

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

Sitzungstag:

Dienstag, 28.02.2023

Sitzungsort:

Sitzungssaal Rathaus 1. OG

Namen der Mitglieder des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses		
anwesend	abwesend	Abwesenheitsgrund
Vorsitzender: Erster Bürgermeister Andreas Kemmelmeier		
Niederschriftführer: Leitung Bauamt Lothar Kapfenberger		
Gremiumsmitglieder:		
Marianne Rader		
Gisela Fischer		
Günter Peischl		
Jutta Schödl		
Philipp Schwarz		
Simone Spratter		
Thomas Weingärtner		
Johann Zehetmair		

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

30. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.02.2023

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 Frau Gemeinderätin Veit und die Vertreter der Verwaltung sowie sämtliche Zuhörer der öffentlichen Sitzung.

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

280 9 **Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

Beschluss: 9 : 0

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.01.2023, die den Gremiumsmitgliedern übermittelt worden ist, wird genehmigt.

AZ 024
Bauamt

Frau Gemeinderätin Simone Spratter
verlässt die öffentliche
Sitzung um 18:50 Uhr.

281 8 **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

Beschluss: 8 : 0

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

282 8 **Mögliche Bebauungspläne der Innenentwicklung: aktueller Sachstand und weiteres Vorgehen (Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)**

Der Vorsitzende bringt den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 22.02.2022, Nr. 186, in Erinnerung, in welchem

30. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.02.2023

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

das Gremium die die Ausführungen des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München zur Kenntnis nimmt und diesen mit der Durchführung einer Voruntersuchung und der 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*

beauftragt.

Am 22.06.2022 fand dazu eine erste Klausur (Workshop) statt. Der Planungsverband stellte seine Bestandsaufnahme, Analyse und Konzept vor. Die dazu vorbereitete Präsentation des Planungsverbandes wurde den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt. Diese Unterlagen wurden für die Fraktionen zur Meinungsbildung und Rückäußerung aufbereitet und übermittelt.

In einer weiteren Klausur (Workshop) am 31.01.2023 wurden die Ergebnisse aus den Rückmeldungen der Fraktionen zur Diskussion gestellt und durch den Planungsverband erläutert. Die dazu vorbereitete Präsentation des Planungsverbandes wurde den Gremiumsmitgliedern ebenfalls zur Verfügung gestellt.

Seitens der Klausurteilnehmer bestand Übereinstimmung, mit der Bearbeitung eines ersten Bebauungsplanes für das Gebiet 2 „Isaraustraße“ zu beginnen. Dazu ist nun ein Aufstellungsbeschluss zu fassen, die vom Planungsverband vorgeschlagenen städtebaulichen Ziele werden übernommen. Der Umgriff umfasst das originäre Gebiet der Isaraustraße, von einer Erweiterung des Umgriffs auf Kanalstraße und Isarweg wurde aufgrund der Größe Abstand genommen.

In einer Informationsveranstaltung soll den Bürgern vor Eintritt in das eigentliche Bauleitplanverfahren ein erstes städtebauliches Konzept vorgestellt werden, um die Akzeptanz der Planung zu erhöhen und einen ersten Eindruck zum Umgang mit den möglichen Bebauungsplänen der Innentwicklung zu erhalten.

30. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.02.2023

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Dem Gremium wurden folgende Unterlagen zugestellt:

- Präsentation des Planungsverbandes für die Klausur (Workshop) am 22.06.2022
- Präsentation des Planungsverbandes für die Klausur (Workshop) am 31.01.2023

In der Sitzung werden Vertreter des Planungsverbandes den Sachstand erläutern und für Fragen zur Verfügung stehen.

Beschluss: 8 : 0

Dem Gemeinderat wird folgender Beschluss empfohlen:

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und verträglichen Nachverdichtung wird für den Bereich der Isaraustraße ein qualifizierter Bebauungsplan (Nr. 94/23) gem. § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

Wesentliche städtebauliche Ziele sind:

- Moderate Erhöhung der baulichen Dichte.
- Erhaltung des angrenzenden Baumbestands.
- Erhaltung der freiräumlichen Qualitäten entlang der Straße (Baumbestand, Vorgartenzone).
- Fortsetzung der bestehenden Angerstruktur entlang des Baumbestands / Sportplatzes in Richtung Süden zur Sicherung und Qualifizierung von Freiraum und Erschließung.
- Erhaltung der überwiegend ruhigen Dachlandschaft.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innentwicklung- ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes zu beauftragen.

AZ 6102
Bauamt

30. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.02.2023

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

283 8 **Antrag auf Verlängerung der Geltungsdauer der Baugenehmigung,
Errichtung eines Wohnlagers mit Modulcontainern an der Münchner
Str. 26**

Der Vorsitzende gibt den Antrag der Riedel Bau GmbH u. Co. KG, Schweinfurt, auf Verlängerung der Geltungsdauer der Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohnlagers mit Modulcontainern an der Münchner Str. 26, Fl.Nr. 179, vom 03.02.2023, eingegangen bei der Gemeinde Unterföhring am 06.02.2023, bekannt.

Das Bauunternehmen Riedel Bau GmbH u. Co. KG beantragt die Verlängerung der bestehenden Baugenehmigung vom 09.03.2022 (AZ: 4.1-0593/21/V, damals bis zum 30.06.2023 genehmigt) zur Errichtung eines Wohnlagers mit Modulcontainern auf dem Grundstück Fl.Nr. 179 (Eigentümer: HVI Unterföhring GmbH & Co. KG) um ein Jahr bis zum 30.06.2024. Aufgrund des noch laufenden Bauvorhabens Pro7Sat1 New Campus (Medienallee 7/Gutenbergstraße 4) wird das Wohnlager weiterhin für die Unterbringung des Personals benötigt. Die Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Verlängerung der Nutzung liegt der Gemeinde Unterföhring vor.

Der Vorsitzende verweist auf den Beschluss des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses vom 29.06.2021, Nr. 131, mit welchem dem ursprünglichen Bauantrag mit einer Befristung bis 30.06.2023 zugestimmt wurde.

Anträge auf Verlängerung der Geltungsdauer von Baugenehmigungen werden regulär im Büroweg mit Stellungnahme der Gemeinde ans Landratsamt München zur Genehmigung weitergegeben. Zum ursprünglichen Bauantrag wurden Befreiungen vom Bebauungsplan erteilt sowie eine Befristung festgelegt, daher wird der Antrag auf Verlängerung dem Gremium vorgelegt.

Gemäß Art. 69 Abs. 2 BayBo kann die Frist einer Baugenehmigung verlängert werden.

Seitens der Verwaltung kann der beantragten Verlängerung um ein Jahr aus diesem Grund zugestimmt werden.

Beschluss: 8 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Antrag der Riedel Bau GmbH u. Co. KG, Schweinfurt, auf Verlängerung der Geltungsdauer der

30. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.02.2023

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohnlagers mit Modulcontainern an der Münchner Str. 26, Fl.Nr. 179, vom 03.02.2023, eingegangen bei der Gemeinde am 06.02.2023, zur Kenntnis und stimmt der beantragten Verlängerung bis zum 30.06.2024 zu.

AZ 601
Bauamt

Bekanntgaben / Anfragen

284 8 **BEK 02/2023 Einsatz von Dieselnissen auf der Elektrobuslinie 232**

Der Erste Bürgermeister gibt bekannt, dass vermehrt Dieselnisse auf der Elektro-Ortsbuslinie 232 unterwegs sind. Bei der Verwaltung sind diesbezüglich bereits Beschwerden eingegangen.

Die Verwaltung hat daraufhin am 23.02.2023 beim Busbetreiber Ettenhuber angefragt, wie sich der Einsatz der Dieselnisse begründet. Herr Ettenhuber teilte der Verwaltung am 23.02.2023 Folgendes mit:

„Von den drei Elektrobusen sind aktuell zwei Busse nicht fahrbereit.

- *Bei einem Bus ist seit 15.02.2023 die Hinterachse defekt. Diese muss vom Hersteller ZF repariert werden.*
- *Der zweite Bus hat aktuell Rotmeldungen und kann deshalb auf der Linie nicht eingesetzt werden. Die Ursache des Fehlers wird aktuell von einem Techniker von Solaris gesucht. Stand heute wurde dieser aber noch nicht gefunden.“*

Der Erste Bürgermeister gibt weiterhin bekannt, dass im Verkehrsvertrag der Linie 232 nicht festgeschrieben wurde, dass ein zu stellendes Ersatzfahrzeug elektrisch betrieben sein muss. Der ersatzweise Einsatz von Dieselfahrzeugen ist daher legitim.

AZ 851
Bauamt

285 8 **BEK 02/2023-Sachstand Antrag auf Vorbescheid an der Birkenstraße 6**

In der Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 25.01.2022, Nr. 183, wurde der Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines

30. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.02.2023

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Einfamilienhauses an der Birkenstraße 6, Fl.Nr. 548/5, behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde nicht erteilt, es wurde wie folgt Stellung genommen:

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

Auf damalige telefonische Anfrage beim Landratsamt München stand dieses dem Bauvorhaben aus damaliger Sicht ablehnend gegenüber.

Mit E-Mail vom 28.09.2022 teilte das Landratsamt nun mit, dass im Rahmen der Prüfung festgestellt wurde, dass das Bauvorhaben entgegen der Einschätzung der Gemeinde Unterföhring bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Nur mittels entsprechender Bauleitplanung wäre es möglich, eine solche sich nach Art und Maß der Nutzung in die Umgebung einfügende Hinterliegerbebauung einzuschränken oder zu verhindern.

Aufgrund der 2-Monatsfrist sei es jedoch faktisch unmöglich mit bauleitplanerischen Mitteln die Erteilung des Vorbescheids und damit auch eine spätere der VB-Entscheidung entsprechende Baugenehmigung zu verhindern.

Im Rahmen der „Möglichen Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ist das Grundstück Fl.Nr. 548/5 innerhalb des Gebietes Nr. 4 „Lindenstraße“ enthalten. Die Empfehlung des Planungsverbands für eine weitere Bearbeitung beschränkt sich auf die südlichen 2/3 der Lindenstraße, *da im nördlichen Bereich der Lindenstraße / südlich der Birkenstraße Nachverdichtungspotential und Steuerungsmöglichkeiten nur begrenzt vorhanden sind.*

Aufgrund der Lage der Bestandsgebäude auf den Grundstücken lässt sich kaum ein sinnvolles städtebauliches Konzept ableiten. [...] In diesem Bereich erscheint der Aufwand jedoch nicht angemessen.

30. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.02.2023

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Am 15.12.2022 wurde seitens des Landratsamtes der Vorbescheid erlassen.

AZ 6024
Bauamt

286 8 **Anfrage von Frau Gemeinderätin Schödl - aktuelle Arbeiten im Bereich
des Einheimischen Modells**

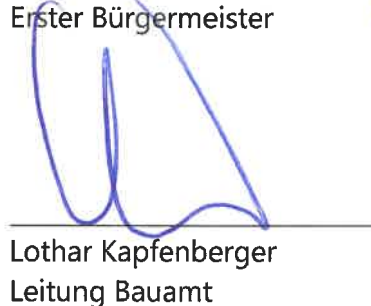
Frau Gemeinderätin Schödl erkundigt sich nach den aktuellen Arbeiten
(Schachtdeckelöffnungen im Bereich EHM (Germanenweg).
Herr Kapfenberger wird hier den Grund der Öffnungen abfragen und Frau
Schödl die Antwort zukommen lassen.

AZ 6312
Bauamt

Nachdem keine weiteren Anfragen in der öffentlichen Sitzung gestellt wurden,
schließt der Erste Bürgermeister die heutige öffentliche Sitzung um 20:00 Uhr
und wünscht allen Zuhörern und dem Gremium einen schönen Abend.



Andreas Kemmelmeier
Erster Bürgermeister



Lothar Kapfenberger
Leitung Bauamt