

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

Sitzungstag:

Dienstag, 19.03.2024

Sitzungsort:

Sitzungssaal Rathaus 1. OG

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

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

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 19.03.2024

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 den Zuhörer der öffentlichen Sitzung.

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

357 8 **Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.02.2024, die den Gremiumsmitgliedern übermittelt worden ist, wird genehmigt.

AZ 024
Bauamt

358 8 **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

In der heutigen Sitzung gibt es keine Beschlüsse aus nichtöffentlichen Sitzungen, die bekannt gemacht werden können.

AZ 0241
Bauamt

359 8 **Formlose Bauvoranfrage des Herrn Michael Spitzweg zur
Bebaubarkeit des Grundstückes an der Beta-Straße 19, Fl.Nrn. 236/3
und 236/8 im Kleingewerbegebiet**

Der Bürgermeister gibt die formlose Bauvoranfrage der TAGKonzept Beta 19 GmbH (Herr Dr. Michael Spitzweg), Unterföhring, zur Bebaubarkeit des Grundstückes an der Beta-Straße 19, Fl.Nrn. 236/3 und 235/8, vom 27.02.2024, per E-Mail eingegangen bei der Gemeinde am 27.02.2024, bekannt. In der formlosen Bauvoranfrage und den dazugehörigen Plänen liegt bezüglich der Flurnummern ein Fehler vor. Bei der genannten Flurnummer 236/8 handelt es sich um die Flurnummer 235/8.

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 19.03.2024

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Die Anfrage, sowie die eingereichten Pläne vom 05.02.2024, wurden dem Gremium zugestellt.

Für die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 236/3 (1.241m²) und 235/8 (339 m²), welche im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen sind, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 74/05 „Kleingewerbegebiet östlich der Beta-Straße“.

Auf dem Grundstück ist derzeit eine Unterstellhalle der ehemals Flohmarkt München-Riem GmbH realisiert. Zum 13.02.2024 wurde eine Umfirmierung der Flohmarkt München-Riem GmbH zur TAGKonzept Beta 19 GmbH vorgenommen.

Der Antragsteller hatte Kontakt zum Bauamt Unterföhring und hat hierbei mitgeteilt, dass aufgrund des mittlerweile zu klein gewordenen Platzes, eine Erweiterung des Bestandsbaus zwingend notwendig sei:

„Es soll eine Lagerhalle auf dem Grundstück (Flurnummer 236/3 und 236/8) direkt an den Bestand errichtet werden. Die Halle soll eingeschossig ausgeführt und als Lager genutzt werden. Abweichend vom Bebauungsplan bitten wir Sie zu prüfen, ob die Halle mit einer Gesamthöhe von 10m ausgeführt werden darf, da diese Höhe für eine effiziente Nutzung für uns notwendig ist. Die Tiefgarage soll vollflächig unter der Halle gebaut werden. Da eine Tiefgaragenrampe mit den entsprechenden Radien nur schwer auf dem Grundstück abgebildet werden kann, bitten wir Sie zu prüfen, ob die Errichtung einer Zufahrt in die Tiefgarage über das gemeindeeigene Grundstück (Flurnummer 237/6 und 236/2) möglich wäre. Um den aktuell von unseren Lieferanten und Kunden verursachten Be- und Entlade-Verkehr von der Beta-Straße fernzuhalten, bitten wir Sie zu prüfen, ob ergänzend zur Tiefgarageneinfahrt eine LKW Zufahrt im Bereich des Etzweg (Verlängerung Mitterfeldallee) möglich wäre.

Sollte diese Form der Bebauung auf dem Grundstück nicht möglich sein, bitte ich Sie zu prüfen, ob ein Grundstück der Gemeinde in der näheren Umgebung zum bestehenden Standort zum Erwerb (Kauf oder Erbpacht) als Erweiterungsmöglichkeit zur Verfügung stehen würde“.

Die formlose Bauvoranfrage teilt sich in 3 zu beantwortende Fragen:

1. Ist eine Wandhöhe von 10,00m möglich?

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 19.03.2024

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das betroffene Grundstück eine Baulinie und eine Baugrenze fest. Beide werden mit dem Anbau eingehalten. Auch wird eine Wandhöhe von 7,00m festgesetzt.

2. Ist die Tiefgaragenzufahrt und die LKW Zufahrt über die gemeindeeigenen Grundstücke (Fl.Nrn. 237/6 und 236/2) möglich? Die Tiefgarage soll über die gesamte Fläche der Lagerhalle errichtet werden und befindet sich somit innerhalb der Baulinie und der Baugrenze. Die Tiefgaragenzufahrt, sowie die eine LKW Zufahrt soll über das gemeindeeigene Grundstück (Fl.Nrn. 237/6 und 236/2) realisiert werden, welches als öffentliche Grünfläche festgesetzt wurde.
3. Gibt es die Möglichkeit ein Grundstück der Gemeinde Unterföhring zu erwerben (Kauf oder Erbpacht)?

Der Bürgermeister weist darauf hin, dass das Landratsamt München bzgl. der Höhenentwicklung die Ziele des Bebauungsplanes berührt sieht und eine Änderung des aktuellen Bebauungsplanes für erforderlich hält.

Beschluss: 8 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt die formlose Bauvoranfrage der TAGKonzept Beta 19 GmbH, Unterföhring, zur Bebaubarkeit des Grundstückes an der Beta-Straße 19, Fl.Nrn. 236/3 und 235/8, vom 27.02.2024, per E-Mail eingegangen bei der Gemeinde am 27.02.2024, zur Kenntnis und beantwortet die gestellten Fragen wie Folgt:

Frage 1: Bisher wurden im Bebauungsplangebiet Befreiungen dieser Art nicht beantragt. Eine Höhe von 10m ist nach Einschätzung des Landratsamtes München nur über einen Änderungsbebauungsplan möglich.

Frage 2: Eine Zufahrt über den Etzweg (Zufahrt Beta-Straße zum Etzweg) wird problematisch gesehen, da dort zusätzliche KFZ- und LKW-Verkehre erfolgen würden. Anstelle der geplanten Zufahrten, ist eine Zufahrt über die Beta-Straße vorstellbar und müsste aufgrund der Nähe zum Kreisverkehr geprüft werden.

Frage 3: Die Gemeinde Unterföhring kann derzeit keine geeigneten Grundstücke für dieses Vorhaben anbieten. Sollten diesbezüglich Änderungen eintreten, wird dies ortsüblich bekanntgemacht.

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 19.03.2024

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Dem Antragsteller wird empfohlen, vor Einreichung eines konkreten Bauantrages, die Planungen mit dem Landratsamt München abzustimmen.

AZ 6024
Bauamt

360 8 **Formlose Bauvoranfrage des Architekten Wahid H. Mannes zur Bebaubarkeit des Grundstückes an der Alten Münchner Straße 52, Fl.Nrn. 162 und 165**

Der Bürgermeister gibt die formlose Bauvoranfrage des Architekten Wahid H. Mannes, München, zur Bebaubarkeit des Grundstückes an der Alten Münchner Straße 52, Fl.Nrn. 162 und 165, vom 25.01.2024, bekannt.

Die entsprechenden Planunterlagen des Architekten Wahid H. Mannes, München, vom 25.01.2024, wurden dem Gremium zugestellt.

Für die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 162 (268m²) und 165 (50 m²), welche im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Eine Bebauung hat sich demnach gemäß § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.

Auf dem Grundstück ist derzeit ein Einfamilienhaus (ca. 90,5m²), sowie eine Garage (67m²) realisiert.

Der Antragsteller hat folgende zwei Varianten vorgebracht:

Variante 1:

Es soll ein Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und einer Doppelgarage errichtet werden. Das Wohnhaus hat die Außenmaße ca. 11,00 m (Länge) x 7,97 m (Breite). Die Doppelgarage hat die Außenmaße ca. 6,64 m (Länge) x 7,66 m (Breite). Das Wohnhaus wird als II + D errichtet. Das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss und soll hauptsächlich als Speicher- bzw. Lagerfläche, Kinder-Ecke und Ruhebereich dienen. Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beträgt die Firsthöhe 8,64 m. Das Dach des Wohnhauses wird als Satteldach mit 30° Dachneigung errichtet. Das Dach der Doppelgarage wird ebenfalls als Satteldach mit 10° Dachneigung errichtet.

1. Fragen:

1.1 Kann das Haus mit der Firsthöhe 8,64m errichtet werden?

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 19.03.2024

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- 1.2 Kann das Haus mit der Traufhöhe 6,34m errichtet werden?
- 1.3 Ist eine Dachneigung von 30° zulässig?

Variante 2:

Es soll ein Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und einer Doppelgarage errichtet werden. Das Wohnhaus hat die Außenmaße ca. 11,00 m (Länge) x 7,97 m (Breite). Die Doppelgarage hat die Außenmaße ca. 6,64 m (Länge) x 7,66 m (Breite). Das Wohnhaus wird als II + D errichtet. Das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss und soll hauptsächlich als Lagerfläche dienen. Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beträgt die Firsthöhe 8,20m. Das Dach des Wohnhauses wird als Satteldach mit 25° Dachneigung errichtet. Das Dach der Doppelgarage wird ebenfalls als Satteldach mit 10° Dachneigung errichtet.

2. Fragen:

- 2.1 Kann das Haus mit der Firsthöhe 8,20m errichtet werden?
- 2.2 Kann das Haus mit der Traufhöhe 6,34m errichtet werden?
- 2.3 Ist eine Dachneigung von 25° zulässig?

Beschluss: 8 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt die formlose Bauvoranfrage des Architekten Wahid H. Mannes, München, zur Bebaubarkeit des Grundstückes an der Alten Münchner Straße 52, Fl.Nrn. 162 und 165, vom 25.01.2024, zur Kenntnis und beantwortet die gestellten Fragen wie folgt:

Zu Frage 1.1: Die Firsthöhen in der näheren Umgebung reichen, gemäß den vorhandenen Planunterlagen von 6,9m bis 8,40m. Eine Firsthöhe von 8,64m liegt über der höchsten, genehmigten Firsthöhe. Um eine unkontrollierte Höhenentwicklung zu vermeiden, wird die geplante Firsthöhe nicht befürwortet.

Zu Frage 1.2: Die Traufhöhe ist für das gemeindliche Einvernehmen nicht entscheidend. Das Einfügen nach § 34 BauGB wird seitens der Gemeindeverwaltung anhand der Länge x Breite x Höhe (Firsthöhe) bewertet.

Zu Frage 1.3: In der Umgebungsbebauung reichen die genehmigten Dachneigungen von 28° bis 43°. Eine Dachneigung von 30° befindet sich in dieser vorhandenen Dachlandschaft.

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 19.03.2024

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

Zu Frage 2.1: Die Traufhöhe ist für das gemeindliche Einvernehmen nicht entscheidend. Das Einfügen nach § 34 BauGB wird seitens der Gemeindeverwaltung anhand der Länge x Breite x Höhe (Firsthöhe) bewertet.

Zu Frage 2.2: Die Firsthöhen in der näheren Umgebung reichen, gemäß den vorhandenen Planunterlagen von 6,9m bis 8,40m. Eine Firsthöhe von 8,20m liegt innerhalb der bereits genehmigten Höhen.

Zu Frage 2.3: In der Umgebungsbebauung reichen die genehmigten Dachneigungen von 28° bis 43°. Eine Dachneigung von 25° ist im Rahmen der Baugenehmigung § 34 BauGB zu prüfen. (siehe Frage 2.1)

Dem Antragsteller wird empfohlen, vor Einreichung eines konkreten Bauantrages, die Planungen mit dem Landratsamt München abzustimmen.

Die erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

Auf die Nachbarteilnahme gemäß Art. 66 Bayerische Bauordnung wird hingewiesen.

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring wird hingewiesen.

AZ 6024

Bauamt

361 8 **Formlose Bauvoranfrage des Architekten Gmal zur Bebaubarkeit des Grundstückes an der Siedlerstraße 3, Fl.Nr. 178/22**

Der Bürgermeister gibt die formlose Bauvoranfrage des Architekten Wolfgang Gmal, Kumhausen, zur Bebaubarkeit des Grundstückes an der Siedlerstraße 3, Fl.Nr. 178/22, vom 16.02.2024 bekannt.

Die entsprechenden Planunterlagen des Architekten Wolfgang Gmal, Kumhausen, vom 16.02.2024, wurden dem Gremium zugestellt.

Für das Grundstück mit der Fl.Nr. 178/22 (690m²), welches im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan. Eine Bebauung hat sich demnach gemäß § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.

Der Antragsteller möchte auf dem Grundstück eine Wohnbebauung in Form von 3 Reihenhäusern realisieren.

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 19.03.2024

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Nach Durchsicht der Nachbarbebauung bezieht sich der Antragssteller bzgl. der Größe auf Hs.Nr. 15 als Referenzobjekt, das in etwa die gleiche Grundfläche aufweist (264 m²) wie die vorliegende Planung. Die Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring auf dem Grundstück nachgewiesen (2 St.Pl.pro WE).

Die Wohnbebauung wird in Form von 3 Reihenhäusern mit dem Maß 23,19 m Länge x 12 m Breite x 6,40 m Wandhöhe geplant. Die Dachform wird dabei als Flachdach ausgeführt.

Außerdem legt der Antragsteller dem Gremium eine Anlage mit dem Titel "Planungskennwerte" vor, in der die Daten der Bebauungsumgebung verglichen wurden.

Bebauungsumgebung:

Siedlerstr. 5: 2 VG Grundfl. 185,0 m² Versetztes Pultdach, WH ca. 5,70 m

Siedlerstr. 7: E+D Grundfl. 181,0 m² Satteldach WH 4,20 m, FH 10,50 m

Siedlerstr. 9: 2 VG Grundfl. 158,0 m² Satteldach WH ca. 5,00 m

Siedlerstr. 11: E+D Grundfl. 118,0 m² Satteldach WH 3,20 m, FH 7,50 m

Siedlerstr. 13: E+D Grundfl. 240,0 m², Satteldach WH 3,50 m

Siedlerstr. 15: 2 VG Grundfl. 264,0 m² Satteldach, WH 6,00 m, DN ca. 6-8°

Siedlerstr. 4, 4a: 2 VG (Mansarddach), Grundfl. 127,0 m, WH 6,20 m, FH ca. 10, m

Siedlerstr. 8, 8a: E+1, Satteldach, Grundfl. 173,0 m², Satteldach, WH 6,40 m, FH 11,0 m

Beschluss: 8 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt die formlose Bauvoranfrage des Architekten Wolfgang Gmal, Kumhausen, zur Bebaubarkeit des Grundstückes an der Siedlerstraße 3, Fl.Nr. 178/22, vom 16.02.2024 zur Kenntnis und beantwortet die gestellten Fragen wie folgt:

Zu Frage 1:

Die derzeitige Grundfläche beträgt ca. 120 m² und würde nach dem Anbau 263,86 m² betragen. Eine Erhöhung der Grundfläche in diesem Maß erscheint deutlich zu massiv.

Zu Frage 2:

Gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring werden je Reihnhaus, zwei Stellplätze gefordert. Durch die beiden nachgewiesenen

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 19.03.2024

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Stellplätze (1x in der Garage, 1x vor der Garage) sind die Anforderungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring erfüllt.

Dem Antragsteller wird empfohlen, vor Einreichung eines konkreten Bauantrages die Planung mit dem Landratsamt München abzustimmen.

Die Nachbarbeteiligung der angrenzenden Flurstücke ist bei Einreichung eines konkreten Bauantrages zu beachten.

AZ 6024
Bauamt

362 8 **Bekanntgaben / Anfragen**

BEK 03/2024 Antrag der SPD-Fraktion auf Errichtung eines Erinnerungswaldes

Der Erste Bürgermeister erinnert an den Beschluss des Gemeinderates Nr. 512, vom 07.12.2023 zum Antrag der SPD-Fraktion, vom 12.10.2023, „Grundstück für die Errichtung eines Erinnerungswaldes für Sternenkinder aus Unterföhring und dem Landkreis München“:

„Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt ein geeignetes Grundstück für die Errichtung eines Erinnerungswaldes für Sternenkinder zur Verfügung zu stellen. Alternativ wird die Gemeinde beauftragt in Kooperation mit dem Landkreis München auf einem entsprechenden Landkreis- Grundstück einen Erinnerungswald umzusetzen.

Das Grundstück muss öffentlich zugänglich sein, um Besuche von Angehörigen zu ermöglichen. Die Pflege der Bäume und des Grundstücks soll durch die Gemeinde erfolgen. Mit einer privaten Initiative für Sternenkinder soll eine Kooperation vereinbart werden.“

In der Zwischenzeit hat die Gemeindeverwaltung beim Landratsamt München wegen möglicher Landkreis Grundstücke für die Errichtung eines Erinnerungswaldes angefragt. Laut Frau Bullinger (Sachgebiet Grundstücks- und Gebäudeverwaltung, Landratsamt München) sind derzeit alle Grundstücksflächen des Landkreises München im Gemeindegebiet verpachtet. Da die Flächen zum Neubau der Kreisstraße insbesondere Radwege, Radschnellwege und Kreisverkehrsanlagen und auch für die Umsetzung von naturschutzrechtlichen und anderen Ausgleichsmaßnahmen benötigt werden und somit schnell verfügbar gehalten werden müssen, sind die Landkreis Grundstücke für die Errichtung eines Erinnerungswaldes nicht geeignet.

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 19.03.2024

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Die E-Mail von Frau Bullinger (eingegangen am 27.02.2024) wurde dem Gremium zur Kenntnis gebracht.

Die Verwaltung prüft derzeit die gemeindeeigenen Grundstücke und wird dem Gemeinderat eine Auswahl der geeigneten Grundstücke in einer der nächsten Sitzung vorlegen.

AZ 5543
Bauamt

BEK 03/24 Geschosswohnungsbau an der Münchner Straße 85 (ehemals Wehnerhof)


Der Vorsitzende teilt dem Gremium mit, dass der Spatenstich für das Bauvorhaben „Geschosswohnungsbau an der Münchner Straße 85 (ehem. Wehnerhof) für den 16.05.2024 ab 15:30 Uhr geplant ist.
Die offizielle Einladung wird in Kürze verteilt.

AZ 621
Bauamt

Nachdem keine weiteren Anfragen in der öffentlichen Sitzung gestellt wurden, schließt der Erste Bürgermeister die heutige öffentliche Sitzung um 19:00 Uhr und wünscht dem Gremium einen schönen Abend.



Andreas Kemmelmeyer
Erster Bürgermeister



Lothar Kapfenberger
Leitung Bauamt