



Niederschrift FA 21/01 - ö - Sitzung des Ferienausschusses

Sitzungsdatum: Montag, den 09.08.2021
Beginn: 19:01 Uhr
Ende: 19:21 Uhr
Ort: Saal, Haus für Weiterbildung

genehmigt am: 20.09.2021
ohne Änderungen
siehe Niederschrift GR 21/08 -ö-
vom 20.09.2021, TOP 3 -ö-

Anwesend:

Vorsitzender

Pardeller, Thomas

Mitglieder

Buck, Volker

Höcherl, Reiner

-ab 19:02 Uhr, TOP 1 -ö-

Jochum, Lukas

Vertretung für Frau Julia Schirmer

Konopac, Stephanie

Kott, Lucia

Lilje, Hartmut

-ab 19:04 Uhr, TOP 1 -ö-

Maier, Thomas

Vertretung für Herrn Kilian Körner

Pfeiffer, Carola

Vertretung für Herrn Frederik Börner

Rott, Bernhard

Schriftführer/-in

Baumann, Susanne

Verwaltung

Hill, Heike

Ketterer, Vera

Schinabeck, Thomas

Wagenbauer, Antonia

Abwesend:

Mitglieder

Bogner, Leon

-entschuldigt-

Börner, Frederik

-entschuldigt-

Körner, Kilian

-entschuldigt-

Schirmer, Julia

-entschuldigt-



Tagesordnung:

1. Bericht des Vorsitzenden
2. Bauantrag zur Errichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück Keltenhof 20, Fl.-Nr. 44/217
3. Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses und einem Einfamilienhaus auf dem Grundstück Kameterstr. 42, Fl.-Nr. 166/10
4. Anfragen und Verschiedenes

Der Vorsitzende stellte die ordnungsgemäße Ladung zur Sitzung fest sowie nach Nennung der entschuldigten Ausschussmitglieder auch die Beschlussfähigkeit.
Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht erhoben.



1 Bericht des Vorsitzenden

1. Verkehrsinformation

Die Gemeinde Ottobrunn hat in der Promenadestraße auf Höhe Nr. 14 (Nähe Gemeindegrenze) auf Grund von Baumaßnahmen eine Vollsperrung angeordnet.

Anwohner dieses Gebiets können die anliegenden Straßen: Hirtenstraße, Lersnerstraße und Mozartstraße für eine Umfahrung nutzen.

2. Impfbus am 12.08.21 in Neubiberg

Der Landkreis München hat vor den Sommerferien eine „Impfbus-Tour“ gestartet, mit unterschiedlichen Haltepunkten in den Landkreisgemeinden. An diesem Donnerstag, den

12. August 2021, hält der Impfbus am Gymnasium Neubiberg, in der Cramer-Klett-Straße 10.

Im Zeitraum von 11.00 bis 17.00 Uhr können sich impfwillige Bürgerinnen und Bürger spontan und ohne Termin immunisieren lassen. Auch Kinder und Jugendliche ab 12 bis 18 Jahren können in Begleitung ihrer Erziehungsberechtigten eine Impfung erhalten.

Als Impfstoffe stehen BionTech, Astra und Johnson & Johnson zur Auswahl.

Registrierung, Erstellung des digitalen Impfpass Zertifikats und ggf. die Ausgabe eines Gelben Impfpasses werden unkompliziert vor Ort erledigt.

3. Georg Oberleitner – Schweigeminute

Im Juli haben wir die traurige Nachricht über den Tod unseres Neubibberger Mitbürgers Georg Oberleitner, der im Alter von 90 Jahren verstarb, erhalten. Georg Oberleitner setzte sich jahrzehntelang für das Wohl der Gemeinde Neubiberg ein. Von 1984 an bis 2002 saß er für die SPD/NUB-Fraktion im Neubibberger Gemeinderat. Als Gemeinderatsmitglied bekleidete er Funktionen in verschiedenen Ausschüssen, u.a. dem Rechnungsprüfungsausschuss und dem Planungs- und Bauausschuss. Außerdem gehörte er weiteren Arbeitsausschüssen an, die sich mit den Planungen des neuen Friedhofs auf der Heid und der Entwicklung des gemeindlichen Bauhofs befassten. Darüber hinaus initiierte und begleitete Georg Oberleitner weitreichende gemeindliche Projekte, deren Ergebnisse auch heute noch für uns spürbar sind: Im Rahmen der „Aktion Flugstopp“ setzte er sich für ein Verbot des Flugverkehrs im Landschaftspark ein. Auch baute die Städtepartnerschaften mit Ablon-sur-Seine und Tschernogolovka mit auf. In seiner 18-jährigen Wirkungszeit prägte Georg Oberleitner nachhaltig die Entwicklung unserer Gemeinde, wofür ich ihm höchsten Dank und Anerkennung aussprechen möchte. Seinen Familienangehörigen gilt meine aufrichtige Anteilnahme.

Zur Kenntnis genommen

2 Bauantrag zur Errichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück Keltenhof 20, Fl.-Nr.

**44/217****Sachverhalt:**

Der Bau- und Verkehrsausschuss befasste sich bereits in seiner Sitzung am 19.01.2021, BVA 21/01, mit dem Vorhaben. Folgender Beschluss wurde gefasst:

„Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück Keltenhof 20, Fl.-Nr. 44/217, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 30.11.2020, wird nicht in Aussicht gestellt.

Folgenden Befreiungen vom Bebauungsplan werden nicht zugestimmt:

- Errichtung eines Wintergartens in nicht untergeordneter Bauweise
- Überschreitung der Baugrenze durch ein nicht untergeordnetes Bauteil
- Überschreitung der zulässigen Geschossfläche

Begründung:

Durch die geplante Ausführung des Wintergartens als nichtuntergeordnetes Bauteil und der bereits vorhandene GF-Überschreitung und auch GR-Überschreitung kann den notwendigen Befreiungen zur Errichtung des Wintergartens nicht zugestimmt werden.

Hinweis an den Antragsteller bzgl. baulicher Anlagen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet:

Die Errichtung eines Wintergartens stellt eine bauliche Anlage dar. Dies ist im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Hachinger Bachs gemäß § 78 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) grundsätzlich untersagt. Allerdings kann das Vorhaben im Einzelfall gemäß § 78 Abs. 5 Satz 1 WHG genehmigt werden, wenn bestimmte Voraussetzungen eingehalten werden. Hierfür ist ein Antrag beim Landratsamt München – Fachbereich Wasserrecht und Wasserwirtschaft – zu stellen."

Am 12.07.2021 reichte der Antragsteller nun einen Bauantrag zur Errichtung des östlichen Wintergartens ein.

	Breite x Tiefe	WH/FH	Dach
Planung vom 30.11.2020	3,10 m x 2,60 m	2,22 m/ 2,60 m	PD k. A.
Planung vom 15.06.2021	3,94 m x 1,50 m	2,53 m/ 2,93 m	PD 15°
Veränderung	+0,84 m -1,10 m	+0,31 m +0,33 m	

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 52 „Unterbiberg“ aus dem Jahr 1996; Beurteilung nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Dieser setzt fest:

- Bauraum



- Für den Bauraum eine GR von 624 m²
- Allseits verglaste Wintergärten, Glasveranden etc. mit einer Größe von bis zu 20 m² als untergeordnete Bauteile im Sinne des Art. 6 Abs. 3 BayBO (entspricht heute Abs. 8) zulässig. Die Länge aller untergeordneten Bauteile an einer Fassadenseite darf zusammen maximal ein Drittel der Fassadenlänge betragen. Die Fläche von Wintergärten und Glasveranden ab einer Tiefe von 1,50 m wird auf die Geschossflächenzahl angerechnet (B 5.3).
- Untergeordnete Bauteile z. B. Wintergärten, Balkone, Pergolen und Vordächer etc. sind zulässig und dürfen die Baugrenzen geringfügig im Rahmen der Bestimmungen des Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO (entspricht heute Abs. 8) überschreiten (B 3.6).

Definition untergeordnetes Bauteil nach BayBO:

- nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens allerdings 5 m (-> bei in Kraft treten des B-Planes gab es die Obergrenze von 5 m noch nicht)
- nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortritt,
- mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt.

Bereits durch den genehmigten Bestand des WA 10.5 wird die festgesetzte Grundfläche von 624 m² um ca. 27 m² zzgl. überschritten. Die Bauanträge (teilweise im Freistellungsverfahren bearbeitet) stellen für jedes Reihenhaus eine Terrassenfläche von 9 m² (3 m x 3 m) dar. Tatsächlich wurden die Terrassenflächen auf die jeweilige Gebäudebreite ausgeführt und somit die GR zusätzlich überschritten. Die Überschreitung beläuft sich insgesamt auf ca. 130 m².

Auf Grund der Breite von 3,94 m ist der Wintergarten nicht mehr als untergeordnet einzustufen ($\frac{1}{3}$ von 8,73 m = 2,91 m). Auf dem Grundstück ist an der nordöstlichen Gebäudeseite bereits eine Überdachung mit einer Größe von ca. 2,80 m x 2,20 m (Breite x Tiefe) vorhanden. Diese liegt im Teilbereich, welcher als private Grünfläche festgesetzt ist. Private Grünflächen sind baurechtlich als Bauverbotszonen einzustufen. Somit werden die max. 2,91 m zulässige Breite der untergeordneten Bauteile (Wintergarten und Überdachung) um insgesamt 3,83 m überschritten.

In Folge des Antrages wurde eine Lösung gesucht, welche die Errichtung von Wintergärten im Bebauungsplangebiet planungsrechtlich ermöglicht, selbst wenn die Grundfläche durch den Bestand ausgeschöpft ist (ähnlich Grundsatzbeschluss Terrassenüberdachung), ohne einen in Unterbiberg weitreichenden Präzedenzfall zu schaffen.

Hierbei sind seitens der Verwaltung die verschiedenen Grundstücksgrößen zu berücksichtigen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass in Anlehnung an die Begriffsdefinition „untergeordnetes Bauteil“ eine maximale Größe des Wintergartens von 3 m x 1,50 m (B x T) vertretbar wäre, sofern die o.g. bereits vorhandene Überdachung im Zuge der Baumaßnahme entfernt wird. Durch diese Größenordnung verbunden mit der zur Verwirklichung des Vorhabens erforderlichen Befreiung wegen Überschreitung der GR kann auch langfristig eine Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Struktur in diesem großen Bebauungsplangebiet gewährleistet werden.

Fazit der Verwaltung:



Eine Überschreitung der Grundfläche kann aus Sicht der Verwaltung nur zugelassen werden, wenn der Wintergarten mit einer max. Größe von 3 m x 1,50 m (B x T) zur Ausführung kommt und die Überdachung, welche in dem Teilbereich der als private Grünfläche errichtet wurde, entfernt wird. Nur so können die Grundgedanken der Bauleitplanung in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 52 auch künftig aufrechterhalten werden.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2021/4886 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 15.06.2021

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück Keltenhof 20, Fl.-Nr. 44/217, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 15.06.2021, **wird nicht hergestellt.**

Folgenden Befreiungen vom Bebauungsplan werden nicht zugestimmt:

- Errichtung eines Wintergartens in nicht untergeordneter Bauweise
- Überschreitung der GR

Begründung:

Durch die Zustimmung der Grundflächenüberschreitung durch den geplanten Wintergarten wird ein Präzedenzfall geschaffen, der die städtebauliche Struktur des Bebauungsplangebietes langfristig beeinträchtigt.

Die Verwaltung wird ermächtigt einen Bauantrag im Verwaltungsweg zu bearbeiten, sofern die max. Größe von 3 m x 1,50 m (B x T) nicht überschritten wird. Der erforderlichen Befreiung der GR um 4,50 m² kann im Wege der Verwaltung zugestimmt werden.

Hinweis an den Antragsteller bzgl. baulicher Anlagen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet:

Die Errichtung eines Wintergartens stellt eine bauliche Anlage dar. Dies ist im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Hachinger Bachs gemäß § 78 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) grundsätzlich untersagt. Allerdings kann das Vorhaben im Einzelfall gemäß § 78 Abs. 5 Satz 1 WHG genehmigt werden, wenn bestimmte Voraussetzungen eingehalten werden. Hierfür ist ein Antrag beim Landratsamt München – Fachbereich Wasserrecht und Wasserwirtschaft – zu stellen.

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10
Ja:	10
Nein:	0



3 **Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses und einem Einfamilienhaus auf dem Grundstück Kameterstr. 42, Fl.-Nr. 166/10**

Sachverhalt:

Das Vorhaben war bereits Beratungsgegenstand des Bau- und Verkehrsausschusses in seiner Sitzung am 28.07.2020, BVA 20/06, in der Sitzung vom 08.12.2020, BVA 20/10 und in der Sitzung vom 19.01.2021, BVA 21/01.

Folgender Beschluss wurde zuletzt gefasst:

„Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses und einem Einfamilienhaus mit Tiefgarage auf dem Grundstück Kameterstr. 42, Fl.-Nr. 166/10, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 14.12.2020, wird hergestellt.

Der Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze um 4,16 m bzw. 4,60 m wird zugestimmt, sofern mind. 5 m parallel zur Kameterstraße Vorgartenbereich erhalten bleiben.

Hinweis an das LRA München:

Der Spielplatzbereich wird durch die Zuwegung zum Einfamilienhaus und 8 Fahrradstellplätze sowie der Hecke überlappt. "

Während der Prüfung des LRA Münchens kam es zur Veränderung der Planung. Folgende Veränderungen wurden am Mehrfamilienhaus vorgenommen:

- Verschiebung des Gebäudes um 0,29 m in Richtung Westen
- 2 Dachgauben auf Nordseite
- Vergrößerung des Balkons an der Westseite um 2 m

Folgende Veränderungen wurden am Einfamilienhaus vorgenommen:

- Zusätzlicher Wintergarten/Erker an der Südseite
- Entfall des Balkons im DG auf der Westseite, Außenwand nun durchgängig

Folgende Veränderungen wurden an der Tiefgarage und der Freiflächenplanung vorgenommen:

- Vergrößerung des Rampengebäudes um 1,12 m
- Erhöhung des Rampengebäudes um 0,20 m auf Höhe des Rampengebäudes des Nachbargrundstückes
- Erdüberdeckung im Bereich von 94 m² mit 70 cm statt 80 cm, im Ausgleich werden 126 m² mit 85 m Erdüberdeckung geplant.
- Veränderung der Lage der Fahrradstellplätze und der Zuwegung des Einfamilienhauses zu Gunsten des Kinderspielplatzes

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:



Geltungsbereich einfacher Baulinienplan Nr. Bl 72/57 vom 30.11.1960; Beurteilung erfolgt nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB

Baugrenze im Abstand von 9,30 m (westliche Grundstücksgrenze) und 9,60 m (östliche Grundstücksgrenze) zur Kameterstraße wird berührt, Befreiung notwendig

Auf das Nachverdichtungskonzept Nr. 1 (Einzel- und Doppelhausgebiet), Seite 18, 21-22 wird hingewiesen.

Maß der baulichen Nutzung:

Siehe Anlage 4.

Umgebungsbebauung:

In der näheren Umgebung sind Wandhöhen von 3,65 m bis 6,65 m und Firsthöhen von 6,82 m bis 10,10 m mit teilweise ausbaufähigen bzw. bereits ausgebauten Dachgeschossen vorzufinden.

- Grünordnung:

Auf dem Grundstück befindet sich erhaltenswerter Baumbestand, laut Baumbestandsplan im hinteren Grundstücksbereich eine mehrstämmige unter Schutz stehende Buche. Alle weiteren im Baumbestandsplan dargestellten Bäume sind nicht erhaltenswert (Obstgehölze, Thuja).

Durch die geplante Bebauung soll der gesamte Baumbestand gefällt werden. Auch die Buche, die im Bauraum des geplanten rückwärtigen Gebäudes steht, kann nicht erhalten werden. Nach Freiflächengestaltungsplan werden vier Bäume I. Wuchsordnung (Ahorn, Kiefer, Walnuss) und 5 Bäume III. Wuchsordnung (Obstgehölze) gepflanzt. Die Kompensation für die zu fällende Buche werden als überausreichend beurteilt.

Die geforderte Erdüberdeckung von 0,8 m bei der geplanten Tiefgarage wird nach den eingereichten Unterlagen nicht ganzflächig eingehalten. Im Bereich von 94 m² kann eine Erdüberdeckung mit 0,7 m statt 0,8 m und im Bereich von 126 m² eine Erdüberdeckung von 0,85 m hergestellt werden. Die in den Planunterlagen dargestellten Detailpläne zum Aufbau eines intensiven und extensiven TG-Dachaufbaus (Zinco-Systemaufbau) überzeugen, sodass die geringere Erdüberdeckung ausgeglichen werden kann.

Fazit der Verwaltung:

Durch die Veränderungen am Mehrfamilienhaus wird das Einfügungsgebot nach Ansicht der Verwaltung noch gewahrt. Eine vergleichbare rückwärtige Bebauung ist auf dem Grundstück Kameterstr. 48, 48 a vorhanden.

Auch wenn die in der StFStS geforderte Erdüberdeckung von 0,80 m auf einer Fläche von 94 m² um 0,10 m unterschritten wird, erfolgt ein ausreichender Ausgleich durch die Erdüberdeckung von 0,85 m auf einer Fläche von 126 m², den geplanten Baumpflanzungen, der Dachbegrünung des Wintergartens wie auch der Tiefgaragenrampenbegrünung mit einer Bienenweide. Der Bereich mit der unterschrittenen Erdüberdeckung erhält einen Systemaufbau, welcher Kleinbäume bis 10 m ermöglicht.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2020/4887 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 08.07.2021



- Anlage 3: Freiflächenplanung und Baumplan vom 08.07.2021
- Anlage 4: Maß der baulichen Nutzung

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses und einem Einfamilienhaus mit Tiefgarage auf dem Grundstück Kameterstr. 42, Fl.-Nr. 166/10, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 08.07.2021, **wird hergestellt.**

Der Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze um 4,16 m bzw. 4,60 m **wird zugestimmt**, sofern mind. 5 m parallel zur Kameterstraße Vorgartenbereich erhalten bleiben.

Der Abweichung zur Unterschreitung der Erdüberdeckung der Tiefgarage um 0,10 m auf einer Fläche von 94 m² **wird zugestimmt**, sofern dieser Bereich mit dem 70 cm Zinco-Systemaufbau ausgeführt wird.

Beschlossen**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	10
Ja:	9
Nein:	1

4 Anfragen und Verschiedenes

GRM Lukas Jochum erkundigte sich, ob die Gemeinde sich beim Host Town Program beworben hat.
- vom Vorsitzenden dahingehend beantwortet, dass derzeit keine Teilnahme vorgesehen ist.

GRM Bernhard Rott erkundigte sich nach dem Stand des Bauvorhabens Kameterstraße.
- vom Vorsitzenden beantwortet, dass die Ausführung in Kürze erfolgt.

GRM Reiner Höcherl merkte an, dass ihm der kürzlich in Unterbiberg aufgestellte mobile Blitzeranhänger (teilstationäre Geschwindigkeitsmessanlage) des Zweckverbandes KDZ positiv aufgefallen ist.

Zur Kenntnis genommen

Vorsitzender:

Schriftführer:



gez.

Thomas Pardeller
Erster Bürgermeister

gez.

Susanne Baumann