



Sitzungsbuch der Gemeinde Unterhaching

Sitzungsniederschrift

Körperschaft, Gremium: Gemeinde Unterhaching
Haupt- und Finanzausschuss

07. Sitzung am: 08.07.2021
Sitzungsort: Jahnstraße 1, Unterhaching
Sitzungsraum: KUBIZ (großer Saal)
Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr
Sitzungsende: 19:20 Uhr

Öffentlicher Teil der Sitzung
Das Ergebnis der Beratungen ergibt sich aus dem beigefügten Protokoll.

I. Tagesordnung

siehe beiliegende Tagesordnung!

II. Feststellung der Beschlussfähigkeit

Zahl der Mitglieder des Gremiums:

überhaupt:	15	anwesend:	14	entschuldigt:	1
ordnungsgemäß geladen:	14	stimmberechtigt:	14	unentschuldigt:	0

Namen der anwesenden und abwesenden Mitglieder des Gremiums:
siehe beiliegendes Teilnehmerverzeichnis!

Das Gremium ist **beschlussfähig**, da sämtliche Mitglieder geladen sind, die Mehrheit anwesend und stimmberechtigt ist.

Die Ladung war ordnungsgemäß entsprechend der Geschäftsordnung am 30.06.2021 mittels Amtsboten durch den ersten Bürgermeister Wolfgang Panzer erfolgt.

III. Öffentliche Bekanntgabe der Sitzung (Art. 52 GO)

Zeitpunkt und Ort der Sitzung wurden unter Angabe der Tagesordnung am 30.06.2021 ortsüblich durch gemeindliche Anschlagstafeln bekannt gemacht.

IV. Feststellungen über den Verlauf der Sitzung

Zeitweilige Abwesenheit und **Besonderheiten zu einzelnen Beschlüssen** (z. B. Ausschluss wegen persönlicher Beteiligung gemäß Art. 49 GO): siehe Protokoll!

Weitere Bemerkungen: Keine

Vorsitzender : _____
Wolfgang Panzer
Erster Bürgermeister

Schriftführer : _____
Dylan Kurras

Gemeinderäte SPD : _____

CSU : _____

FWU : _____

GRÜNE : _____

FDP : _____

NEO : _____

Abdruck **an Fraktionen** gegeben am _____

Genehmigt durch den Gemeinderat in der Sitzung vom _____



Gemeinde Unterhaching

Zentraler Sitzungsdienst

Teilnehmerverzeichnis

Körperschaft Gremium	Gemeinde Unterhaching Haupt- und Finanzausschuss
Sitzung am Sitzungsort Sitzungsraum Sitzungsbeginn Sitzungsende	Donnerstag, 08.07.2021 Jahnstraße 1, Unterhaching KUBIZ (großer Saal) 18:00 Uhr 19:20 Uhr

Stimmberechtigte

Wolfgang Panzer	Vorsitzender anwesend
Inci Ahmad	HFA-Mitglied anwesend
Michael Durach wurde vertreten durch Rausch, Korbinian	HFA-Mitglied vertreten
Korbinian Rausch in Vertretung von Durach, Michael	HFA-Mitglied anwesend
Renate Fichtinger	HFA-Mitglied anwesend
Dr. Christine Helming	HFA-Mitglied anwesend
Dr. Alfons Hofstetter wurde vertreten durch Mittermeier, Julia	HFA-Mitglied vertreten
Julia Mittermeier in Vertretung von Dr. Hofstetter, Alfons	HFA-Mitglied anwesend
Peter Hupfauer	HFA-Mitglied anwesend
Claudia Köhler	HFA-Mitglied anwesend
Armin Konetschny	HFA-Mitglied anwesend
Richard Raiser	HFA-Mitglied anwesend
Sabine Schmierl	HFA-Mitglied anwesend
Claudia Töpfer	HFA-Mitglied anwesend
Peter Wöstenbrink	HFA-Mitglied anwesend
Johanna Zapf	HFA-Mitglied anwesend
Stefan Zöllinger	HFA-Mitglied entschuldigt



Gemeinde Unterhaching

Zentraler Sitzungsdienst

T A G E S O R D N U N G

Körperschaft Gremium	Gemeinde Unterhaching Haupt- und Finanzausschuss
Sitzung am Sitzungsort Sitzungsraum Sitzungsbeginn Sitzungsende	Donnerstag, 08.07.2021 Jahnstraße 1, Unterhaching KUBIZ (großer Saal) 18:00 Uhr 19:20 Uhr

öffentlich beschließend

- 01 Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG);
Bestätigung des Kommandanten und seiner Stellvertretung

öffentlich vorbereitend

- 02 Liegenschaften;
Rathaus, Sanierung der Lüftungszentraltechnik sowie der Gebäudeautomation –
Projektgenehmigung
- 03 Liegenschaften;
Sanierung des Glasdachs der Sportarena am Utzweg
- 04 Ortsentwicklungsplanung;
Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung für den Bereich nördlich der Kapellenstraße,
FlurNrn. 754, 772/11, 787, 787/2, 787/6, 790/4, 790/5 und einer Teilfläche der
FlurNr. 772 und 790/5
- 05 Baugenehmigung;
Erweiterung der Unterkunft für Flüchtlinge an der Hachinger Haid; Gemeindliches
Einvernehmen und Ermächtigung zur Änderung des Pachtvertrages

TOP 1	Nummer	21/0131
Referat 1: Bürgerservice	Datum	22.06.2021
Sascha Monger	Wiedervorlage	
	Aktenzeichen	

Beratungsfolge	Termin	Status
Haupt- und Finanzausschuss	08.07.2021	öffentlich beschließend

Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG); Bestätigung des Kommandanten und seiner Stellvertretung

Sach- und Rechtslage:

Am 12.06.2021 fand die Jahreshauptversammlung der Freiwilligen Feuerwehr Unterhaching statt. Die Tagesordnung sah u.a. die Neuwahlen für den Posten des Kommandanten und seines Stellvertreters vor.

Gewählt wurden demnach als Kommandant Herr Christian Albrecht und Herr Marco Scheimgraber, als sein Stellvertreter.

Gem. Art. 8 Abs. 4 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) bedürfen die Gewählten der Bestätigung durch die Gemeinde Unterhaching im Benehmen mit dem Kreisbrandrat.

Das Benehmen wurde bereits beim Kreisbrandrat beantragt. Gründe für die Versagung der Bestätigung sind bei der Verwaltung nicht bekannt.

BM Panzer, Herr Albrecht und Herr Scheimgraber (beide Freiwillige Feuerwehr Unterhaching) berichten entsprechend dem Vorbericht der Verwaltung.

Es liegen keine Wortmeldungen vor. Im Anschluss ergeht folgender

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss Unterhaching bestätigt nach Art. 8 BayFwG die Wahl von Herrn Christian Albrecht zum Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Unterhaching und die Wahl von Herrn Marco Scheimgraber zum stellvertretenden Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Unterhaching.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen : 14

Nein-Stimmen : 0

TOP 2	Nummer	21/0133
Referat 3: Ortsentwicklung	Datum	29.06.2021
Frank Hebenstreit	Wiedervorlage	
	Aktenzeichen	Abt. 3.1 – 0600.9410

Beratungsfolge	Termin	Status
Bau-, Umwelt- und Ortsentwicklungsausschuss	06.07.2021	öffentlich vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	08.07.2021	öffentlich vorberatend
Gemeinderat	14.07.2021	öffentlich beschließend

Liegenschaften; Rathaus, Sanierung der Lüftungszentraltechnik sowie der Gebäudeautomation – Projektgenehmigung

Sach- und Rechtslage:

Die Lüftungstechnik im Rathaus wurde 1983 in Betrieb genommen. Dementsprechend störanfällig und instandsetzungsbedürftig sind mittlerweile die Anlagen.

Auch hat sich seither viel in der Entwicklung der Technik getan und die Anforderungen an Energieeffizienz, Komfort und Hygienestandards sind gestiegen.

Die Erneuerung der zentralen Lüftungstechnik ist eine konsequente Fortführung der bereits kürzlich ausgetauschten Brandschutzklappen.

In allen Anlagen fehlt die Filterstufe nach dem Keilriemenantrieb und die eingebauten Schalldämpfer sind aufgrund des Alters ermüdet und verschlissen.

Nicht zuletzt gilt es auch zukünftig den Erkenntnissen aus der Corona-Pandemie Rechnung zu tragen und eine Erhöhung des Außenluftanteils bis zu 100% durch die Umsetzung einer Wärmerückgewinnung zu ermöglichen.

Des Weiteren wird zur Abschwächung des Infektionsrisikos jetzt je nach Erfordernis der weiteren Entwicklung des Corona-Pandemiegeschehens bzw. evtl. zukünftiger Viren, die über die Atemwege aufgenommen werden können, die Möglichkeit zur Nachrüstung einer Luftbefeuchtung in den Lüftungsgeräten geschaffen.

Im Zuge dieser Maßnahme wird auch sinnvoller- bzw. notwendigerweise der Heizkreisverteiler zur Versorgung der Heizregister in den Lüftungsgeräten sowie die entsprechende Gebäudeautomation (MSR-Technik) angepasst bzw. erneuert. Dies ist u. a. auch wegen einer zukünftig vorgesehenen CO₂ basierten Lüftungsregelung notwendig.

Die Maßnahme hat das Ziel, die störungsfreie Funktion der Anlagen wiederherzustellen sowie die Anpassung der Anlagen an die aktuellen Anforderungen u. a. an Sicherheit, Energieverbrauch und Hygiene.

Der geplante Ausführungszeitraum ist 2021, abhängig von der Bewilligungsdauer der Förderanträge.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Mittel für die Sanierung der Lüftungszentraltechnik, inkl. den Nebengewerken Heizung und Gebäudeautomation, wurden in der aktuell laufenden Haushaltsplanung für das Jahr 2021 unter der HHSt. 0600.9410 mit 300.000 € eingeplant.

Im Haushaltsjahr 2022 sind weitere Mittel von 20.000 € für evtl. Restarbeiten vorgesehen.

Die Kostenschätzung beträgt 280.000 € (brutto), zzgl. Planungskosten in Höhe von 12.000 € (brutto), da Teile der Planungsleistungen selbst erbracht werden. Daraus ergeben sich geschätzte Gesamtkosten von ca.: 292.000 € (brutto).

BM Panzer und Herr Franke (Referat 3) berichten entsprechend dem Vorbericht der Verwaltung und den Beratungen im Bau-, Umwelt- und Ortsentwicklungsausschuss.

GR Konetschny verweist auf die heißen Sitzungssäle des Rathauses im Sommer und erkundigt sich, ob lediglich eine Bestandserneuerung oder eine grundsätzliche Änderung geplant sei. BM Panzer erklärt, dass es sich um eine reine Belüftungs- und keine Klimaanlage handle. Er erhoffe sich davon aber trotzdem eine spürbare Besserung der Situation.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen vor. In Anlehnung an die Beschlussempfehlung des Bau-, Umwelt- und Ortsentwicklungsausschusses ergehen folgenden

Beschlüsse:

1. Der Gemeinderat genehmigt die Mittel für die Maßnahme in voraussichtlicher Höhe von ca. 292.000 € (brutto) im Haushaltsjahr 2021.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen : 14
Nein-Stimmen : 0

2. Der erste Bürgermeister o. V. i. A. wird ermächtigt alle zur Umsetzung der bewilligten Maßnahme notwendigen Verträge im genehmigten Kostenrahmen abzuschließen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen : 14
Nein-Stimmen : 0

TOP 3 Referat 3: Ortsentwicklung Sercan Akdogan	Nummer	21/0140
	Datum	30.06.2021
	Wiedervorlage	
	Aktenzeichen	5602.9410

Beratungsfolge	Termin	Status
Bau-, Umwelt- und Ortsentwicklungsausschuss	06.07.2021	öffentlich vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	08.07.2021	öffentlich vorberatend
Gemeinderat	14.07.2021	öffentlich beschließend

Liegenschaften; Sanierung des Glasdachs der Sportarena am Utzweg

Sach- und Rechtslage:

Im Foyer der Sportarena am Utzweg kommt es oft zu Wassereintritten direkt unter dem Foyerdach.

Grund hierfür sind teilweise undichte Stellen an den Dichtungen zwischen den Glaselementen. Weiter gibt es zusätzliches Füllmaterial unter der Glasverfugung, wodurch eine nicht ordnungsgemäße Abführung des Kondenswassers aus dem Innenraum verhindert wird.

Es haben mehrere Vor-Ort-Termine mit verschiedenen Firmen stattgefunden. Die Firma Fischer zum Beispiel gab an, dass der Austausch der Scheiben allein Materialkosten von 892.500€ erzeugen würde, zuzüglich Gerüstarbeiten. Die Fa. Trischberger gab an, dass die Umstellung auf das SCHÖCK-System, mit welchem die Firma arbeitet, ca. 500.000 € - 1.000.000 € kosten würde. Die Fa. Filser und Söhne bietet verschiedene Sanierungsmöglichkeiten (Abdichtung der Außenhaut mit oder ohne Erhöhung der RWAs / komplette Sanierung inkl. Glasaustausch) an. Die Scheiben haben normalerweise eine Nutzungsdauer von ca. 25 Jahren und sind bereits 15 Jahre in Gebrauch. Da von einer Nutzungsdauer von weiteren 10 ausgegangen werden kann, ist ein Austausch der Scheiben während einer Sanierung nicht zwingend notwendig.

Um aktuell jedoch weitere Wasserschäden zu vermeiden, ist eine kurzfristige Abdichtung der Außenhaut zwingend erforderlich.

Da Mitte Oktober die Volleyballsaison startet, ist vor allem im Hinblick auf die Lieferzeiten der Glasscheiben ein Austausch der Foyerdachverglasung bis zum Saisonstart nicht möglich. Zielführend ist jedoch, eine dichte Außenhaut zu erstellen, um einen ungestörten Betrieb gewährleisten zu können. Hierfür gibt es folgenden Lösungsansatz:

Nachbesserung der wasserführenden Ebene im Warmdachbereich

Dieser Lösungsansatz beinhaltet folgende Leistungen:

- Herausschneiden der undichten Verfugung. Dabei werden auch die Füllmaterialien, die die Falzbelüftung behindern, so weit wie von außen zugänglich entfernt.
- Reinigen der Glasflächen. Die Reinigung ist erforderlich, um eine saubere Basis für die vorgesehene neue Abdichtung zu schaffen.
- Vorbereiten des Schraubkanals. Je nach bauseitigem Bestand kann, entweder direkt oder mit Hilfe von Bolzen, der Schraubkanal so vorbereitet werden, dass eine Verschraubung von Pressleisten möglich wird.
- Aufbringen von Aluminium-Pressleisten 50x10 mm auf die Sparren und aufbringen von Edelstahl-Abdeckblechen auf die Riegel, um eine Zerstörung der Abdichtung durch UV, sowie durch die Raben zu verhindern.
- Zusätzlich werden die Pressleisten mit Gummilippen aufgebracht, die eine erste Abdichtungsebene darstellen.

Für diese Leistungen ist weder ein Innengerüst noch ein Schutzgerüst als Überdachung erforderlich.

Diese Variante sieht vor, nur die wasserführende Ebene im Warmdachbereich nachzubessern. Die bestehenden Gläser, die noch eine Lebenserwartung von ca. 10 Jahren haben bleiben dabei erhalten, ebenso verbleiben die bestehenden Klappfenster in der Konstruktion. Durch die Pressleisten von oben wird eine zusätzliche Abdichtung mittels Gummilippe für die tallaufenden Fugen erzeugt. Die waagerechten Fugen werden über den Dichtbändern mit Edelstahlblechbändern überklebt.

Geschätzte Kosten: 142.800,00 € (ohne Planerkosten)

Zusätzlich zum o. g. Vorgehen sollten auch die RWAs (Rauch-Wärme-Abzug) im Foyerdach ausgetauscht und höher gesetzt werden, um eine Wasserführung gemäß DIN zu erzeugen, welche aktuell nicht gegeben ist. Die RWA ist jedoch in der aktuellen Größe schon nicht zugelassen. Das Erhöhen der RWA würde eine Zulassung im Einzelfall für eine nicht DIN konforme RWA erfordern.

Hierfür ist ein Innengerüst im Bereich der RWAs erforderlich.

Die Höhersetzung der RWAs kann jedoch aus zeitlichen Gründen erst 2022 erfolgen.

Geschätzte Kosten: 52.360,00 € (ohne Gerüst- und Planerkosten)

Finanzielle Auswirkungen:

Im Haushaltsplan 2021 wurden auf der HHSt. 5602.9410 für die Maßnahme Mittel in Höhe von 450.000,00 € eingestellt. Eine Deckung für die Durchführung der vorgeschlagenen Leistungen ist somit gegeben.

BM Panzer und Herr Franke (Referat 3) berichten entsprechend dem Vorbericht der Verwaltung und den Beratungen im Bau-, Umwelt- und Ortsentwicklungsausschuss.

Es liegen keine Wortmeldungen vor. In Anlehnung an die Beschlussempfehlungen des Bau-, Umwelt- und Ortsentwicklungsausschusses ergehen folgende

Beschlüsse:

1. Der Gemeinderat Unterhaching stimmt dem vorgelegten Rahmen der Maßnahme „Sanierung des Glasdachs incl. der Verbesserung im Bereich der RWAs der Sportarena am Utzweg in Unterhaching“ zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen : 14
Nein-Stimmen : 0

2. Der Gemeinderat Unterhaching beschließt, die erforderlichen Mittel i. H. v. 300.000,00 € brutto (Gesamtkostenrahmen) zur Umsetzung der vorbeschriebenen Glasdachsanierung freizugeben.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen : 14
Nein-Stimmen : 0

3. Der erste Bürgermeister o. V. i. A. wird dazu ermächtigt, alle notwendigen Planer- und Bauleistungen in dem beschlossenen Kostenrahmen zu beauftragen, ohne dass es einer erneuten Vorlage in den Gremien bedarf.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen : 14
Nein-Stimmen : 0

TOP 4	Nummer	21/0134
Referat 3: Ortsentwicklung	Datum	29.06.2021
Christian Franke	Wiedervorlage	
	Aktenzeichen	3.1-6140-01-02-05

Beratungsfolge	Termin	Status
Bau-, Umwelt- und Ortsentwicklungsausschuss	06.07.2021	öffentlich vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	08.07.2021	öffentlich vorberatend
Gemeinderat	14.07.2021	öffentlich beschließend

Ortsentwicklungsplanung; Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung für den Bereich nördlich der Kapellenstraße, FlurNrn. 754, 772/11, 787, 787/2, 787/6, 790/4, 790/5 und einer Teilfläche der FlurNr. 772 und 790/5

Sach- und Rechtslage:

Die bauliche Entwicklung im Ort hält weiter an, gleichzeitig ändern sich die Rahmenbedingungen für die Gemeinde Unterhaching, so dass zur Sicherstellung der gesetzlichen Pflichtaufgaben sowie zur Daseinsvorsorge, insbesondere für die soziale Infrastruktur, eine Entwicklungsmöglichkeit notwendig ist.

Aus folgenden Punkten besteht für die Verwaltung Handlungsbedarf:

- Derzeit bestehen für die Betreuung von Jugendlichen / Jungerwachsenen nur unzureichend Angebote.
- Keine weitere Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnnutzungen, da dies den Druck auf die noch existierenden Gewerbeflächen in der Nachbarschaft zusätzlich erhöhen würde. Entsprechend hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 147/2009 am 06.04.2016 konkretisiert, dass eine gewerbliche Nutzung mittelfristig erreicht werden soll.
Aktuell sind die Bestrebungen der Grundstückseigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 787 und 787/2 hier eine überwiegenden bis hohen Wohnungsbauteil zu erreichen, siehe Anlagen (nicht-öffentlichen, auf Grund der darin enthaltenen personenbezogenen Daten).
- Die Verwaltung prüft derzeit im Rahmen einer Gemeinderatsanfrage potenzielle Flächen für einen Handwerkerhof, da der Bedarf dafür besteht. Aus Sicht der Verwaltung könnten womöglich die Flächen in diesem Gebiet dafür in Frage kommen.
- Entlang des Hachinger Bachs Westseite soll ein Geh- und Radweg festgesetzt werden (siehe geänderten Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 147/2009 vom 06.04.2016). Dieser führt aber über das Privatgrundstück Fl.Nr. 754, dessen Eigentümer bisher einer Grundstücksabtretung ablehnend gegenübergestanden sind.
- Die Fläche des derzeit als öffentliche Gehweg gebaute und genutzte Teil der Kapellenstraße auf der Fl.Nr. 787 wurde noch nicht an die Gemeinde abgetreten.

Nach § 25 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an Grundstücken zusteht. Der Grundstücksbedarf für die Nutzungen kann durch Ausübung von Vorkaufsrechten nach der Satzung, die in der Anlage dieser Beschlussvorlage beigefügt ist, gedeckt werden. Nach § 25 Abs. 2 i.V.m. § 24 Abs. 3 BauGB darf ein solches Vorkaufsrecht nur dann ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Die Verwaltung schlägt daher vor, eine solche Satzung zu erlassen, um eine Sicherung der gemeindlichen Interessen zu erreichen.

Aus Sicht der Verwaltung ist ausdrücklich zu betonen, dass der Erlass einer solchen Vorkaufsrechtssatzung ein gesetzlich vorgesehenes Sicherungsinstrument ist, welches aber keineswegs als Misstrauen gegen die Grundstückseigentümer aufgefasst werden darf.

Selbstverständlich wird es das Ziel der erforderlichen Verhandlungen sein, einen Konsens zu erreichen, der die gemeindlichen Flächenansprüche und die finanziellen Interessen der Gemeinde berücksichtigt.

Den von der Verwaltung vorgeschlagenen Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung wird in der beigefügten Anlage dargestellt. Da die Grundstücksgrenze zwischen der FlurNr. 754 und dem Hachinger-Bach-Grundstück FlurNr. 772 (Grundstückseigentümer ist für dieses Grundstück die Gemeinde Unterhaching) noch nicht vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung abgemarkt wurde, wird deshalb diese Teilfläche noch mit in den Geltungsbereich der Satzung mit aufgenommen. Bis zur Gemeinderatssitzung wird ein Entwurf der Satzung mit einer dazugehörenden Begründung, der die o.g. Gründe aufgreift, vorgelegt.

BM Panzer und Herr Hötzl (Amtsleitung) berichten entsprechend dem Vorbericht der Verwaltung und den Beratungen im Bau-, Umwelt- und Ortsentwicklungsausschuss.

GRin Köhler findet die geplante Vorkaufsrechtssatzung im Sinne der Flächenbevorratung sehr sinnvoll. Ihre Fraktion sei der Meinung, einem Vorkaufsrecht möglichst oft nahezutreten, wenn dafür der finanzielle Spielraum vorhanden sei. Es sei sehr wichtig, dass dortige Gewerbe zu schützen. Auch als eventuelles Jugendzentrum eigne sich das Areal gut.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen vor. In Anlehnung an die Beschlussempfehlungen des Bau-, Umwelt- und Ortsentwicklungsausschusses ergehen folgende

Beschlüsse:

1. Der Gemeinderat bekräftigt sein städtebauliches Ziel für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 147/2009, der dieses Gebiet für eine gewerbliche Nutzung vorsieht, auf der auch Gemeinbedarfsnutzungen möglich sein sollen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen : 14
Nein-Stimmen : 0

2. Der Gemeinderat Unterhaching beschließt zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Vorkaufsrechtssatzung für den Bereich nördlich der Kapellenstraße, FlurNrn. 754, 772/11, 787, 787/2, 787/6, 790/4, 790/5 und einer Teilfläche der FlurNr. 772 in der beiliegenden Fassung mit Begründung. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen : 14
Nein-Stimmen : 0

TOP 5	Nummer	21/0138
Amtsleitung	Datum	30.06.2021
Simon Hötzl	Wiedervorlage	
	Aktenzeichen	

Beratungsfolge	Termin	Status
Bau-, Umwelt- und Ortsentwicklungsausschuss	06.07.2021	öffentlich vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	08.07.2021	öffentlich vorberatend
Gemeinderat	14.07.2021	öffentlich beschließend

Baugenehmigung; Erweiterung der Unterkunft für Flüchtlinge an der Hachinger Haid; Gemeindliches Einvernehmen und Ermächtigung zur Änderung des Pachtvertrages

Sach- und Rechtslage:

Das Landratsamt München möchte die bestehende Asylbewerberunterkunft / Unterkunft für Flüchtlinge erweitern. Es ist geplant, dass ein/e Vertreter:in des Landratsamtes München zur Sitzung anwesend ist und das Vorhaben vorstellen kann und für Fragen zur Verfügung steht.

Bei diesem Vorhaben sind zum einen öffentlich-rechtliche Fragestellungen zu klären, zum anderen auch privatrechtliche Thematiken (Änderung des Pachtvertrages) berührt.

1. Öffentliches Recht

Im Folgenden geht es ausschließlich um die baurechtlichen Fragestellungen, die im Rahmen eines Bauantragsverfahren durch die Gemeinde Unterhaching zu prüfen sind.

Der Bauantrag bezieht sich auf zwei Grundstücke, die privatrechtlich verschiedenen Eigentümern gehören. Allerdings ist es zivilrechtlich abgesichert, dass der Antragsteller über beide Grundstücke verfügen kann. Da auch eine Verzahnung der Nutzungen und der Erschließung geplant ist, kann das Vorhaben auch als ein Bauvorhaben (auf zwei Grundstücken) angesehen werden.

2. Planungsrecht

Die beiden Grundstücke befinden sich in einem unbeplanten Gebiet.

Der Gemeinderat Unterhaching hat mit Beschluss vom 06.04.2016 festgelegt, dass das 2009 begonnene Bauleitverfahren dahingehend weiterverfolgt werden soll, dass auf dem Grundstück Fl.Nr. 751 ein SO Asylbewerberunterkunft ermöglicht werden soll mit der festgesetzten Nachfolgenutzung Gewerbegebiet, das südliche Grundstück Fl.Nr. 754 erst als Ackerland mit der möglichen Nachfolgenutzung eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden soll.

Ziel war, dieses Gebiet nördlich der Kapellenstraße langfristig als Gewerbegebiet zu sichern.

Nachdem das Verfahren noch nicht abgeschlossen ist bzw. sog. Planreife erreicht hat, beurteilt sich das Vorhaben nunmehr nach § 34 BauGB, da durch die bestehende Asylbewerberunterkunft die ehemals größere zusammenhängende Grünfläche verkleinert wurde und eine Bebauung mit dem Gewicht vorhanden ist, dass diese unbebaute Fläche nunmehr dem Innenbereich zuzuordnen ist.

Das Planungsziel, dass durch die Aufstellungsbeschlüsse benannt wurde, kann immer noch verwirklicht werden. Hier geht es um eine zeitlich begrenzte Nutzung, die die angestrebte Nachfolgenutzung nicht unmöglich macht und auch immer noch einen vertretbaren Realisierungshorizont hat.

Soweit man zu einer anderen Beurteilung kommen würde, müssten planungssichernde Maßnahmen ergriffen werden.

Die geplante Nutzung von 22 Wohneinheiten mit 2 – 4 Zimmern ist planungsrechtlich als Wohnnutzung zu qualifizieren. Nachdem im Norden und Süden bereits Wohnnutzungen vorhanden

sind, im Westen eine gewerbliche Nutzung und im Osten eine gemischte Nutzung, fügt sich das Vorhaben nach der Art der Nutzung ein.

Hinsichtlich der Gebäudehöhe und Baumasse ist das Vorhaben in den Parametern, die sich aus der Umgebung als Maximalmaßstab ableiten lassen. Hinweislich sei erwähnt, dass die Baumaßnahme bereits reduziert wurde und die Anregungen der Gemeinde Unterhaching berücksichtigt wurden.

3. Bauordnungsrecht / Satzungen der Gemeinde Unterhaching

Davon ausgehend, dass dieser Bauantrag mit der bestehenden Einrichtung als ein Vorhaben zu sehen ist, kann die Erschließung über das Grundstück Fl.Nr. 751 öffentlich-rechtlich unterstellt werden, wenn die Nutzungszeiten gleich sind.

Aus den Vorlagen ist aktuell nicht abschließend zu beurteilen, ob die Anforderungen an die gemeindliche Kinderspielplatzsatzung oder die Stellplatzsatzung erfüllt sind. Bis zur Sitzung gehen wir davon aus, diese Themen abschließend zu klären.

In der Vorbesprechung wurde deutlich, dass das Thema Kinderspielplatz, Radabstellmöglichkeiten, Müllentsorgung und KfZ-Stellplätze bearbeitet und Lösungsvorschläge erarbeitet werden. Auch hier wurde auf die Anregungen der Gemeinde Unterhaching sehr konstruktiv eingegangen.

4. Privatrecht

Durch die Erweiterung der Einrichtung wird ein gemeindliches Grundstück weiter überbaut. Der bestehende Vertrag soll daher hinsichtlich Erschließung, Überbauung, Laufzeit und Pachthöhe angepasst werden. Dazu sollen Verhandlungen mit dem Landratsamt München aufgenommen werden.

BM Panzer und Herr Hötzl (Amtsleitung) berichten entsprechend dem Vorbericht der Verwaltung und den Beratungen im Bau-, Umwelt- und Ortsentwicklungsausschuss.

GRin Köhler berichtet von dem von ihrer Fraktion gestellten Antrag im Ausschuss des Kreistages vergangenen Dezember mit Verbesserungsvorschlägen, dessen Berücksichtigung vom Landrat zugesagt worden sei. Insbesondere würde auch Wohnraum für in der bestehenden Unterkunft wohnenden Familien geschaffen, die dann mehr Platz hätten und unter Berücksichtigung von Schule, Arbeit, etc. in Unterhaching bleiben könnten. Sie erinnert an die Notwendigkeit bei Bezug des Erweiterungsbaus das Bestandsgebäude im Gegenzug zu renovieren. Sie sei sich bewusst, dass eine zentrale Unterbringung – insbesondere mit Hinblick auf die Corona-Pandemie - ungünstig sei. Besser sei eine dezentrale Unterbringung, wofür jedoch der erschwingliche Wohnraum sowohl für Geflüchtete als auch für alle Unterhachinger und Unterhachingerinnen, fehle. Ihre Fraktion werde der Beschlussvorlage zustimmen. Unterhaching erfülle seine Quote laut Verteilschlüssel des Landratsamtes derzeit nicht.

GRin Mittermeier betont, wie wichtig eine frühzeitige Bürgerbeteiligung vor einer Beschlussfassung sei.

GR. Dr. Helming verweist auf die fehlende Möglichkeit eines Fahrradweges, da das Gebäude sehr nah am Hachinger Bach geplant sei.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen vor. Dieser Tagesordnungspunkt verbleibt ohne Beschluss.