

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

Sitzungstag:

**Dienstag, 24.01.2023**

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> Manfred Axenbeck		
Günter Peischl		
Jutta Schödl		
Philipp Schwarz	Gisela Fischer	
Simone Spratter		
Albert Kirnberger		
Johann Zehetmair		

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

## 29. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.01.2023

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 Vertreter der Verwaltung sowie sämtliche Zuhörer der öffentlichen Sitzung.

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

272     8     **Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

Beschluss: 8 : 0

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 13.12.2022, die den Gremiumsmitgliedern übermittelt worden ist, wird genehmigt.

AZ 024  
Bauamt

273     8     **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

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

AZ 0241  
Bauamt

274     8     **Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage auf der Fl.Nr. 918/1 und 872**

Der Vorsitzende gibt den Antrag auf Vorbescheid von Herrn Martin Woywod und Herrn Georg Woywod, München, zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage auf den Fl.Nrn. 918/1 und 872, vom 25.11.2022, eingegangen bei der Gemeinde am 30.11.2022, bekannt. Die Planzeichnung des Architekten Herrn Willi Neumeier, von Juli 2022, sowie der Leitfaden des

## 29. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.01.2023

Lfd.  
Nr.      Anwe-  
          send

### Vortrag - Beschluss

---

Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für die Grundstücke Fl.Nrn. 918/1 (1.611m<sup>2</sup>) und 872 (5.264 m<sup>2</sup>), das im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan. Die Flächen befinden sich im Außenbereich.

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung einer eingezäunten Photovoltaik-Freiflächenanlage.

Dem Antrag auf Vorbescheid sind folgende Fragen anhängig:

1. Kann das Bauvorhaben genehmigungsfähig sein?
2. Kann sich der Bauausschuss eine Baugenehmigung vorstellen?
3. Ist es für die Gemeinde ebenso ein geeigneter Standort?
4. Sollte eine Agri-PV angedacht werden?

Der Gemeinderat Herr Johann Zehetmair teilt mit, dass er sich persönlich beteiligt sieht, da er Pächter der Flächen ist. Als Beteiligter im Sinne des Art. 49 Abs. 1 GO beteiligt er sich nicht an Beratung und Beschlussfassung.

Beschluss: 7 : 0

Das Gremium nimmt den Antrag auf Vorbescheid von Herrn Martin Woywod und Herrn Georg Woywod, München, zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage auf den Fl.Nrn. 918/1 und 872, vom 25.11.2022, eingegangen bei der Gemeinde am 30.11.2022, zur Kenntnis und beantwortet die anhängigen Fragen wie folgt:

#### **1. Kann das Bauvorhaben genehmigungsfähig sein?**

Für die Grundstücke Fl.Nrn. 918/1 (1.611 m<sup>2</sup>) und 872 (5.264m<sup>2</sup>), die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen sind, besteht kein Bebauungsplan. Die Grundstücke befinden sich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich. Im Außenbereich sind nur privilegierte Vorhaben zulässig. PV-Freiflächenanlagen werden grundsätzlich nicht von den Privilegierungstatbeständen des § 35 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfasst. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von PV-Freiflächenanlagen, die im Außenbereich errichtet werden sollen, erfordert daher generell eine gemeindliche Bauleitplanung, d.h. grundsätzlich die Aufstellung eines Bebauungsplans und die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans.

## 29. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.01.2023

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

#### **2. Kann sich der Bauausschuss eine Baugenehmigung vorstellen?**

Die Baugenehmigung wird von der unteren Baugenehmigungsbehörde (Landratsamt München) erteilt. Das entsprechende Einvernehmen durch die Gemeinde Unterföhring kann erteilt werden, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren (bauordnungs- und bauplanungsrecht) durch das Landratsamt München zu prüfen sind.

#### **3. Ist es für die Gemeinde ebenso ein geeigneter Standort?**

Die oben genannten Flurstücke Fl.Nr. 918/1 und Fl.Nr. 872 sind im Energienutzungsplan, welcher von der Energieagentur Ebersberg-München in Zusammenarbeit mit der ENIANO GmbH erstellt wurde, zum Teil als Potentialflächen für „Moor-PV“ in der EEG-Förderkulisse ausgewiesen („Moor-PV“: Errichtung von Moor-PV auf bisher landwirtschaftlich genutzten Moorböden unter der Bedingung der Wiedervernässung. Siehe Anlagen „Energienutzungsplan PV-Freiflächen\_ novellierte EEG-Kulisse“, Stand 18.10.2022 und „Kurzdokumentation Freiflächen-PV\_Lkr Muc“). Die Fl.Nr. 918/1 und Fl.Nr. 872 fallen in der Karte „Gebietskulisse“ in den Bereich der grundsätzlich geeigneten Flächen für Freiflächen-PV Anlagen (siehe Anlage „Energienutzungsplan PV-Freiflächen\_ novellierte Gebietskulisse“, Stand 18.10.2022). Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr weist jedoch in seinem Rundschreiben zur *Bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen* darauf hin, dass Freiflächen-PV-Anlagen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden sollen (siehe Anlage „Rundschreiben des StMB\_Freiflächen-Photovoltaikanlagen“, Stand 10.12.2021).

Um den Ausbau von Erneuerbaren Energien als Gemeinde zu fördern und gezielt zu steuern und gleichzeitig das Orts- und Landschaftsbild sowie den Naturhaushalt vor Beeinträchtigungen zu schützen, empfiehlt das Bayerische Staatsministerium eine gesamtheitliche Betrachtung des Gemeindegebiets und die damit einhergehende Erarbeitung eines Energie- und Standortkonzepts für Freiflächen- und Agri-PV-Anlagen.

In der Gemeinderatssitzung vom 10.11.2022 (Beschluss Nr. 347) wurde beschlossen, gemeinsam mit der Energieagentur Ebersberg-München das vom Landkreis geförderte Umsetzungsprogramm<sup>++</sup> zu erarbeiten. Im Rahmen des Umsetzungsprogramms<sup>++</sup>, welches im März 2023 für die Gemeinde Unterföhring startet, wird auf Grundlage des vorherig genannten digitalen Energienutzungsplans ein konkreter Maßnahmenkatalog zur Umsetzung von Projekten (z.B. Erarbeitung eines Standortkonzepts) erarbeitet. Ziel ist es, geeignete Bereiche und mögliche Standorte nach fachlichen Kriterien für Freiflächen- und Agri-PV-Anlagen

## 29. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.01.2023

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

innerhalb des Gemeindegebiets festzulegen – als Basis für den Ausbau von erneuerbaren Energien, um zur Erreichung der Klimaneutralität als Gemeinde beizutragen.

Nach Vorlage der Ergebnisse des Umsetzungsprogramms<sup>++</sup> kann eine abschließende Aussage zu dem Vorhaben der Realisierung einer Freiflächen- bzw. Agri-PV-Anlage auf den Fl.Nr. 918/1 und Fl.Nr. 872 vorgenommen werden.

Die Unterlagen wurden dem Gremium zugestellt.

#### **4. Sollte eine Agri-PV angedacht werden?**

Siehe Frage 3

Der Gemeinderat Herr Johann Zehetmair teilt mit, dass er sich persönlich beteiligt sieht, da er Pächter der Flächen ist. Als Beteiligter im Sinne des Art. 49 Abs. 1 GO beteiligt er sich nicht an Beratung und Beschlussfassung.

AZ 6024  
Bauamt

#### 275    8    **Antrag des Soldaten- und Kriegervereins Unterföhring um Mitsprache bei der Außenplanung im Zuge des Neubaus der Gockl-Wirtschaft**

Der Erste Bürgermeister gibt den Antrag vom 25.11.2022 des Soldaten- und Kriegerverein wie folgt bekannt:

- 1.) Der Soldaten und Kriegerverein stellt dem Gemeinderat mit Gemeindeverwaltung den Antrag, zu den zukünftigen Außenplanungen des Areals im Bereich des Standortes des Kriegsdenkmales als Eigentümer wie im Plan des Anhangs dargestellt mitzuwirken.
- 2.) Außerdem stellt der Soldaten und Kriegerverein der Gemeindeverwaltung den Antrag zur Prüfung einer Umwidmung/Benennung und Umgestaltung des Areals im Bereich des Standortes des Kriegerdenkmals wie im Plan des Anhangs dargestellt, zu einem „Platz des Friedens“ oder „Friedensplatz“ mit Sitzmöglichkeiten unter Berücksichtigung von Ideen aus dem Soldaten und Kriegervereins zur Gestaltung des Platzes.

## 29. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.01.2023

Lfd. Nr.      Anwe-  
                 send

### Vortrag - Beschluss

---

#### Begründung:

- 1.) Der Soldaten und Kriegerverein zählt zu einem der ältesten Traditionsvereine in Unterföhring und ist seit 1900 Eigentümer des Kriegerdenkmales in Unterföhring, welches an den Deutsch-Französischen Krieg 1870/71 erinnert, Gefallene und Vermisste Unterföhringer Bürger würdigt und allen Lebenden zur dauernden Mahnung und Symbol des Friedens erinnern soll.  
Das Grundstück dazu wurde ebenfalls im Jahr 1900 von dem Unterföhringer Bürger Sebastian Beer dem Verein geschenkt. Das Kriegerdenkmal ist ortsgeschichtlich relevant, traditionsbehaftet und steht an einer exponierten Stelle im Ort, sichtbar an der Straße und lädt Bürgerinnen und Bürger zum Innehalten ein. Auch Durchreisende kann es zum Nachdenken anregen. An dieser Stelle sollte es auch in Zukunft bleiben.  
Aus diesem Grund stellt der Soldaten und Kriegerverein Unterföhring den Antrag unter dieser Berücksichtigung bei den zukünftigen Außenplanungen des Bereiches am und um dem Kriegerdenkmal mitwirken zu können.
- 2.) Die wesentlichen Aufgaben und Zweck des Soldaten und Kriegervereins in Unterföhring wurde schon im Punkt zwei dieses Antrages vorgestellt. Hervorzuheben ist die Aufgabe zur Einhaltung des Weltfriedens. Der jetzige Standort des Kriegerdenkmals mit dem gegenüberliegenden Gedenkstein der Sudetendeutschen Landsmannschaft und als Nachbar unserer schönen Pfarrvilla in Unterföhring hat sich zu einem merklichen ortscharakteristischen Schmuckstück in Unterföhring etabliert, welches Bürgerinnen und Bürger sowie vielen Gästen in Verbindung mit unserer Gemeinde identifizieren. Dieser Standort mit dessen Sehenswürdigkeiten wäre nach Meinung des Soldaten und Kriegervereins ein geeigneter und würdiger Standort für einen „Platz des Friedens“ welcher mit geeigneten Sitzmöglichkeiten, pflanzlicher Gestaltung , Sperrung des Bereichs für den Straßenverkehr alle Bürgerinnen und Bürger und Gästen zum Verweilen und Inne Haltung einladen soll und den Sinn und Einhaltung des Weltfriedens allen Besuchern erinnern und schenken soll.

Der Antrag des Soldaten- und Kriegerverein vom 25.11.2022, eingegangen bei der Gemeinde am 25.11.2022, wurde dem Gremium zugestellt.

## 29. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.01.2023

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Beschluss: 8 : 0

Das Gremium nimmt den Antrag zur Kenntnis und spricht sich für Folgendes aus:

Der Soldaten- und Kriegerverein Unterföhring ist bei der künftigen Außenplanung des Areals im Bereich des jetzigen Standortes des Kriegerdenkmales entsprechend zu beteiligen.

Die beantragte Umwidmung/Benennung und Umgestaltung des Areals im Bereich des Standortes des Kriegerdenkmales, wie im Plan des Anhangs dargestellt, zu einem „Platz des Friedens“ oder „Friedensplatz“ mit Sitzmöglichkeiten, und unter Berücksichtigung der weiteren Ideen des Soldaten und Kriegervereins zur Gestaltung des Platzes werden geprüft und dem Gremium zur Entscheidung vorgelegt.

AZ 611  
Bauamt

#### Bekanntgaben / Anfragen

- 276      8      **BEK 01/2023 Antrag Feringa Sach auf Einhausung und Instandsetzung der historischen Diesellok DG 39 am Zindlerhaus sowie Einhausung des Kollergangs aus dem ehem. Ziegeleigebäude Stöhr**

Der Vorsitzende teilt dem Gremium mit, dass der Verein Feringa Sach mit Datum vom 11.01.2023 einen Antrag zur Einhausung und Instandsetzung der historischen Diesellok DG 39 der Firma Henschel am Zindlerhaus gestellt hat. Außerdem wird der Vorschlag gemacht, den Kollergang aus dem ehem. Ziegeleigebäude Stöhr einzuhausen.

Die Thematik wird dem Gemeinderat in seiner nächsten Sitzung zur Behandlung vorgelegt.

AZ 6100  
Bauamt

## 29. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.01.2023

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

277      8      **BEK 01/2023 Umwidmungen der Staatsstraße St 2053 und der Kreisstraße M 3**

Der Erste Bürgermeister berichtet, dass nach Rückäußerung des Staatlichen Bauamts Freising am 17.01.2023 durch Herrn Stephan Gruber, die Bekanntgabe des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 16. Januar 2023 Gz 42-4312.OB-7-39, zur Umstufung einer Teilstrecke der Staatsstraße 2053 und der Kreisstraße M 3 im Landkreis München, übermittelt wurde.

Die Bekanntgabe wird in Verbindung mit den Übersichtslageplänen dem Gremium zugestellt.

Folgende Regelungen werden mit Ablauf des 31.01.2023 wirksam: Die Staatsstraße St 2053 wird in den genannten Straßenstrecken zur Kreisstraße M 13 abgestuft und die bisherige Kreisstraße M 3 wird in den genannten Straßenstrecken zur Staatsstraße St 2340 aufgestuft. Die neuen Träger der Straßenbaulast sind somit der Freistaat Bayern für die Staatsstraße 2340 und der Landkreis München für die Kreisstraße M 13.

AZ 631  
Bauamt

278      8      **Anfrage des Gemeinderates Johann Zehetmair - SEM Stadtteilgespräche**

Der Gemeinderat Herr Johann Zehetmair fragt an, ob es eine Information darüber gibt, dass im Rahmen der SEM (Stadtentwicklung Münchner Nordosten) aktuelle Stadtteilgespräche (Johanneskirchen/Bogenhausen) geführt werden und ob die Gemeinde Unterföhring hier seitens der Stadt München involviert wurde bzw. wird.

Der Vorsitzende teilt mit, dass die Gemeinde Unterföhring nur die allgemeinen Flyer zur Verfügung gestellt bekommt, aber konkrete Einladungen nicht erfolgt sind. Der Vorsitzende teilt weiter mit, dass diesbezüglich bei der Stadt München (Frau Schilde) eine Anfrage gestellt wird.

AZ 0241  
Bauamt



## 29. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.01.2023

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

279      8      **Anfrage von Gemeinderätin Jutta Schödl - Food Truck von Sallis  
Kitchen**

Die Gemeinderätin Frau Jutta Schödl teilt mit, dass der Foodtruck von Sallis Kitchen an einer Steckdose im Abgang zur Tiefgarage hängt und fragt nach, ob diese Stromkosten berechnet werden.

Der Vorsitzende teilt mit, dass geprüft werden wird, ob die Nutzung des Stroms durch den Foodtruck an den Nutzer verrechnet werden.


AZ 0241

Bauamt

Nachdem keine weiteren Anfragen in der öffentlichen Sitzung gestellt wurden, schließt der Erste Bürgermeister die heutige öffentliche Sitzung um 19:15 Uhr und wünscht allen Zuhörern und dem Gremium einen schönen Abend.



\_\_\_\_\_  
Andreas Kemmelmeier  
Erster Bürgermeister



\_\_\_\_\_  
Lothar Kapfenberger  
Leitung Bauamt