



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	18.05.2021	öffentlich	Beschluss

Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines offenen Stellplatzes außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Grundstück Pappelstr. 12, Fl.-Nr. 191/4

Sachverhalt:

Das Vorhaben war bereits in der Sitzung BVA 21/02 am 23.02.2021 Beratungsgegenstand (siehe Vorlagenr. 2021/4623)

Aufgrund der Lage der beantragten Zufahrt konnte dem Vorhaben nicht zugestimmt werden.

Nun hat der Antragsteller eine alternative Anfahrt des Stellplatzes skizziert.

Es ist vorgesehen, die gepflasterte Fläche über die bereits vorhandene Feuerwehrezufahrt und einen Teil des Wohnweges anzufahren.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 a der Gemeinde Neubiberg, in Kraft getreten am 15.10.2013, Beurteilung nach § 30 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 31 Abs. 2 BauGB

Die betreffende Fläche ist 5,5 m lang und x 4,5 m breit und liegt zum Teil außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Der Bauraum reicht vom Bestandsgebäude nur 3 m nach Westen. Die Überschreitung beträgt etwa 4,5 m x 2,5 m. Prinzipiell ist die Fläche bereits überbaut und wurde bisher terrassenähnlich genutzt. Ein Widerspruch zum Bebauungsplan besteht hierbei nicht.

Der Bebauungsplan trifft nur Regelungen zu Garagen und Carports. Garagen sind ausschließlich in den Bauräumen und in den gekennzeichneten Flächen zulässig. Carports sind unter Einhaltung eines Abstands von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche auch außerhalb der Bauräume zulässig. Regelungen zu offenen Stellplätzen werden nicht festgesetzt. Eine direkte Erschließung in Form von KFZ-Zufahrten ist in diesem Bereich durch die Festsetzung des Erhalts der Baumallee im Bebauungsplans nicht vorgesehen.

Jedoch ist auf Höhe des Wohnwegs eine befestigte Zufahrt über den gemeindlichen Grünstreifen entlang der Fahrbahn, vermutlich für die Feuerwehr, vorhanden.

Stellungnahme SG Umwelt:

Als alternative Planung soll lt. Antragsteller die Zufahrt über die mit Steinen befestigte Einfahrt zum Wohnweg erfolgen.

Nach Ortstermin vom 23.03.2021 zeigt sich, dass die betroffene Grünfläche mit Pflastersteinen befestigt und mit einer ca. 5 cm tiefen Grasschicht überwachsen ist. Dem Antrag auf isolierte Befreiung kann aus Sicht des Sachgebietes Umwelt nun zugestimmt werden.



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Stellungnahme SG Tiefbau/Verkehr:

Es muss kein öffentlicher Parkplatz freigehalten werden, damit eine Zufahrt möglich ist. Die Kreuzung des Rad- und Gehweges wird an anderen Stelle bereits vollzogen. Das Sachgebiet Tiefbau/Verkehr kann dem Antrag auf isolierte Befreiung zustimmen.

Hinweise:

Ein Rückwärtsausfahren auf den öffentlichen Geh- und Radweg sowie die Fahrbahn muss aus Gründen der Verkehrssicherheit unterbleiben.

Die Berechtigung den privaten Wohnweg regulär zu befahren und hierfür den Poller zum Abschluss des Wohnweges herauszunehmen muss zusätzlich zu dieser Befreiung privatrechtlich mit dem Eigentümer des Wohnweges geklärt werden.

Fazit der Verwaltung:

Die befestigte Fläche im Bereich des Wohnweges könnte verkehrlich gesehen als Zufahrt für den Stellplatz genutzt werden, ohne dabei die Baumallee zu beeinträchtigen. Des Weiteren würde durch diese Lösung kein öffentlicher Stellplatz entfallen.

Die fachlichen Stellungnahmen des SG Umwelt (Verlust/Gefährdung Grünausstattung) und des SG Tiefbau/Verkehr (Verkehrsgefährdung, Stellplatzentfall im öffentlichen Raum) erlauben dem Antrag auf isolierte Befreiung zuzustimmen.

Die nun erarbeitete Lösung würde für das Gebiet keinen Präzedenzfall schaffen. Weitere Stellplätze in diesem Bereich wären auch weiterhin nur dann möglich, wenn eine ähnliche Zufahrtssituation bereits vorhanden ist, die die Grün-/Baum- sowie Verkehrsbelange berücksichtigt.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2021/4777 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 04.03.2021
- Anlage 3: Auszug B-Plan

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf isolierte Befreiung zur Nutzung einer gepflasterten Fläche als KFZ-Stellplatz auf dem Grundstück Pappelstr. 12, Fl.-Nr. 191/4, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 04.03.2021, **wird zugestimmt.**

Hinweise an den Antragsteller:

Ein Rückwärtsausfahren auf den öffentlichen Geh- und Radweg sowie die Fahrbahn muss aus Gründen der Verkehrssicherheit unterbleiben. Verstöße können die Rücknahme der Befreiung zur Folge haben.

Die Berechtigung den privaten Wohnweg regulär zu befahren und hierfür den Poller zum Abschluss des



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Wohnwegs herauszunehmen muss zusätzlich zu dieser Befreiung privatrechtlich mit dem Eigentümer des Wohnwegs geklärt werden.