



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	13.07.2021	öffentlich	Beschluss

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 4 Doppelhäusern mit Garagen auf den Grundstücken Anton-Bruckner-Str. 2 und Bahnhofstr. 16, Fl.-Nrn. 158/8, 158/9 und 158/10T

Sachverhalt:

In der Sitzung vom 23.02.2021 hat sich der gemeindliche Bau- und Verkehrsausschuss bereits mit der Bebauung des Grundstückes befasst. Folgender Beschluss wurde mit 9:1 gefasst:

„Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 4 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage auf den Grundstück Anton-Bruckner-Str. 2 und Bahnhofstr. 16, Fl.-Nrn. 158/8, 158/9 und 158/10T, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 25.01.2021, wird hergestellt.“

Hinweise an das LRA München:

- Es wird um Beauftragung eines Baumschutzzaunes für die von der Bebauung betroffenen Nachbarbäume mit der Bezeichnung: L, N, O, P gebeten.
- Durch den Abriss der Garage auf der Teilfläche der Fl.-Nr. 158/10 wird der in der Baugenehmigung beauftragte Stellplatz des Grundstückes Bahnhofstr. 18 entfernt. Dieser ist an anderer Stelle nachzuweisen.
- Das geplante Mülltonnen- und Fahrradhaus an der östlichen Grundstücksgrenze überschreitet u. U. die max. zulässige Grenzbebauung von 9 m.
- Die Abstandsflächen werden nach alter BayBO nachgewiesen, der Nachweis entsprechend der neuen BayBO und der gemeindlichen Abstandsflächensatzung ist lt. Antragsteller ebenfalls erfüllt. Jedoch werden im Bereich der H/2 Abstandsflächen mit weniger als 3 m nachgewiesen.
- Entlang des Grundstückes Anton-Bruckner-Str. 2 ist die Fahrbahn unbefestigt. Ein Ausbau des nichtasphaltierten Bereichs der Fahrbahn ist seitens der Gemeinde bis auf Weiteres nicht geplant. Ggf. ist hier eine Feuerwehrezufahrt nach § 5 Abs. 4 Satz 4 BayBO notwendig.

Hinweis an den Antragsteller:

Der nördliche Baukörper befindet sich innerhalb der 25 m tiefen Baumwurfzone. Innerhalb dieser sind erhöhte Anforderungen an die Gebäudestatik erforderlich.

Darüber hinaus wird durch die Gemeinde Neubiberg die Abgabe einer Duldungs- und Haftungsausschlussklärung (Baumwurfzone) erbeten.

Die Unterlagen hierzu werden von der Bauverwaltung übersandt.

Mit dem in diesem Vorbescheid angefragten Maß der baulichen Nutzung ist die max. Bebaubarkeit ausgeschöpft. Weiteren Kubatur vergrößernden Anbauten wird seitens der Gemeinde in einem Baugenehmigungsverfahren nicht mehr zugestimmt werden.“

Nun wurde bei der Verwaltung von einem anderen Antragsteller ein neuer Antrag auf Vorbescheid



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

eingereicht. Mit diesem soll folgende Frage geklärt werden:

„Ist das in den beigefügten Planunterlagen dargestellte Vorhaben hinsichtlich des Maß der Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise planungsrechtlich zulässig?“

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Teilweise im Geltungsbereich des Baulinienplans Nr. 147/B/29 vom 01.07.1930, Beurteilung nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB, 5 m Baugrenze parallel zur Anton-Bruckner-Straße, faktische Baugrenze 5 m parallel zur Bahnhofstraße

Nachverdichtungskonzept Seite 18 und 21, Einzel- und Doppelhausbebauung mit klarer, lockerer Bebauung (gleich Gebäudetypen, ähnliche GR), klar erkennbare Freibereiche

Maß der baulichen Nutzung:

Siehe Anlage 3.

Umgebungsbebauung:

Ein- und Doppelhausbebauung (bis zu 2 WE), ein Mehrfamilienhaus mit 3 WE mit ein- bis zweigeschossiger Bauweise, teilweise bereits ausgebaute Dachgeschosse als Nichtvollgeschosse, WH von 3,40 m bis 6,25 m, FH von 4,87 m bis 8,80 m vorhanden.

Die vom Antragsteller herangezogenen Bezugsfälle liegen außerhalb der dort prägenden Umgebung bzw. nicht heranziehbar auf Ottobrunner Gemeindegebiet. Der genaue Umgriff der prägenden Umgebungsbebauung wurde im Rahmen des ersten Vorbescheides für das Grundstück im Jahr 2020 vom LRA München definiert. Die Tabelle zum Maß der baulichen Nutzung enthält nur Objekte die demnach prägend auf das Grundstück wirken. Im Rahmen der vorangegangenen Bauberatungen wurde dem Architekten bereits eine Darstellung der Umgebungsbebauung zugesandt.

Stellplätze/Erschließungswege:

Die drei südlichen Doppelhäuser werden mittels 4 m breitem Wohnweg erschlossen. Das nördliche Doppelhaus erhält die Erschließung über die Anton-Bruckner-Straße.

Die weitgehende KFZ-Erschließung über die Bahnhofstraße (dort Gemeindegebiet Ottobrunn) wird begrüßt, da die Anton-Bruckner-Straße derzeit nur teilweise asphaltiert ist. Entlang des Grundstücks Anton-Bruckner-Str. 2 ist die Fahrbahn unbefestigt. Ein Ausbau des nichtasphaltierten Bereichs der Fahrbahn ist seitens der Gemeinde bis auf Weiteres nicht angedacht. Das Vorliegen einer ordnungsgemäßen Erschließung ist tw. zweifelhaft.

Pro Doppelhaushälfte werden nur 1,5 statt 2 Stellplätze nachgewiesen. Dadurch entsteht ein Defizit von insgesamt 4 Stellplätzen.

Grünordnung:

Auf dem Grundstück befindet sich umfangreicher Baumbestand, dieser ist in einem eigenen Baumbestandsplan darzustellen. Im nordöstlichen Grundstücksbereich befindet sich ein Spitzahorn, der unter den Schutz der Baumschutzverordnung fällt. Der Nadelbaumbestand ist über die Baumschutzverordnung



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

nicht geschützt. Weiterer Baumbestand fällt voraussichtlich nicht unter die gemeindliche Baumschutzverordnung. Zur Fällung des Spitzahorns ist ein Fällantrag zu stellen. Grundsätzlich ist bei allen vorgesehenen Baumfällungen der Artenschutz zu beachten.

Die laut Lageplan vorgesehenen Ersatzpflanzungen sind nach erster Prüfung für den Eingriff ausreichend. Die Ersatzpflanzungen sind im Plan unter Angabe der Baumart und Qualität näher zu bestimmen.

Die von der Bebauung betroffenen Nachbarbäume sind im Baumbestandsplan darzustellen und nach Baumschutzverordnung und DIN 18920 von den Baumaßnahmen durch einen Baumschutzzaun zu schützen.

Der Baukörper an der Anton-Bruckner-Straße befindet sich in der Baumwurfzone der nördlich stockenden gemeindlichen Waldbäume. Hier werden erhöhte Anforderungen an die Gebäudestatik (Bemessung der statischen Anforderungen auf möglichen „Baumwurf“ zur Vermeidung von Personenschäden) gestellt. Darüber hinaus wird bei Herstellung eines gemeindlichen Einvernehmens die Abgabe einer Duldungs- und Haftungsausschlusserklärung gegenüber der Gemeinde erforderlich.

Fazit der Verwaltung:

Die geplanten Baukörper fügen sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht in die prägende Umgebung ein. Eine Reduzierung in der Höhenentwicklung ist hierfür notwendig.

Vergleicht man die geplante überbaute Fläche mit Heranziehung der Orientierungswerte (früher als Obergrenze bezeichnet, WR GRZ 0,4/GFZ 1,2) nach § 17 BauNVO, wird die des reinen Wohngebiets von 0,40 um 0,09 überschritten. Die geplante GFZ liegt bei 0,50.

Bei der Berechnung der geplanten GRZ von 0,49 blieben die fehlenden 4 Stellplätze sowie die in der Planung nicht dargestellten Terrassenflächen und Lichtschächte unberücksichtigt.

Um den Gartenstadtcharakter i. V. m. der Begrenzung der Versiegelung zu wahren wird von Seiten der Verwaltung bei 16 Stellplätzen die Errichtung einer Tiefgarage für notwendig erachtet (vgl. Tiefgaragenpflicht ab 8 Stplz. in neueren B-Plänen; in diesem Zuge auch Erhöhung der Wohnqualität auf dem Grundstück möglich, wenn die interne Wegeerschließung nur im Bedarfsfall befahren werden muss).

Aus diesen Gründen kann aus Sicht der Verwaltung der gestellten Frage zum Vorbescheid nur mit nein beantwortet werden.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2021/4853 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 28.05.2021
- Anlage 3: Maß der baulichen Nutzung
- Anlage 4: Ausbauzustand Anton-Bruckner-Str auf Höhe Hsnr. 2

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 4 Doppelhäusern mit Garagen auf den Grundstück Anton-Bruckner-Str. 2 und Bahnhofsstr. 16, Fl.-Nrn. 158/8, 158/9 und 158/10T, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 28.05.2021, **wird nicht hergestellt.**



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Begründung:

Die mit dem Vorbescheid gestellte Frage kann nicht mit JA beantwortet werden. Eine Reduzierung der Höhenentwicklung ist erforderlich. In Anlehnung an § 17 BauNVO sollte zur Reduzierung der oberflächigen Versiegelung und zur Erhöhung der Wohnqualität auf dem Grundstück eine Tiefgarage errichtet werden (Wegeerschließung dann nur im Bedarfsfall befahren).

Hinweise an das LRA München:

- Es wird um Beauftragung eines Baumschutzzaunes für die von der Bebauung betroffenen Nachbarbäume gebeten.
- Die weitgehende KFZ-Erschließung erfolgt über die Bahnhofstraße (dort Gemeindegebiet Ottobrunn). Die Anton-Bruckner-Straße ist derzeit nur teilweise asphaltiert. Entlang des Grundstücks Anton-Bruckner-Str. 2 ist die Fahrbahn unbefestigt. Ein Ausbau des nichtasphaltierten Bereichs der Fahrbahn ist seitens der Gemeinde bis auf Weiteres nicht angedacht. Das Vorliegen einer ordnungsgemäßen Erschließung ist tw. zweifelhaft.

Hinweis an den Antragsteller:

Der Baukörper an der Anton-Bruckner-Straße befindet sich in der Baumwurfzone der nördlich stockenden gemeindlichen Waldbäume. Hier werden erhöhte Anforderungen an die Gebäudestatik (Bemessung der statischen Anforderungen auf möglichen „Baumwurf“ zur Vermeidung von Personenschäden) gestellt. Darüber hinaus wird bei Herstellung eines gemeindlichen Einvernehmens die Abgabe einer Duldungs- und Haftungsausschlusserklärung gegenüber der Gemeinde erforderlich.