548/5 vom 27.08.2008 unter der Maßgabe zugestimmt wird, dass durch die Gesamtbebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 548/5 (Größe 1.390 m²) die GFZ von insgesamt 0,45 nicht überschritten wird. Eine genaue Überprüfung wegen Nichteinhaltung der Abstandsflächen der Gebäude zueinander ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens unbedingt zu prüfen. Außerdem sind für das neue Einfamilienhaus zwei zusätzliche Stellplätze zu errichten und dauerhaft als solche zu unterhalten.*

Der zugehörige Vorbescheid des Landratsamtes München vom 26.11.2013 ist zwischenzeitlich abgelaufen und nicht mehr rechtsgültig. Aus diesem Grund wird der vorliegende Antrag gestellt. Die lange Bearbeitungszeit ist der rechtlichen Würdigung der max. GFZ von 0,45 geschuldet.

Im Rahmen des aktuellen Antrages auf Vorbescheid werden keine Fragen gestellt. Daher ist davon auszugehen, dass nach einer „Bebauungsgenehmigung“ gefragt wird (planungsrechtliche oder bodenrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben).

Die geplante max. Wandhöhe wird mit 6,84 m im Osten und mit 6,28 bzw. 6,84 m im Westen angegeben. Dies ist im Vgl. zum Antrag auf Vorbescheid aus 2008 mit 6,19 m bzw. 6,70 m eine Erhöhung um 9 bzw. 14 cm.

18. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 25.01.2022

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Die geplante max. Firsthöhe beträgt 9,49 m bei einem Satteldach mit einer Dachneigung von 30°. Dies ist im Vgl. zum Antrag auf Vorbescheid aus 2008 mit 9,31 m eine Erhöhung um 18 cm, die Dachneigung betrug 33°.

Die geplante Grundfläche beträgt 97,5 m². Dies ist im Vgl. zum Antrag auf Vorbescheid aus 2008 mit 89 m² eine Erhöhung um 8,5 m² (9,55 %).

Gemäß Berechnungen der Entwurfsverfasserin wird mit der vorgelegten Planung eine GFZ von 0,45 eingehalten (Planung und Bestand auf dem Gesamtgrundstück). Darin sind die Dachgeschosse aller drei Gebäude nicht enthalten, da es sich dabei laut Angabe in den Unterlagen vom 05.11.2021 um keine Vollgeschosse handelt.

Die Erschließung des Gebäudes ist von der Birkenstraße geplant, dazu soll der westliche Teil der Bestandsgarage abgebrochen werden.
Mit der Stellplatzberechnung werden 6 Stellplätze für den Bestand angegeben (2 Stellplätze für Birkenstr. 6 und 4 Stellplätze für Birkenstr. 6a). Nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung sind für Einfamilienhäuser 2 Stellplätze nachzuweisen. Mit den gesamt dargestellten 9 Stellplätzen wird der Stellplatznachweis für 8 erforderliche Stellplätze erfüllt.
Einfamilienhäuser sind von der gemeindlichen Fahrradabstellplatzsatzung ausgenommen, sodass kein Nachweis erfolgen muss.

Die Abstandsflächen werden nach dem aktuell gültigen Recht (BayBO 2021) mit 0,4H angegeben und können insbesondere auf Grundlage des Art. 6 Abs. 3 Nr. 1 BayBO eingehalten werden. Demnach dürfen sich Abstandsflächen überdecken, wenn Außenwände in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinanderstehen. Im vorliegenden Fall betrifft das einen Teil der Abstandsfläche der nördlichen und östlichen Außenwand des geplanten Gebäudes mit einem Teil der Abstandsfläche der westlichen und südlichen Außenwand des Bestandsgebäudes Birkenstr. 6a. Der Abstand zwischen beiden Gebäuden beträgt gemessen ca. 1,70 m. (Zur Verdeutlichung wurde den Gremiumsmitgliedern eine Skizze zur Verfügung gestellt.)

Der Abstandsflächennachweis gem. Art. 6 Abs. 3 Nr. 1 BayBO wurde bislang eher selten in Unterföhring im Bereich von kleinteiliger Wohnbebauung angewendet, bei Geschosswohnungsbau hingegen schon. Ein weiteres Beispiel scheint die Bestandsgebäudesituierung auf demselben Grundstück mit den Gebäuden Birkenstr. 6 und 6a zu sein.

Das geplante Gebäude würde sich für sich genommen aufgrund seiner Grundfläche und Höhenentwicklung gewiss in die nähere Umgebung einfügen,

18. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 25.01.2022

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

wenn die Lage auf dem antragsgegenständlichen Grundstück unberücksichtigt bleiben würde.

Aber eben durch die vorgelegte Baukörperanordnung auf dem Grundstück in Verbindung mit dem Entstehen einer bislang in Unterföhring nicht vorhandenen dritten Baureihe fügt sich das Vorhaben aus Sicht der Bauverwaltung nach § 34 BauGB nicht in die nähere Umgebung ein.

Dem vorgelegten Antrag sollte aufgrund der sehr starken Nachverdichtung das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden. Zum einen kann ein weiteres Gebäude auf dem Grundstück nur geplant werden, da sich die Abstandsflächen auf Grundlage des Art. 6 Abs. 3 Nr. 1 BayBO überlagern dürfen und dadurch die Gebäude sehr eng beieinanderstehen. Zum anderen würde eine bisher im Gemeindegebiet nicht vorhandene dritte Baureihe entstehen, die aus Sicht der Bauverwaltung nicht befürwortet werden sollte.

Auch das Landratsamt München steht dem Bauvorhaben auf telefonische Anfrage aus heutiger Sicht ablehnend gegenüber.

Mit Zulassen einer dritten Baureihe würde sich die Siedlungsstruktur Unterföhrings künftig verändern.

Im vorliegenden Fall geht eine einzelne Gebäudeverdichtung, die unter Beachtung des Abstandsflächenrechts aber zulässig wäre, zusätzlich mit einem sehr nahen Heranrücken an die Nachbarn und die Nachbarbebauung einher.

Durch einen dritten Baukörper auf dem Grundstück würde sich die Versiegelung durch Bauraum und Zuwegung weiter erhöhen. Die angestrebte GFZ kann durch Bauen in die Fläche oder in die Höhe erreicht werden, wobei letzterer zugunsten eines flächensparenden Bauens der Vorzug gegeben werden sollte.

Die Birkenstraße ist eine der engsten Straßen Unterföhrings. Die Verkehrsflächen und Verkehrsbewegungen würden sich zwar nur geringfügig erhöhen, eine weitere bauliche Entwicklung ist jedoch in Verbindung mit der verkehrlichen Situation an dieser Stelle sehr angespannt.

Demgegenüber steht die Schaffung von Wohnraum, die aber durch andere Maßnahmen, z. B. Aufstockung der vorderen Wohngebäude, möglich sein könnte.

Der Bürgermeister weist darauf hin, dass es sich hier um eine „Grundsatzentscheidung“ handelt!

Es bedarf einer sorgfältigen Abwägung seitens der Gremiumsmitglieder.

18. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 25.01.2022

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Aus Sicht der Bauverwaltung sollte eine Flächenversiegelung und Nachverdichtung in der vorgelegten Form überdacht werden, da davon auszugehen ist, dass eine dritte Baureihe wohl i. d. R. nur mit einer Abstandsflächenüberlagerung realisierbar sein wird. Für künftige Anträge würde ein Bezugsfall entstehen, sodass durch Einvernehmen zu diesem Antrag ähnlichen Anträgen künftig auch zugestimmt werden müsste.

Dem Antrag aus dem Jahr 2008 wurde *unter der Maßgabe zugestimmt, dass durch die Gesamtbebauung auf dem Grundstück [...] die GFZ von insgesamt 0,45 nicht überschritten wird. Eine genaue Überprüfung wegen Nichteinhaltung der Abstandsflächen der Gebäude zueinander ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens unbedingt zu prüfen. [...]*

Zum damaligen Zeitpunkt wurde der Fokus auf eine maximale GFZ von 0,45 gelegt. Seit geraumer Zeit ist dies jedoch nicht mehr rechtlich durchsetzbar. Eine Nichteinhaltung der Abstandsflächen wurde seitens des Landratsamtes nicht thematisiert, da die vorgelegte Überlagerung auch schon zum damaligen Zeitpunkt rechtlich möglich war.

Seitens des Antragstellers wäre zu prüfen, ob zur Erhöhung des Baurechts auf dem Grundstück flächenschonendere Maßnahmen möglich wären.

Im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid möchte der Antragsteller auf die Nachbarbeteiligung verzichten. Dementsprechend sollen die Nachbarn erst in einem Antrag auf Baugenehmigung ordnungsgemäß informiert werden.

Der Aktenvermerk vom 24.01.2022 zum Gespräch mit Herrn Kleeberger wurde den Gremiumsmitgliedern per E-Mail am 24.01.2022 zugestellt.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Antrag auf Vorbescheid des Herrn Herbert Zirkler zum Neubau eines Einfamilienhauses an der Birkenstraße 6, Fl.Nr. 548/5, vom 05.11.2021, eingegangen bei der Gemeinde am 18.11.2021, zur Kenntnis, erteilt hierzu jedoch kein gemeindliches Einvernehmen und nimmt wie folgt Stellung:

- Aus Sicht der Bauverwaltung würde sich das geplante Gebäude für sich genommen aufgrund seiner Grundfläche und Höhenentwicklung gewiss in die nähere Umgebung einfügen, wenn die Lage auf dem antragsgegenständlichen Grundstück unberücksichtigt bleiben würde. Aber eben durch die vorgelegte Baukörperanordnung auf dem Grundstück in Verbindung mit dem Entstehen einer bislang in

18. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 25.01.2022

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Unterföhring nicht vorhandenen dritten Baureihe fügt sich das Vorhaben aus Sicht der Bauverwaltung nach § 34 BauGB nicht in die nähere Umgebung ein (vorbehaltlich des Ergebnisses der Prüfung des LRA München im Rahmen des § 34 BauGB).

Hinweis:

Seitens des Antragsstellers wäre zu prüfen, ob zur Erhöhung des Baurechts auf dem Grundstück flächenschonendere Maßnahmen möglich wären.

AZ 6024

Bauamt

184 9

Bekanntgaben / Anfragen

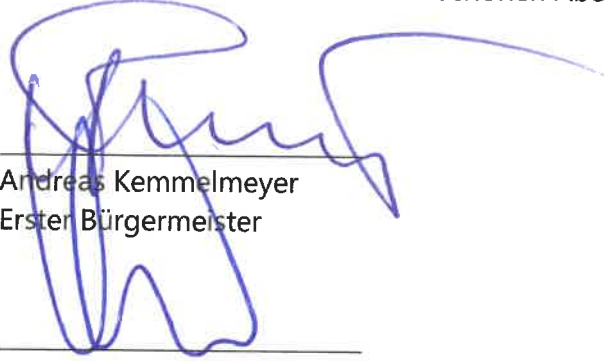
Frau Gemeinderätin Jutta Schödl fragt an, ob die Fläche des Sportparks für Kinder zum Mountainbiken angeboten werden kann.

Der Erste Bürgermeister erläutert das Problem der Haftung. Aus diesem Grund wird von einer Nutzung diesbezüglich abgesehen.

Bauamt

Bis zum Ende der öffentlichen Sitzung sind keine Einwände gegen die Beschlussfassungen, aufgrund von Problemen bei der Zuschaltung mittels Ton- und Bildübertragung, vorgebracht worden.

Nachdem keine weiteren Anfragen in der öffentlichen Sitzung gestellt wurden, schließt der Erste Bürgermeister die heutige öffentliche Sitzung um 19:40 Uhr und wünscht dem Gremium einen schönen Abend.



Andreas Kemmelmeier
Erster Bürgermeister

Lothar Kapfenberger
Leitung Bauamt