

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

Sitzungstag:

**Donnerstag, 16.05.2024**

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> Rebecca Möltner		
<b>Gremiumsmitglieder:</b>  Manfred Axenbeck  Gisela Fischer  Günter Peischl  Philipp Schwarz  Simone Spratter  Thomas Weingärtner  Veit Wiswesser  Johann Zehetmair		

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

## 44. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 16.05.2024

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 sämtliche Zuhörer der öffentlichen Sitzung.

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

368    8    **Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.04.2024, die den Gremiumsmitgliedern übermittelt worden ist, wird genehmigt.

AZ 024  
Bauamt

369    8    **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

Von den in nichtöffentlicher Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses behandelten Beschlüsse am 23.04.2024, werden folgende Bekanntgaben in der heutigen öffentlichen Sitzung verlesen, da die Gründe der Geheimhaltung weggefallen sind:

**G378 Brauchwasserbrunnen Fl.Nr. 877/2; Auftragsvergabe  
Tiefbauarbeiten, EMSR-Technik**

Der Bau- Verkehr- und Grundstücksausschuss folgt der Vergabeempfehlung der Fachplanung des Ingenieurbüro Bichler & Klingensmeier PartGmbH, Bernau vom 15.03.2024 und stimmt der Beauftragung der Firma Franz Schelle GmbH & Co. KG, Pfaffenhofen, mit dem wirtschaftlichsten Angebot vom 11.03.2024 zum Angebotspreis in Höhe von 130.839,77 € brutto für die die Tiefbauarbeiten, EMSR-Technik zu.

Die Kosten für die oben genannte Maßnahme in Höhe von 130.839,77 € brutto sind auf der HHSt 70000.9520 zu verbuchen.

## 44. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 16.05.2024

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

AZ 0241  
Bauamt

Herr Günter Peischl tritt der  
öffentlichen Sitzung um  
18:31 Uhr bei

370    9    **Formlose Bauvoranfrage 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 23.04.2024, eingegangen per E-Mail bei der Gemeinde Unterföhring am 23.04.2024, bekannt.

Die entsprechenden Planunterlagen des Architekten Wolfgang Gmal, Kumhausen, vom 23.04.2024, wurden dem Gremium zugestellt.

Der Vorsitzende erinnert an den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 19.03.2024, Nr. 361:

„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 m<sup>2</sup> und würde nach dem Anbau 263,86 m<sup>2</sup> betragen. Eine Erhöhung der Grundfläche in diesem Maß erscheint deutlich zu massiv.

Zu Frage 2:

Gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring werden je Reihenhauseinheit zwei Stellplätze gefordert. Durch die beiden nachgewiesenen 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.“

Mit E-Mail vom 23.04.2024 hat der Architekt Wolfgang Gmal, Kumhausen, eine neue Planung als formlose Bauvoranfrage an die Bauverwaltung übermittelt.

## 44. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 16.05.2024

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

Für das Grundstück mit der Fl.Nr. 178/22 (690m<sup>2</sup>), 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. 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 17,50 m Länge x 10,5 m Breite x 10,40 m Firsthöhe geplant.

Die Dachform soll nun im Gegensatz zur Ursprungsplanung (Flachdach) als Satteldach ausgeführt werden. Die überbaute Fläche (Grundfläche Haupthaus) wurde reduziert von 264 m<sup>2</sup> auf 183 m<sup>2</sup>.

Die Stellplatz-, Carportzufahrt wurde ebenso verkleinert, sodass der 5,0 m-Bereich entlang der Straße weitgehend unbebaut bleibt.

Beschluss: 9 : 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 22.04.2024, eingegangen per E-Mail bei der Gemeinde Unterföhring am 23.04.2024, zur Kenntnis. Das gemeindliche Einvernehmen wird für die vorgelegte Planung mit folgenden Maßgaben, der Zustimmung durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München vorausgesetzt, in Aussicht gestellt:

- Das Vorhaben hat sich gemäß §34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.
- Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring wird hingewiesen.
- Auf die erforderliche Nachbarbeteiligung nach Art. 66 BayBO wird hingewiesen.
- Dem Antragsteller wird empfohlen, vor Einreichung eines konkreten Bauantrages, die Planungen mit dem Landratsamt München abzustimmen

AZ 6024  
Bauamt

## 44. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 16.05.2024

Lfd. Nr.      Anwe-  
                 send

### Vortrag - Beschluss

---

371      9      **Anhörung zur Einvernehmensersetzung durch das Landratsamt München zum Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Ganzglas-Schiebeanlage als Windschutz an der Johanneskirchner Straße 8, Fl.Nrn. 44/37 und 44/13**

Der Vorsitzende erinnert vorab an die folgenden Beschlüsse des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses:

- vom 26.04.2016, Nr. 278: Formlose Bauvoranfrage von Herrn Wolfgang Nöth zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses an der Johanneskirchner Straße 8, 4 Wohneinheiten, 21,27m x 8,56m, mit Maßgabe zugestimmt
- vom 30.05.2017, Nr. 410: Antrag auf Vorbescheid von Herrn Heinz Scharrer zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage an der Johanneskirchner Straße 8, 7 Wohneinheiten, 18,00m x 20,50m x 11,80m (First), nicht zugestimmt - Vorbescheid zurückgenommen
- vom 05.07.2017, Nr. 418: Antrag auf Vorbescheid der Firma MW Eigenheimbau GmbH, Ismaning, zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage an der Johanneskirchner Str. 8, 6 Wohneinheiten, 20,25m x 16,75m x 12,245m (First), nicht zugestimmt
- vom 28.11.2017, Nr. 430: Anhörung zur Einvernehmensersetzung durch das Landratsamt München zum Antrag auf Vorbescheid der Firma MW-Eigenheimbau GmbH zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage an der Johanneskirchner Straße 8; Beschlusslage vom 05.07.2017 bleibt unverändert aufrechterhalten, Baugenehmigung des LRA vom 07.08.2018
- vom 05.06.2018, Nr. 490, Formlose Anfrage der RS Wohnbau GmbH zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage an der Johanneskirchner Str. 8, 6 Wohneinheiten, 18,70m x 11,70m x 7,00m (Traufe) bzw. 10,50m (First), mit folgenden Maßgaben zugestimmt: Die erforderlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Auf das Einfügegebot nach §34 BauGB wird verwiesen. Trotz Reduzierung des Baukörpers erscheint die Bebauung noch sehr massiv. Alle oberirdischen Stellplätze sind mit einer gemeinsamen Ein- bzw. ausfahrt an der Gartenstraße zu situieren. Auf den erforderlichen Kinderspielplatz gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO wird hingewiesen. Auf die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wird hingewiesen.

## 44. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 16.05.2024

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

- vom 29.01.2019, Nr. 555, Bauantrag der MW Eigenheim GmbH zum Abbruch der vorhandenen Gebäude und Errichtung eines Mehrfamilien-Wohnhauses mit Tiefgarage an der Johanneskirchner Straße 8, 9 Wohneinheiten, 19,99m x 16,74m x 7,00m (Traufe) bzw. 12,24m (First), nicht zugestimmt. Der Beschluss vom 05.07.2017, Nr. 418 bleibt vollumfänglich erhalten
  
- am 27.08.2019, wird erklärt, dass das LRA hier nach Prüfung der Einfügung des beantragten Baukörpers zu dem Ergebnis kommt, dass sich das Mehrfamilienhaus in die maßgebliche Umgebungsbebauung einfügt.

Die MW Eigenheim GmbH hat mit Datum vom 12.09.2023 einen Bauantrag für die Errichtung einer Ganzglas-Schiebeanlage als Windschutz beim Landratsamt München eingereicht. Das gemeindliche Einvernehmen wurde auf dem Verwaltungsweg, im Hinblick auf die bisherige Beschlusslage nicht erteilt.

Mit Schreiben des Landratsamtes vom 15.04.2024, eingegangen bei der Gemeinde am 23.04.2024, wird erklärt, dass nach Prüfung des Vorhabens festgestellt wurde, dass ein Anspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung besteht. Das Schreiben wurde den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Im Ergebnis wird die beantragte Errichtung einer Ganzglas-Schiebeanlage als Windschutz seitens des Landratsamtes als genehmigungsfähig angesehen.

Die Gemeinde wird gebeten bis spätestens 01.06.2024 erneut über das Vorhaben zu entscheiden und das erforderliche Einvernehmen zu erteilen. Sollte die Gemeinde Unterföhring das gemeindliche Einvernehmen erneut rechtswidrig verweigern, beabsichtigt das Landratsamt München das Einvernehmen im Rahmen der Erteilung der Baugenehmigung gemäß Art. 67 Abs. 1 BayBO zu ersetzen.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt das Schreiben des Landratsamtes München vom 15.04.2024, eingegangen bei der Gemeinde am 23.04.2024, zur Anhörung zur Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß Art. 67 Abs. 4 BayBO zum Bauantrag der Firma MW Eigenheimbau GmbH zur Errichtung einer Ganzglas-Schiebeanlage als Windschutz an der Johanneskirchner Straße 8, Fl.Nrn. 44/37 und 44/13 zur Kenntnis, erklärt jedoch, dass das gemeindliche Einvernehmen weiterhin nicht erteilt wird.

## 44. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 16.05.2024

Lfd. Nr. Anwe- send

### Vortrag - Beschluss

---

AZ 6024  
Bauamt

372 9 **Antrag auf Sanierung der temporären Sommerstockbahn östlich des Etzwegs; Abstimmung zum weiteren Vorgehen**

Der Vorsitzende erinnert an die Sitzung des Bau- Verkehr- und Grundstücksausschluss vom 31.01.2017, Nr. 358, indem der temporären Verlegung der Sommerstockbahn bis zur Eröffnung des Sportparks an der Mitterfeldallee an den Etzweg, zugestimmt wurde.

Weiter gibt der Vorsitzende den Antrag von Hubert Lang dem Vorstand der Stockschützen Unterführung vom 13.11.2023 bekannt. Die Stockschützen beantragen die Anlage zu sanieren.

Begründung:

„Vom Asphaltbelag der Anlage läuft bei Regen das Wasser nicht ab, sodass nach kurzer Zeit alle drei Bahnen unter Wasser stehen. Das Wasser muss dann mit Besen von der Anlage gekehrt werden.

Des Weiteren sind die Bahnen nicht genau waagrecht verlegt, weshalb die Stöcke dann nach links oder rechts aus ihrer vorgesehenen Bahn laufen. Aus diesen beiden Gründen bittet der Verein, den Asphaltbelag zu entfernen und die drei Bahnen mit Pflastersteinen zu belegen.

Ferner wird gebeten an beiden Enden der Bahnen Sonnensegel als Schutz vor der starken Sonneneinstrahlung anzubringen.“

Die Grobkosten für die Sanierung der Stockschützenbahn wurden von der Verwaltung auf ca. 60.000 € brutto geschätzt.

Es sind Haushaltsmittel von 100.000 € brutto unter der HHSt 56020.9540 (Fußballplatz Unterer Aschheimer Weg. Außenanlagen) für 2024 angesetzt.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau- Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Antrag des Stockschützenvereins vom 13.11.2023 zur Kenntnis und stimmt einer Sanierung in Höhe von ca. 60.000,00€ brutto zu.

## 44. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 16.05.2024

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Die Kosten für die oben genannten Maßnahmen sind unter der HHSt 56020.9540 zu verbuchen.

AZ 621  
Bauamt

373 9 **Bekanntgaben / Anfragen**

Es wurden in der heutigen Sitzung keine Bekanntgabe vorgelegt.

AZ 024  
Bauamt

Nachdem keine weiteren Anfragen in der öffentlichen Sitzung gestellt wurden, schließt der Erste Bürgermeister die heutige öffentliche Sitzung um 18:45 Uhr und wünscht dem Gremium einen schönen Abend.



Andreas Kimmelmeyer  
Erster Bürgermeister



Rebecca Moltner  
Leitung Bauverwaltung, Bauordnung, Ortsplanung