

# 19. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses - öffentlich -

Sitzungstag:

**Dienstag, 22.02.2022**

Sitzungsort:

**Feststadl**

Namen der Mitglieder des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses		
anwesend	abwesend	Abwesenheitsgrund
<b>Vorsitzender:</b> Erster Bürgermeister Andreas Kemmelmeier		
<b>Niederschriftführer:</b> Leitung Bauamt Lothar Kapfenberger		
<b>Gremiumsmitglieder:</b> Johann Zehetmair  Manfred Axenbeck  Johannes Mecke Per Videoschalte  Günter Peischl  Jutta Schödl  Philipp Schwarz  Simone Spratter  Thomas Weingärtner	Entschuldigt	

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

## 19. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 22.02.2022

Lfd. Anwe-  
Nr. 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 Vertreter der Verwaltung, sowie sämtliche Zuhörer der öffentlichen Sitzung.

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

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

184 8 **Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 25.01.2022, die den Gremiumsmitgliedern übermittelt worden ist, wird genehmigt.

AZ 024  
Bauamt

185 8 **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

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

**G149 Ökologische Ausgleichsflächen: Auftragsvergabe für die Erstellung der Ausgleichsfläche Fl.Nr. 685 und der Teilfläche Fl.Nr. 692 (nördlich der Autobahn)**

Das Gremium schließt sich der Vergabeempfehlung des Büros für Landschafts- und Ortsplanung Tietz & Partner GmbH, Frau Waubke, an, und stimmt der Auftragsvergabe auf das wirtschaftlichste Angebot der Firma Schernthaner, Neuried, vom 12.01.2022, zu einem Angebotspreis von 213.905,26 € brutto, zu.

## 19. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 22.02.2022

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Die Ausgaben für die erstmalige Erstellung in Höhe von 168.673,01 € brutto sind auf der Haushaltsstelle 36020.9541 sowie die Pflegekosten in Höhe von 45.232,25 € brutto sind auf der Haushaltsstelle 36020.5012 zu verbuchen.

#### **BEK02/2022 - UFG18BHF; Neubau Bauhof - Auftragsvergabe Gewerk Estricharbeiten**

Mit Schreiben vom 02.02.2022 wurde der Auftrag gemäß Vergabeempfehlung der Objektplanung Knerer und Lang Architekten GmbH auf das wirtschaftlichste Angebot der Firma Süd Estrich GmbH, 85777 Fahrenzhausen gemäß Angebot vom 13.12.2021, zu einer Angebotssumme von 50.683,19 € brutto, (inklusive 3 % Nachlass) vergeben.

#### **BEK02/2022 - UFG18BHF; Neubau Bauhof - Auftragsvergabe Gewerk Trockenbauarbeiten**

Mit Schreiben vom 02.02.2022 wurde der Auftrag gemäß Vergabeempfehlung der Objektplanung Knerer und Lang Architekten GmbH auf das wirtschaftlichste Angebot der Firma WBA AktivBau GmbH, 83022 Rosenheim gemäß Angebot vom 16.12.2021, zu einer Angebotssumme von 140.766,54 € brutto vergeben.

Bauamt

186

8

#### **Mögliche Bebauungspläne der Innenentwicklung; Erste Analyse und weiteres Vorgehen**

Der Erste Bürgermeister bringt den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.10.2021, Beschluss Nr. 159, in Erinnerung, in welchem *das Gremium die bisherige Beschlusslage zur Kenntnis nimmt und sich dem Grunde nach für die Aufstellung qualifizierter bzw. Änderung bestehender Bebauungspläne in folgenden Bereichen*

- *Aschheimer Straße (Südseite)*
- *Ringstraße*
- *Siedlerstraße*
- *Tulpenstraße*
- *Lindenstraße*
- *Isaraustraße*

## 19. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 22.02.2022

Lfd.  
Nr.      Anwe-  
          send

### Vortrag - Beschluss

---

- *Nelkenstraße*
- *Rosenstraße*
- *Teilbereich der Blumenstraße*
- *Gartenstraße*
- *Feldstraße*
- *Egerland*

*mit folgenden Anregungen und Anmerkungen*

- *Die Bebauungspläne sollen grundsätzlich dem Mindestmaß der erforderlichen Festsetzungen, Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen, genügen*

*ausspricht.*

*Mit der Vorbereitung ist der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München zu beauftragen.*

*Das Ergebnis ist dem Gremium zur Behandlung vorzulegen.*

Zwischenzeitlich hat am 21.12.2021 ein erstes Abstimmungsgespräch zwischen der Bauverwaltung und dem Leiter der Ortsplanung des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München, Herrn Wißmann, stattgefunden.

Darauf aufbauend wurde der Bauverwaltung in einem weiteren gemeinsamen Termin am 01.02.2022 mit Herrn Wißmann und den Verbandsplanern Frau Bauer und Herr Scheid der Entwurf einer Präsentation für die heutige Sitzung vorgestellt.

Im heutigen sog. Kick off-Gespräch sollen anhand der Präsentation die Herausforderungen der Bauleitplanung erörtert werden mit dem Ergebnis, sich städtebaulichen Zielen anzunähern, nämlich wie sich die ausgewählten Baugebiete zukünftig entwickeln sollen.

Anhand einer Strategie zur Steuerung der Nachverdichtung und einer ersten Analyse der Plangebiete soll die weitere Vorgehensweise beschlossen werden.

Die Präsentation des Planungsverbandes wurde den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Beschluss: 8 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt die Ausführungen des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München zur Kenntnis und beauftragt diesen mit der Durchführung einer Voruntersuchung und der

## 19. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 22.02.2022

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

Erarbeitung städtebaulicher Ziele und Strategie für die nachstehenden Planungsgebiete:

- Aschheimer Straße Südseite
- Isaraustraße
- Rosen- und Nelkenstraße
- Lindenstraße
- Garten- und Tulpenstraße
- Egerland- und Feldstraße
- Siedlerstraße
- Ringstraße

Bauamt 6024

187 8 **Überlegungen zur Errichtung eines Geh- und Radweges als Verbindung zwischen der Fuß- und Radwegbrücke des Schulcampus an der Mitterfeldallee und dem Bahnweg (Richtung Johanneskirchen): Sachstand und weiteres Vorgehen**

Der Erste Bürgermeister erinnert an den Beschluss des Gemeinderats vom 11.11.2021 Nr. 224, in welchem das Projekt Sportpark an der Mitterfeldallee endgültig eingestellt wurde.

Zur Verbindung des Schulcampus mit dem Gelände des geplanten Sportparks auf der Südseite der Mitterfeldallee wurde bereits 2020 eine Fuß- und Radwegbrücke östlich der Bahnbrücke erstellt.

Um die bestehende Fuß- und Radwegbrücke einer adäquaten Nutzung zu zuführen, kann mit einem Geh- und Radweg entlang der Westflanke des ehemaligen Sportpark-Geländes eine direkte Verbindung mit dem Bahnweg, Richtung Johanneskirchen, geschaffen werden soweit das Gremium dies befürwortet.

Das Technische Tiefbauamt hat die Möglichkeiten zum Bau einer Interims-Geh- und Radwegverbindung von der neuen Fuß- und Radwegbrücke am Schulcampus zum Bahnweg (Richtung Johanneskirchen) geprüft. Der Lageplan (Stand: 09.02.2022) wurde dem Gremium zugestellt.

Die Errichtung eines Interims- Geh- und Radweg mit ca. 3 m Breite auf einer Länge von ca. 320 m mit wassergebundener Decke (befestigte Kiesschicht)

## 19. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 22.02.2022

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

würde sich auf ca. 60.000,00 € brutto nach Schätzung des Technischen Tiefbauamts vom 10.02.2022 belaufen.

Die Umsetzung könnte für das Frühjahr (April/Mai) 2022 vorgesehen werden.

Es sind Haushaltsmittel von Insgesamt 1.700.000,00 € brutto auf der HHSt 63000.9520 (Gemeindestraße.Baukosten Tiefbau) für 2022 angemeldet. Die Kosten dieser Maßnahme könnten unter der HHSt 63000.9520 verbucht werden. Somit sind keine zusätzlichen Mittel erforderlich.

Beschluss: 8 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss spricht sich für den Bau des Geh- und Radweges als Verbindung zwischen der Mitterfeldallee und dem Bahnweg in wassergebundener Bauweise (befestigte Kiesschicht) aus.

Die Baukosten in Höhe von ca. 60.000,00 € brutto sind für die oben genannte Maßnahme auf der HHSt 63000.9520 zu verbuchen.

AZ 631  
Bauamt

- 188    8    **Bauantrag zur Wohnbebauung mit Tiefgarage an der Mitterfeldallee, Straßäckerallee (im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 73/03 Unterföhring Süd, WA 45), Fl.Nr. 180/2**

Der Bürgermeister gibt den Antrag auf Baugenehmigung von der Fa. DIBAG Industriebau AG, München, zur Wohnbebauung mit Tiefgarage an der Mitterfeldallee/Straßäckerallee (WA45), Fl.Nr. 180/2, vom 17.12.2021, eingegangen bei der Gemeinde am 17.12.2021, bekannt. Die Planunterlagen des Architekten Herrn Christian Borghoff, München, vom 17.12.2021, wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Der Vorsitzende weist auf den Beschluss vom 29.06.2021, Nr. 134 hin, der wie folgt lautet:

„Das Gremium nimmt das vorgelegte Konzept für eine Bebauung des WA 45 mit zehn Reihenhäusern, sowie einem Doppelhaus der DIBAG Industriebau AG, vom 17.06.2021 und die Stellungnahme der städtebaulichen Oberleitung Frau Schreiber, Architekturbüro Schreiber, München, vom 22.06.2021, zur Kenntnis und spricht sich für Folgendes aus:

## 19. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 22.02.2022

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

Eine Bebauung von zehn Reihenhäusern mit Tiefgarage ist vorstellbar. Der östliche Bauraum mit der Doppelhausbebauung ist zu prüfen. Die Bebauung mit einem Doppelhaus ist vorstellbar. Die Stellplätze des WA 45 Ost sollten alle wie vorgesehen in einer Gemeinschaftstiefgarage untergebracht werden und können wie beantragt (mit einer Garage/Stellplätze oberirdisch) errichtet werden  
Eine Überprüfung der Festsetzungen zum Immissionsschutz ist durchzuführen.“

Gemäß dem Bauantrag vom 17.12.2021, sollen im Gegensatz zum Bebauungskonzept vom 17.06.2021, anstelle von zehn Reihenhäusern, 3 Dreispänner mit Tiefgarage errichtet werden. Die Doppelhausbebauung entspricht dem o.g. Bebauungskonzept. Die Dreispänner haben jeweils eine Länge von 17,85m und eine Tiefe von 11,80m. Die Häuser werden mit einem Satteldach errichtet. Die Firsthöhe beträgt 10,78m. Zwischen den Dreispännern wird ein 4,93m hoher Lärmschutz errichtet. Dieser soll im Erdgeschoss als Geräteschuppen genutzt werden. Darüber sind Balkone mit einer Glaswand geplant. Gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring, werden 18 Stellplätze in der Tiefgarage errichtet. Für die Errichtung der Tiefgarage wurde ein Antrag auf isolierte Befreiung wegen Überschreitung der westlichen Baugrenze eingereicht. Die Überschreitung der Baugrenze ist erforderlich, um gleichzeitig die fußläufige Erschließung des Gartens auf der Westseite zu ermöglichen und gleichzeitig die baurechtliche Forderung für gewendelte Tiefgaragenzufahrten (Innenradius mind. 5 Meter) zu realisieren. Das östliche Doppelhaus wird mit den Maßen 14,70m x 10,59m geplant. Auch hier soll ein Satteldach errichtet werden. Die Firsthöhe beträgt 10,34m. Weiter sollen zwei Doppelgaragen mit den Maßen 5,94m x 6,02m und einer Höhe von 2,76m.  
Für die Errichtung der Doppelgaragen ist ein Antrag auf isolierte Befreiung erforderlich. Dieser wurde bisher nicht eingereicht.  
Insgesamt wird eine Geschossfläche von 1.544,34m<sup>2</sup> erreicht.

Die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wurde durchgeführt.

Die Stellungnahme der städtebaulichen Oberleitung Frau Schreiber, Architekturbüro Schreiber, München, vom 25.01.2022, wurde dem Gremium zugestellt.

In dieser Stellungnahme erläutert Frau Architektin Schreiber unter anderem, dass der vorliegende Bauantrag im Ansatz für den Bereich WA 45 West aus städtebaulicher Sicht mit den vielen Zielen des Bebauungsplanes Nr. 73/03 „Unterföhring Süd, Straßäckerallee“ im Einklang steht. Wesentliche

## 19. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 22.02.2022

Lfd. Nr. Anwe- send

### Vortrag - Beschluss

---

Abweichung jedoch betrifft die geänderte Bauweise, vor allem bei WA 45 Ost in Kombination mit der Anordnung von oberirdischen Garagen. Auf jeden Fall muss dafür eine Befreiung beantragt werden, für die aus städtebaulicher Sicht der Nachweis hinsichtlich der schalltechnischen Auswirkungen auf das Quartier aufgezeigt wird ( sh. Rechnerische Prognose des einwirkenden Verkehrs.- und Gewerbelärm von Müller BBM, Dezember 2021 ). Es wäre nach wie vor aus städtebaulicher Sicht wünschenswert, wenn der Bauraum WA 45 Ost entsprechend der Bebauungsplanung baulich genutzt würde. Alle Stellplätze sollten wie vorgesehen für beide Bauräume in einer Gemeinschaftstiefgarage untergebracht werden.

Der Vorsitzende weist darauf hin dass im Zuge der Baugenehmigung, der Hinweis der Architektin Claudia Schreiber zum Immissionsschutz (z.B. Lärmschutzwand) geprüft werden muss.

Beschluss: 8 : 0

Der Bau- Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Antrag auf Baugenehmigung der Fa. DIBAG Industriebau AG, München, zur Wohnbebauung mit Tiefgarage an der Mitterfeldallee/Straßäckerallee (WA45), Fl.Nr. 180/2, vom 17.12.2021, eingegangen bei der Gemeinde am 17.12.2021, zur Kenntnis und nimmt hierzu wie folgt Stellung:

- Der beantragten Planung wird zugestimmt.
- Der beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 73/03 „Unterföhring Süd, Straßäckerallee“ wegen Überschreitung der westlichen Baugrenze sowie die Bauweise wird zugestimmt.
- Ein Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 73/03 „Unterföhring Süd, Straßäckerallee“ wegen Errichtung der Doppelgaragen ist noch bei der Gemeinde einzureichen.

Ebenfalls ist im Zuge der Genehmigungsplanung die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Werte zwingend nachzuweisen

AZ 6024  
Bauamt

## 19. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 22.02.2022

Lfd. Nr. Anwe- send

### Vortrag - Beschluss

189 8 **Bauantrag zum Anbau eines barrierefreien Außenaufzugs an der Rosenstraße 18, Fl.Nr. 550/9**

Der Vorsitzende gibt den Antrag auf Baugenehmigung von Frau Ursula und Herrn Peter Köhler vom 31.01.2022, eingegangen bei der Gemeinde am 07.02.2022, zum Anbau eines barrierefreien Außenaufzugs an das bestehende Wohnhaus an der Rosenstraße 18, bekannt. Die entsprechenden Unterlagen des Planungsbüros Gandl, Unterföhring, vom Januar 2022, wurden den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück Rosenstraße 18, Fl. Nr. 550/9 (556 m<sup>2</sup>), welches im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt ist, besteht der Baulinienplan Nr. 7 aus dem Jahr 1951. Dieser setzt eine Baulinie im Abstand von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie sowie ein Aufrisschema des Haustyps Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss fest.

Der Vorsitzende erinnert in diesem Zusammenhang an den Beschluss aus dem Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss vom 29.01.2013, Nr. 632, mit welchem das Gremium der Errichtung eines Anbaus im Süden an das bestehende Wohnhaus zugestimmt hat.

Mit dem vorliegenden Antrag ist der Anbau eines barrierefreien Außenaufzugs an die Nordfassade des bestehenden Wohnhauses mit einer Breite von 2,70 m und einer Tiefe von 2,05 m geplant. Der Aufzug soll sich über alle Etagen erstrecken; Keller-, Garten- Erd- und Dachgeschoss. Die sichtbare Höhe beträgt 6,80 m.

Die Abstandsflächen werden allseits mit 3,0 m angegeben und somit nach dem aktuell gültigen Recht (BayBO 2021) eingehalten.

Der beantragte Aufzug überschreitet mit seiner gesamten Tiefe die festgesetzte Baulinie im Norden.

Mit dem Antrag auf Baugenehmigung wird ein Antrag auf Befreiung der örtlichen Bauvorschriften gestellt:

Überschreitung der Baulinie durch den geplanten barrierefreien Aufzug  
*Der Außenaufzug wird benötigt, um auch zukünftig die Wohnräume in dem bestehenden Wohnhaus nützen zu können. Durch den Geländeverlauf und die Raumaufteilung im Gebäude ist der Aufzug nur in dem Bereich möglich. Die Kabinengröße wurde verkleinert, so dass diese mit einem Rollstuhl befahren werden kann, aber nur eine Drehung von 90° möglich ist. Durch die leichte*

## 19. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 22.02.2022

Lfd. Nr. Anwe- send

### Vortrag - Beschluss

---

*Stahlkonstruktion mit den großen Glasscheiben wirkt der Anbau optisch nicht massiv.*

Grundsätzlich sind durch Festsetzung einer Baulinie bauliche Anlagen außerhalb dieser Baulinie unzulässig. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um eine Maßnahme zum barrierefreien Ausbau eines Bestandsgebäudes, die es ermöglichen soll, so lange wie möglich das eigene Haus bewohnen zu können.

Der beantragte Aufzug ist als Metall-Glaskonstruktion geplant und tritt dadurch weniger in Erscheinung als ein herkömmlicher Anbau.

Aus Sicht der Bauverwaltung könnten barrierefreie Außenaufzüge in Glasausführung an die alten Siedlerhäuschen innerhalb der Vorgartenzone ermöglicht werden, wenn sie innerhalb des Gebäudes nicht untergebracht werden können und an anderer Gebäudeseite aufgrund der Topographie und Raumsituierung nicht möglich sind.

Dies sollte sich jedoch auf die alten Siedlerhäuschen beschränken und gläserne Anbauten an Neubauten ausdrücklich ausschließen (kein Bezugsfall dafür). Die Vorgartenzone ist mit einem gläsernen Aufzug nur solange bebaut, wie das bestehende Siedlerhäuschen besteht. Die Vorgartenzone neuer Gebäude muss hingegen weiterhin freigehalten werden.

Die Nachbarbeteiligung wurde gemäß Art. 66 BayBO durchgeführt, die Zustimmungen aller Nachbarn wurden mittels Unterschrift auf der Erstfassung erteilt.

Beschluss: 8 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Antrag auf Baugenehmigung von Frau Ursula und Herrn Peter Köhler zum Anbau eines barrierefreien Außenaufzugs an das bestehende Wohnhaus an der Rosenstraße 18, Fl. Nr. 550/9, vom 31.01.2022, eingegangen bei der Gemeinde am 07.02.2022, zur Kenntnis und stimmt mit folgenden Maßgaben zu:

- Barrierefreie Außenaufzüge könnten in Glasausführung an die alten Siedlerhäuschen innerhalb der Vorgartenzone ermöglicht werden, wenn sie innerhalb des Gebäudes nicht untergebracht werden können und an anderer Gebäudeseite aufgrund der Topographie und Raumsituierung nicht möglich sind.  
Dies sollte sich jedoch auf die alten Siedlerhäuschen beschränken und gläserne Anbauten an Neubauten ausdrücklich ausschließen (kein Bezugsfall dafür). Die Vorgartenzone ist mit einem gläsernen Aufzug nur solange bebaut, wie das bestehende Siedlerhäuschen besteht. Die

## 19. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 22.02.2022

Lfd.  
Nr.      Anwe-  
          send

### Vortrag - Beschluss

---

Vorgartenzone neuer Gebäude muss hingegen weiterhin freigehalten werden.

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

Bauamt 6024

190    8      **Bauantrag zur Errichtung einer Nebenanlage (Fasssauna) am  
Gleißachweg 55, Fl.Nr. 925/2**

Der Bürgermeister gibt den Antrag auf Baugenehmigung von Frau Barbara Rother, Unterföhring, zur Errichtung einer Nebenanlage (Fasssauna) am Gleißachweg 55, Fl.Nr. 925/2, eingegangen bei der Gemeinde am 09.02.2022, bekannt.

Die eingereichten Planunterlagen des bauvorlageberechtigten Entwurfsverfassers, Herr Armin Heiber, Aschheim, vom 07.02.2022, wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück mit der Fl.Nr. 925/2 (780 m<sup>2</sup>), welches im Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen ist, besteht kein rechtskräftiger Bebauungs- und Baulinienplan. Das Grundstück liegt im Außenbereich und ist daher nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Auf diesem Grundstück wurde im Jahr 1994 ein Einfamilienhaus durch das Landratsamt genehmigt.

Die Maße der Fasssauna betragen außen 217 x 211 x 250 cm und innen (Sauna) 190 x 202 x 223 cm.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass die Umsetzung des baulichen Vorhabens aufgrund der Außenbereichslage nach § 35 BauGB durch das Landratsamt München zu beurteilen ist.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt am 15.02.2022 wird die Baumaßnahme im Baugenehmigungsverfahren konkret geprüft und könnte als „zulässige Nebennutzung“ bewertet werden

## 19. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 22.02.2022

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

Beschluss: 8 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Antrag auf Baugenehmigung von Frau Barbara Rother, Unterföhring, zur Errichtung einer Nebenanlage (Fasssauna) mit den Maßen außen 217 x 211 x 250 cm und innen (Sauna) 190 x 202 x 223 cm am Gleißbachweg 55, Fl.Nr. 925/2, eingegangen bei der Gemeinde am 09.02.2022 zur Kenntnis.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist die beantragte Nebenanlage aufgrund des vorliegenden Außenbereichs, nach § 35 BauGB, zu prüfen.

Bauamt 6024

191 8

#### **Bauantrag zum genehmigten Neubau eines Stützpunktes Netzmaterial an der Gaußstraße, Fl.Nr. 1189/121**

Der Vorsitzende gibt den Antrag auf Baugenehmigung der Stadtwerke München GmbH vom 08.02.2022, eingegangen bei der Gemeinde am 14.02.2022, zum Neubau des Stützpunktes Netzmaterial an der Gaußstraße bekannt. Die entsprechenden Unterlagen des Architekten Speer, München, vom 08.02.2022, und des Landschaftsarchitekten Tallavania, Oberschleißheim, vom 02.02.2022, wurden den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück an der Gaußstraße, Fl.Nr. 1189/121 (Teilfläche 26.475 m<sup>2</sup>), welches im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Baufläche für den Gemeinbedarf - Feuerwache LHM dargestellt ist, besteht der Bebauungsplan Nr. 41/86 „Gebiet östlich der Staatsstraße 2088, südlich des Kraftwerks Nord, westlich der S-Bahnlinie und nördlich der Gemeindegrenze“. Dieser setzt auf dem Grundstück Fl.Nr. 1189/121 u. a. eine Fläche für den Gemeinbedarf - Schulungseinrichtung für Feuerwehrzwecke (S) fest.

Der Vorsitzende erinnert in diesem Zusammenhang an die Beschlüsse aus dem Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss vom 26.04.2016, Nr. 279, zur Bebaubarkeit des Grundstückes und vom 03.07.2018, Nr. 502 zum Neubau eines Stützpunktes Netzmaterial Gaußstraße und Nr. 503 zu Abbruch und Entsorgung der vorhandenen Auffüllung bis auf ursprüngliches Geländenniveau.

Mit Bescheiden des Landratsamtes München vom 19.07.2019 bestehen die bauaufsichtliche Genehmigung für den Neubau des Stützpunktes Netzmaterial ebenso wie für den Abbruch und die Entsorgung der vorhandenen Auffüllung.

## 19. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 22.02.2022

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Diese vorbereitenden Maßnahmen (Erdarbeiten und Bodenaustausch) werden derzeit durchgeführt.

Aufgrund einer betrieblichen Nutzungsänderung beabsichtigen die SWM mehr Freilagerfläche anstelle eines Lagergebäudes gemäß vorliegender Baugenehmigung zu realisieren. Demzufolge wird das beantragte Baurecht im Vergleich zur bereits genehmigten Planung reduziert.

Anstelle einer größeren, höheren Halle mit innenliegendem Portalkran werden eine kleinere, niedrigere Halle und teilversiegelte Freiflächen mit freistehendem Portalkran und versiegelte Freiflächen geplant.

Dadurch tritt das geplante Vorhaben i. S. einer Bebauung unauffälliger in Erscheinung.

Der Antragsteller plant die Errichtung einer Leichtbauhalle im südlichen Grundstücksbereich mit den Maßen Länge ca. 35,80 m und Breite ca. 20,43 m. Die geplante Wandhöhe dieser Halle beträgt 7,57 m, die geplante Firsthöhe 10,32 m. Die Südseite des Satteldaches mit einer Neigung von 15° soll mit einer PV-Anlage versehen werden.

(Die genehmigte Halle wurde mit den Maßen Länge 100,4 m x Breite 37,3 m x Höhe 11,70 m -Flachdach- geplant.)

Die neu hinzukommende Zählerlagerstätte im Norden an der Zufahrt ist mit den Maßen Länge ca. 23,38 m und Breite ca. 20,88 m geplant. Die geplante Wandhöhe beträgt 4,02 m bzw. 5,84 m. Das Flachdach ist auf dem niedrigeren Bereich mit einer extensiven Dachbegrünung geplant.

Die Abstandsflächen der Leichtbauhalle und Zählerlagerstätte werden nach dem aktuell gültigen Recht (BayBO 2021) mit 0,4H angegeben und können an allen Seiten eingehalten werden.

Weiterhin sollen zwei frei bewitterte Lagerflächen realisiert werden. Die Zonen I und II (3.044 m<sup>2</sup>) sind als wassergebundene Decke geplant, die Zone III (3.287 m<sup>2</sup>) mit Schwerlastplatten aus Beton.

Auf den Flächen der Zonen I und II soll ein Portalkran zum Einsatz kommen. Dieser ist mit einer Höhe von ca. 14 m und einer Breite von ca. 39 m geplant. Da der Portalkran anderen Rechtsvorschriften unterliegt, wird im Bauantrag nicht näher darauf eingegangen. Im Rahmen des gesamten Baugenehmigungsverfahrens wird er, soweit erforderlich, in den Prüfungsumfang aufgenommen.

## 19. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 22.02.2022

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

Nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung ist für diese gewerbliche Anlage 1 Stellplatz je 3 Beschäftigte nachzuweisen. Mit den geplanten 6 Stellplätzen und 8 Besucherstellplätze wird der Stellplatznachweis erfüllt.

Gemäß Berechnungen des Entwurfsverfassers wird mit der vorgelegten Planung eine GRZ von 0,35 (ohne Verkehrsflächen) bzw. 0,45 (inkl. Verkehrsflächen) und eine GFZ von 0,05 erreicht.

Die Abstandsflächen werden nach dem aktuell gültigen Recht (BayBO 2021) mit 0,4H angegeben und können an allen Seiten eingehalten werden.

Mit dem Bauantrag werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41/86 (gem. § 31 Abs. 2 BauGB) beantragt:

#### Art der baulichen Nutzung:

1. zu 2.1c zur Nutzung des Grundstückes gemäß der dem Bauantrag beiliegenden Betriebsbeschreibung der SWM  
*Hauptsächlich werden Güter im Sinne einer Materialwirtschaft vorgehalten, um kurzfristig dem kommunalen Versorger und Dienstleister SWM zur Verfügung zu stehen. Es entspricht keiner langfristigen Lagerung von Gütern / Waren, sondern einem fortwährenden Umschlag dieser. Die im B-Plan verzeichnete GRZ wird unterschritten.*
2. zu 2.3 Befreiung von "S" für Schulungseinrichtung für Feuerwehrezwecke  
*Der Bedarf von Seiten der Feuerwehr, hier eine Schulungseinrichtung zu errichten, liegt nicht mehr vor.*

#### Grünordnung:

3. Festsetzung 11.1: Stabgitterzaun Höhe 200 cm statt Maschendrahtzaun 150 cm  
*Aus Sicherheitsgründen soll der Stabgitterzaun mit einer Höhe von 2,0 Metern erstellt werden.*
4. Festsetzung 12: Ein- und Ausfahrtsbreite der Toranlage Neubau SWM: von 6 m auf 10 Meter verbreitert  
*Aufgrund der Anlieferungen mit Sattelzügen ist eine Mindestbreite des Ein- und Ausfahrtstores von 10 Metern notwendig.*
5. Festsetzung 13.9: Sichtdreieck zum öffentlichen Straßenraum reduziert  
*Aufgrund des geringeren Verkehrsaufkommens soll das geforderte Sichtdreieck reduziert werden. Die vorhandenen, angrenzenden Grünstreifen sollen erhalten bleiben. Neben der Ein- und Ausfahrt werden trotzdem Maßnahmen ergriffen, um einen guten Einblick in den Straßenraum zu erhalten. Dazu werden einzelne Bäume zu Hochstämmen aufgeastet und Sträucher durch Pflegemaßnahmen niedrig gehalten.*

## 19. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 22.02.2022

Lfd.  
Nr.      Anwe-  
          send

### Vortrag - Beschluss

---

6. Festsetzung 16.2: Emissions- und Immissionsschutzpflanzung entlang der Grundstücksgrenze

*Aufgrund der bestehenden Gashochdruckleitung 400 PN 40 im Osten entlang der Gleisanlage ist eine direkte Bepflanzung an der Grenze nicht möglich. Dahinter befindet sich ein bestehender und bepflanzter Erdwall, der bereits bewachsen ist.*

*Im Süden ist eine durchgängige, geforderte Bepflanzung mit Großgehölzen nicht möglich, da dort Sicherheitsabstände zum MSE-Kanal gefordert werden.*

Ein Schalltechnisches Gutachten zum Immissionsschutz, erarbeitet durch das Akustikbüro Schwarzenberger und Burkhart, Pöcking, vom 12.10.2021 wurde vorgelegt.

*Dieses kommt zum Ergebnis, dass die Immissionskontingente tags und nachts, die für den Betrieb zur Verfügung stehen, an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für „seltene“ Ereignisse werden an den maßgeblichen Immissionsorten ebenfalls eingehalten. Die zulässigen Spitzenpegel tags und nachts werden an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten.*

Ein Antrag auf Erlaubnis für die Umsetzung von vorgezogenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Vorlage bei der Unteren Naturschutzbehörde, erarbeitet durch die Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH Dr. H. M. Schober, Freising, vom 12.12.2017, wurde vorgelegt.

Alle darin beschriebenen vorgezogenen Maßnahmen wurden in der Zwischenzeit umgesetzt, es besteht eine kontinuierliche Begleitung (Monitoring).

Mit dem Bauantrag wird die Fällung eines 2-stämmigen Spitz-Ahorns (*Acer platanoides*; im Freiflächengestaltungsplan mit Nr. 2 bezeichnet) beantragt. Die Fällung wird mit der Lage in der geplanten Zufahrt begründet. Als Ersatzpflanzungen werden zwei zu pflanzende Spitz-Ahorne in der unmittelbaren Nähe angegeben.

Auf die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wird verwiesen.

Beschluss: 8 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Antrag auf Baugenehmigung der Stadtwerke München GmbH zum Neubau des Stützpunkts Netzmaterial an der Gaußstraße, Fl.Nr. 1189/121, vom 08.02.2022,

## 19. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 22.02.2022

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

eingegangen bei der Gemeinde am 14.02.2022, zur Kenntnis und nimmt hierzu wie folgt Stellung:

- Der beantragten Planung wird zugestimmt.
- Der beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41/86 zur Nutzung des Grundstückes gemäß der dem Bauantrag beiliegenden Betriebsbeschreibung der SWM wird zugestimmt (Lagerflächen), da diese Festsetzung nur im Bereich der entsprechend gekennzeichneten bzw. festgesetzten Gewerbegebiete gilt. Im Bereich des Baugrundstückes ist eine Fläche für Gemeinbedarf (Schulungseinrichtung für Feuerwehrzwecke) festgesetzt.
- Der beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41/86 bzgl. Nutzungsänderung von Fläche für den Gemeinbedarf - Schulungseinrichtung für Feuerwehrzwecke (S) zur künftigen Nutzung für einen Stützpunkt für Netzmaterial wird zugestimmt, da der schriftliche Nachweis erbracht wurde, dass kein Bedarf für Schulungszwecke Feuerwehr mehr vorliegt.
- Den beantragten Befreiungen von den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41/86 wird zugestimmt.
- Der beantragten Fällung wird dem Grunde nach zugestimmt, eine entsprechende Ersatzpflanzung gem. gemeindlicher Baumschutzverordnung ist vorzunehmen.
- Auf die erforderliche Nachbarbeteiligung gem. Art. 66 BayBO wird hingewiesen, diese ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu behandeln.

AZ 6024  
Bauamt

### **Bekanntgaben / Anfragen**

192 8 **BEK 02/2022: Verlegung der BA Sitzung vom 25.4.2022 auf 27.4.2022**

Der Vorsitzende bringt zur Kenntnis, dass auf Grund der Preisgerichtssitzung am 25.4.2022 die geplante BA-Sitzung auf Mittwoch, 27.4.2022 verlegt wird und bittet um Beachtung.

Bauamt

## 19. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 22.02.2022

Lfd.  
Nr.      Anwe-  
          send

### Vortrag - Beschluss

---

193    8      **BEK 02/2022 Bushaltestelle Feringastr. am EDEKA-Markt**

Der Erste Bürgermeister berichtet, dass aufgrund des Umbaus des Marktkaufs, die Bushaltestelle die sich direkt am Haupteingang im Kreisverkehr befand, provisorisch für die Dauer des Umbaus um ca. 50 m (Richtung Westen, vor Feringastr. 14) verschoben wurde.

Da die Erfüllung aller aktuellen Vorgaben für eine barrierefreie Bushaltestelle in einer Kurvenlage nicht möglich ist, wird die endgültige Bushaltestelle exakt an der Stelle des Baustellenprovisoriums errichtet.

Dazu wird in den kommenden Monaten (voraussichtlich ca. März 2022, je nach Witterung) der Gehwegabschnitt vor der Feringastr. 14 mit Kassler Hochbord, taktilen Elementen, Buswartehalle mit Bank und Abfalleimer in eine Bushaltestelle umgebaut.

Alternative Standorte wurden geprüft, jedoch aufgrund zu großer Entfernung zum alten Standort, wieder verworfen.

AZ 631  
Bauamt

#### **Anfragen:**

Frau Gemeinderätin Jutta Schödl fragt an, welche Arbeiten an der Aschheimer Straße vorgenommen werden. Aus der Mitte des Gremiums wurde mitgeteilt, dass es sich um eine Baumaßnahme der GEOVOL handelt.

## 19. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 22.02.2022

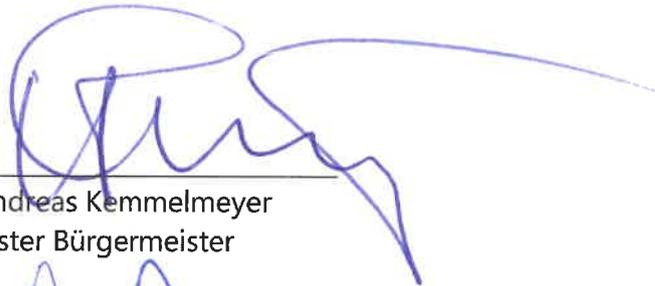
Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

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 19:39 Uhr und wünscht allen Zuhörern einen schönen Abend.



---

Andreas Kemmelmeier  
Erster Bürgermeister



---

Lothar Kapfenberger  
Leitung Bauamt