

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

Sitzungstag:

**Dienstag, 13.12.2022**

Sitzungsort:

**Sitzungssaal Rathaus 1. OG**

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		
Gisela Fischer		
Klara Mörike		
Günter Peischl		
Jutta Schödl		
Philipp Schwarz		
Thomas Weingärtner		

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

## 28. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 13.12.2022

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 anwesenden Vertreter der Verwaltung sowie sämtliche Zuhörer der öffentlichen Sitzung.

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

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

#### 265 9 **Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

Beschluss: 9 : 0

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 22.11.2022, die den Gremiumsmitgliedern übermittelt worden ist, wird genehmigt.

AZ 024

Bauamt

#### 266 9 **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

Von den in nichtöffentlichen Sitzungen des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses gefassten Beschlüsse wurde kein Beschluss in der heutigen öffentlichen Sitzung verlesen, da die Gründe der Geheimhaltung noch bestehen.

AZ 024

Bauamt

## 28. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 13.12.2022

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

267      9      **Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Gartenhauses mit Überdachung auf der Fl.Nr. 181/96 im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 34/85; städtebauliche Situation und weiteres Vorgehen**

Der Vorsitzende gibt den Antrag von Herrn Christian Kaap, auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Gartenhauses mit Überdachung am Gernweg 13, Fl.Nr. 181/96 vom 30.05.2022, eingegangen bei der Gemeinde am 30.05.2022, bekannt.

Für das Grundstück am Gernweg 13, Fl.Nr. 181/96, existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 34/85. Laut den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Gartenhäusern bis zu einer Größe von 5m<sup>3</sup> zulässig. Das beantragte Gartenhaus mit Überdachung weist eine Fläche von 28,57m<sup>2</sup> (5,4m x 2,3m x 2,3m). Da die beantragte Größe deutlich von Festsetzungen des Bebauungsplanes abweicht, ist ein Antrag auf isolierte Befreiung erforderlich.

Gemäß der Geschäftsordnung der Gemeinde Unterföhring ist für die Erteilung der isolierten Befreiung der Bürgermeister zuständig. Da die Erteilung der Befreiung in diesem Ausmaß zur Schaffung eines Präzedenzfalles führen würde, wurde die Anfrage an den Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss zur Vorlage vorbereitet.

Der Antragsteller plant ein Gartenhaus mit den Maßen 2,3m x 2,3m x 2,3m und eine Überdachung mit den Maßen 3,1m x 2,3m x 2,3m, welche an den beiden anliegenden Grundstücksgrenzen geschlossen ist. Die Gemeinde hat bereits bei bisherigen Anfragen / Anträgen auf isolierte Befreiung, eine maximale Größe von 7,5m<sup>3</sup> (also einem Zuwachs von 50% zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes) als verträgliches Maß für ein Gartenhaus angesehen.

Auf Nachfrage beim LRA München wurde mit E-Mail (05.07.2022) von Frau Umgelter bzgl. Kubatur Berechnung und Prüfung des Gartenhauses folgendes mitgeteilt:

„Die Grundfläche der sogenannten Überdachung bemisst sich, da keine Außenwand vorhanden sein sollte, als „fiktive Außenwand“ ab Außenkante Dach. Etwaige Dachüberstände sind natürlich darzustellen müssen natürlich auf dem eigenen Grundstück sein, Dachrinne+ Entwässerung natürlich auch. Da es auch Wände gibt, ist die Überdachung keine Überdachung, sondern auch mindestens teilgeschlossen und damit nochmal sowas wie ein Gartenhaus. Um das Vorhaben als Überdachung zu sehen darf es nur an der

## 28. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 13.12.2022

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Seite wo es an die Wand des Gartenhauses anschließt geschlossen sein, ansonsten allseits offen!"

Mit Schreiben vom 02.08.2022 wurde dem Antragsteller mitgeteilt, dass die Gemeinde Unterföhring beabsichtigt, den Antrag auf isolierte Befreiung, mangels vergleichbarer Präzedenzfälle, abzulehnen. Auch die von Ihm genannten Präzedenzfälle im Umgriff des Bebauungsplanes (ca. 18 Stück) sind nicht genehmigt und somit nicht als Vergleich heranzuziehen.

Eine Überprüfung am 21.10.2022 durch die Bauaufsicht des Landratsamtes München hat ergeben, dass eine Vielzahl an Gartenhäusern größer errichtet wurden, als es laut den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig ist. Die Bauaufsichtsbehörde wird in diesen Fällen erst tätig werden, wenn seitens der Gemeinde Unterföhring ein entsprechender Handlungsbedarf mitgeteilt wird.

Um die Möglichkeit einer Befreiung besser beurteilen zu können, wurde Frau Schreiber der Claudia Schreiber Architektur und Stadtplanung GmbH, als städtebauliche Oberleitung gebeten, die Situation zu beurteilen. Folgende Stellungnahme wurde per E-Mail am 25.10.2022 erteilt:

„Gerne nehmen wir zu dem Antrag Gernweg 13 auf isolierte Befreiung von der Festsetzung 4.1 „...Gartengerätehäuschen aus Holz sind bis zu einer Größe von 5 Kubikmetern zulässig...“ für die Neuerrichtung eines Gartenhauses mit Überdachung Stellung. Der Antrag sieht ein Gartenhaus mit einer Größe von ca. 12,17 m<sup>3</sup> vor, dazu kommt dann noch eine Überdachung, die mit einer Tür ausgestattet werden soll, also wohl auch umschlossen mit einem Volumen von ca. 16,4 m<sup>3</sup> dazu. Insgesamt wird eine Gartenfläche von über 12 m<sup>2</sup> überbaut. Damit sind deutlichen Überschreitungen der Vorgaben aus dem BP zur Festsetzung 4.1 vorhanden, die aus städtebaulicher Sicht nicht so einfach befreit werden sollten und können, trotz sogenannter vergleichender Beispiele im Bestand. Der Antragsteller hatte begleitend zu diesem Antrag zahlreiche Beispiele von Gartenhäusern abfotografiert und dokumentiert, die die Vorgabe von 5 m<sup>3</sup> klar überschreiten.

Die Zielstellung aus dem Bebauungsplan ist es die Nebengebäude bzw. Nebenanlagen und die Überbauung weiterer Grundstücksflächen zu begrenzen. Die Festsetzung und Regelung hinsichtlich der zulässigen Größe von 5 m<sup>3</sup> ist sehr streng, damit wäre ein Gartenhaus beispielsweise mit einer Grundfläche von 1,50 x 1,50 m x 2,20 m möglich, also nicht geeignet um z.B. Fahrräder darin unterzubringen. Nun hat sich seit Satzung dieses Bebauungsplanes über Jahre das Quartier entwickelt und Gartenhäuser sind in der Anzahl und Größe gewachsen.

## 28. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 13.12.2022

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Wenn man derartig große Abweichungen von der Festsetzung aus dem B-Plan befreit, dann wird diese Festsetzung so nicht mehr zu halten sein. Aus städtebaulicher Sicht sollte man weiterhin das Ziel verfolgen das Zubauen der Gärten klar zu begrenzen und möglichst viele versickerungsfähige natürliche Flächen erhalten. Aktuelle fehlen aber in den Bebauungsplänen aus vergangenen Zeiten klare Vorgaben zu Nebenanlagen wie Fahrradabstellanlagen, die heute genauso zu planen sind wie PKW Stellplätze und Abstellanlagen erfordern, was oft auch in den Gartenhäusern auf Privatgrund erfolgt. Aus diesem Grund würde es sich tatsächlich anbieten, zu überprüfen auf welche Größe man die Gartenhäuser anpassen könnte. Es wird wohl dabei erforderlich sein, die bestehenden Gartenhäuser hinsichtlich Volumen, Höhe und Status der Genehmigung zu überprüfen. Diese Auswertung kann mögliche Anhaltspunkte für eine Anpassung der Festsetzung liefern. Vorstellbar wäre aus städtebaulicher Sicht eine Anpassung auf eine maximale Größe von 12 – 15 m<sup>3</sup>, dann aber ohne zusätzliche baulich fest installierte Überdachung.“

Am 10.06.2022 wurde seitens der Nachbarn (Hausnummern 5, 7, 9, 11, 15, 17) des Antragstellers ein Schreiben mit Einwänden bei der Gemeinde eingereicht. Das Schreiben vom 07.06.2022 wurde dem Gremium zugestellt. Weiter gibt der Vorsitzende das Schreiben des Rechtsanwaltes Balogh (vertritt die Nachbarn der Hausnr. 15) vom 30.06.2022, eingegangen bei der Gemeinde am 01.07.2022 bekannt. Auch dieses Schreiben wurde dem Gremium zugestellt.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Gartenhauses mit Überdachung am Gernweg 13, Fl.Nr. 181/96 vom 30.05.2022, eingegangen bei der Gemeinde am 30.05.2022, sowie das Schreiben der städtebauliche Oberleitung, Frau Schreiber der Claudia Schreiber Architektur und Stadtplanung GmbH, vom 25.10.2022, zur Kenntnis. Das Gremium lehnt die beantragte Befreiung des Bebauungsplans (isolierte Befreiung) ab.

Frau Architektin Schreiber wird beauftragt hier den Bestand zu überprüfen und das Ergebnis mit einer Stellungnahme dem Bauausschuss vorzulegen.

AZ 6024  
Bauamt

## 28. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 13.12.2022

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

268      9      **Antrag auf Verlängerung der befristeten Baugenehmigung für die Errichtung einer 2. Wohnung in der ehemaligen landwirtschaftlichen Scheune auf der Fl.Nr. 822, Gemarkung Unterföhring**

Der Vorsitzende gibt den Antrag von Herrn Eberhard Hilper, auf Verlängerung der befristeten Baugenehmigung für die Errichtung einer 2. Wohnung in der ehemaligen landwirtschaftlichen Scheune an der Birkenhofstraße 50, Fl.Nr. 822/Gemarkung Unterföhring, vom 21.11.2022, eingegangen bei der Gemeinde am 28.11.2022, bekannt. Der Antrag wurde dem Gremium zugestellt.

Der am 18.06.2018 gestellte Bauantrag wurde vom Landratsamt München für zwei Jahre befristet, genehmigt. Aufgrund der Corona-Krise war es den Bauherren nicht möglich, das Vorhaben fristgerecht umzusetzen.

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss hat in seiner Sitzung am 03.07.2018 folgenden Beschluss (Nr. 497) gefasst:

„Dem Bauantrag von Herrn Eberhard Hilper, Unterföhring, zur Errichtung einer 2. Wohnung für eines seiner Kinder (keine Fremdvermietung etc.) in der ehemaligen landwirtschaftlichen Scheune an der Birkenhofstraße 50, Fl. Nr. 822/0, vom 18.06.2018, wird mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Die Privilegierung nach § 35 BauGB ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.
- Die Gemeinde Unterföhring weist auf die planungsrechtliche Außenbereichssituation hin.
- Weiter weist die Gemeinde Unterföhring hinsichtlich der Erschließung (Wasser, Abwasser und Wege) ausdrücklich darauf hin, dass diese nicht in dem erforderlichen Umfang gegeben ist und keine weiteren Maßnahmen ergriffen werden.
- Auf die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wird hingewiesen.“

Die Antragsteller bitten um eine Verlängerung der befristeten Baugenehmigung um zwei Jahre.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Antrag des Herrn Eberhard Hilper, auf Verlängerung der befristeten Baugenehmigung für die Errichtung einer 2. Wohnung in der ehemaligen landwirtschaftlichen Scheune an der Birkenhofstraße 50, Fl.Nr 822/Gemarkung Unterföhring, vom 24.10.2022, eingegangen bei der Gemeinde am 08.11.2022, zur Kenntnis, und

## 28. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 13.12.2022

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

stimmt einer Verlängerung, vorbehaltlich der Prüfung durch das LRA München, um zwei Jahre zu.

AZ 6024  
Bauamt

### Bekanntgaben / Anfragen

269 9

#### **BEK 12/2022; Vergabe der neuen Parkfläche für Wohnmobile und Wohnanhänger an der Betastraße**

Der Erste Bürgermeister gibt den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.10.2022, Nr. 249, bekannt. Hierbei hat sich der Bauausschuss dafür ausgesprochen, dass die Freifläche an der Beta-Straße als Parkfläche für Wohnmobile, Wohnwagen und Anhänger für Unterföhringer Bürger, bis auf Weiteres anzubieten.

Die Parkfläche wurde bereits mit 21 Stellplätzen hergestellt. Die Verwaltung hat die Stellfläche mit der Bekanntmachung vom 03.11.2022 veröffentlicht.

Bis zum Bewerbungsfristende am 30.11.2022 hat die Verwaltung 39 Bewerbungen erhalten, wovon eine Bewerbung verfristet eingereicht wurde.

Nachdem nicht alle Bewerber einen Stellplatz erhalten können wird die Verwaltung die Vergabe mittels Losverfahren, analog der Bauhofstraße, durchführen.

Der Termin zur Durchführung des Losverfahrens wird den Mitgliedern des Gremiums mitgeteilt, damit diese an dem Verfahren teilnehmen können.

Nach erfolgtem Losverfahren werden die Nutzungsvereinbarungen mit den Nutzern abgeschlossen.

AZ 1401  
Bauamt

## 28. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 13.12.2022

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

270 9

#### **BEK 12/2022; Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern - 2. Beteiligungsverfahren**

Der Bayerische Ministerrat hat in seiner Sitzung am 2. August 2022 den überarbeiteten Entwurf einer LEP-Teilfortschreibung in den Themenfeldern „Für gleichwertige Lebensverhältnisse und starke Kommunen“, „Für nachhaltige Anpassung an den Klimawandel und gesunde Umwelt“ und "Für nachhaltige Mobilität" beschlossen und das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie beauftragt, zu den neuerlichen wesentlichen Änderungen aus dem ersten Beteiligungsverfahren ein ergänzendes Beteiligungsverfahren einschließlich der Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Stellungnahmen konnten bis 19. September 2022 eingereicht werden.

Aktuell läuft die Auswertung der eingegangenen Anmerkungen zur Behandlung der Ergebnisse der ergänzenden Beteiligung und Beschlussfassung über den LEP-Entwurf im Bayerischen Ministerrat.

Der Vorsitzende bringt den Beschluss des Gemeinderates vom 07.04.2022, Nr. 279, zum 1. Beteiligungsverfahren zur Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern, bekannt. Der Beschluss wurde den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im 1. Beteiligungsverfahren wurden einige Überarbeitungen oder Ergänzungen sowie Klarstellungen im LEP-E zum Leitbild sowie zu Festlegungen und deren Begründungen, vorgenommen. Da sich dadurch z.T. wesentliche Änderungen (nicht für Unterföhring) ergeben haben, die auch neue oder verstärkte Beachtungspflichten zur Folge haben, ist eine ergänzende Anhörung nach Art. 16 Abs. 6 Satz 2 BayLplG erforderlich.

Der Erste Bürgermeister weist darauf hin, dass aufgrund der zu kurzen Rückmeldefrist, eine sachliche Behandlung in den Gremien nicht möglich war. Die Stellungnahme der Gemeinde Unterföhring vom 23.11.2022, wurde dem Gremium zur Verfügung gestellt.

AZ 6100  
Bauamt



## 28. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 13.12.2022

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

271

9

#### **BEK 12/2022 Fahrplanwechsel im Öffentlichen Personennahverkehr 2022/2023**

Der Erste Bürgermeister gibt bekannt, dass zum 11.12.2022 der neue Fahrplan im Öffentlichen Personennahverkehr in Kraft getreten ist. Im Landkreis München gab es zahlreiche Neuerungen, davon ist u.a. auch die Gemeinde Unterföhring betroffen.

So erhält die MVV-Regionalbuslinie 233 eine zusätzliche Frühfahrt um 5.20 Uhr ab der Haltestelle „Studentenstadt (U-Bahn)“. Zudem wird Montag bis Freitag der 10-Minuten-Takt bis ca. 20 Uhr angeboten, sowie Montag bis Samstag der Betriebszeitraum bis ca. 22 Uhr verlängert.

Im Gewerbegebiet Unterföhring wird die MVV-Regionalbuslinie 234 anstelle der Beta-Straße über die Dieselstraße (Haltestellen „Beta-Straße“, „Dieselstraße“ und „Medienallee“) geführt. Das Fahrplanangebot wird zudem geringfügig ausgebaut.

Die MVG-Linie 189 verkehrt nun nicht mehr über die über die Dieselstraße (Haltestellen „Medienallee“ und „Dieselstraße“), sondern über die Beta-Straße (Haltestellen „ZDF-Straße“, „Heinrich-Hildebrand-Weg“ und „Beta-Straße“).

Die Verwaltung hat am 13.12.2022 schriftlich bei der MVV GmbH den Grund der veränderten Linienführung des 189er Busses angefragt und um eine kurze Stellungnahme gebeten.

AZ 851  
Bauamt

## 28. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 13.12.2022

Lfd.  
Nr.

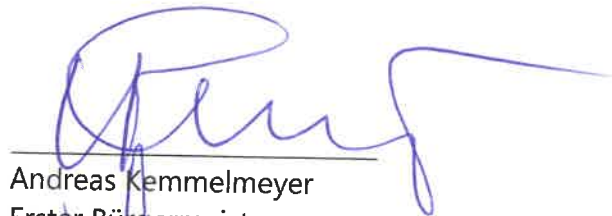
Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Nachdem keine weiteren Anfragen in der öffentlichen Sitzung gestellt wurden, schließt der Erste Bürgermeister die heutige öffentliche Sitzung um 18:50 Uhr.

Der Vorsitzende bedankt sich für die gute Zusammenarbeit und wünscht dem Gremium frohe Feiertage.



Andreas Kemmelmeier  
Erster Bürgermeister



Lothar Kapfenberger  
Leitung Bauamt