



Niederschrift BVA 21/06 - ö - Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, den 13.07.2021
Beginn: 19:03 Uhr
Ende: 19:23 Uhr
Ort: Aula der Grundschule Neubiberg,
Rathausplatz 9

genehmigt am: 14.09.2021
ohne Änderungen
siehe Niederschrift BVA 21/07 -ö-
vom 14.09.2021, TOP 3 -ö-

Anwesend:

Vorsitzender

Pardeller, Thomas

Mitglieder

Rott, Bernhard

Zeller, Franziska

Gehring, Eva-Nicola

- Unentschuldigt -

- Unentschuldigt -

1. Vertreter	Bogner, Leon
2. Vertreter	Höpken, Volker
3. Vertreter	Lilge, Hartmut

Pfeiffer, Carola

Körner, Kilian

Kollwitz-Jarnac, Pascale

- Entschuldigt -

1. Vertreter	Maier, Thomas
2. Vertreter	Leinweber, Jürgen
3. Vertreter	Kott, Lucia
4. Vertreter	Börner, Frederik

Knopp, Jürgen Dr.

Höcherl, Reiner

- Unentschuldigt -

1. Vertreter	Strama, Norbert-Werner
2. Vertreter	Konopac, Stephanie

Weiß, Maria

1. Vertreter	Gerner, Elisabeth
2. Vertreter	Buck, Volker

Schirmer, Julia

1. Vertreter	Jochum, Lukas
2. Vertreter	Weigle, Michael

Schriftführer/-in

Wagenbauer, Antonia



Tagesordnung:

1. Bericht des Vorsitzenden
2. Genehmigung der Niederschrift BVA 21/05 vom 15.06.2021
3. Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit drei Duplexparkern auf dem Grundstück Hofbergerstr. 11, Fl.-Nr. 181/7
4. 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
5. Bekanntgabe der im 2. Quartal 2021 (01.04.2021 – 30.06.2021) im Verwaltungsweg bearbeiteten Baugesuche
6. 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****Ohne Anfall****2 Genehmigung der Niederschrift BVA 21/05 vom 15.06.2021**

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2021/4866 abrufbar):

- Anlage 1: Niederschrift BVA 21/05

Beschluss:

Die Niederschrift über die öffentliche Bau- und Verkehrsausschusssitzung BVA 21/05 vom 15.06.2021 **wird genehmigt.**

Zurückgestellt**3 Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit drei Duplexparkern auf dem Grundstück Hofbergerstr. 11, Fl.-Nr. 181/7****Abgesetzt****4 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 Bahnhofsstr. 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 Bahnhofsstr. 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 Grundstücks 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 Feuerwehrzufahrt 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 Haftungsausschlusserklärung (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 eingereicht. Mit diesem soll folgende Frage geklärt werden:

„Ist das in den beigelegten 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 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 lagen 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

Beschluss:

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.**

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 Haftungsausschlussklärung gegenüber der Gemeinde erforderlich.

Beschlossen

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	7
Ja:	7
Nein:	0

5 Bekanntgabe der im 2. Quartal 2021 (01.04.2021 – 30.06.2021) im Verwaltungsweg bearbeiteten Baugesuche

Nachfolgend genannte Bauanträge wurden im 2. Quartal 2021 (01.04.2021-30.06.2021) aufgrund des § 30 Abs. 2 Nr. 4 Satz 2 der Geschäftsordnung des Gemeinderates bzw. mit entsprechender Vollmacht des Bau- und Verkehrsausschusses sowie wegen Geringfügigkeit nach Rücksprache mit dem Baureferenten Herrn Rott im Wege der Verwaltung bearbeitet.

Bauanträge:

- Um- und Anbau an eine Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Arastr. 25, Fl.-Nr. 166/18
- Veränderung der Flurtrennwände Verwaltung und Mensa auf dem Grundstück Buchenstr. 4, Fl.-Nr. 247

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2021/4816 abrufbar):

- Anlage 1 u. 2: Lagepläne

Der Bau- und Verkehrsausschuss nimmt ohne Beschlussfassung Kenntnis.

Zur Kenntnis genommen**6 Anfragen und Verschiedenes****1. Antworten auf Anfragen aus der vorherigen Sitzung**

Die Mitglieder des Bau- und Verkehrsausschusses baten um Überprüfung/gaben Hinweise auf nachfolgende Sachverhalte:

- a) Die Hohenbrunner Straße fungiert als kollidierender Fuß- und Radweg, die Hecken überwuchern den Fußweg, was sich als zunehmend gefährlich erweist, wenn Fußgänger vorbeigehen und gleichzeitig Fahrradfahrer den Radweg nutzen. Wer räumt den Radweg im Winter? In der Kaiserstraße liegt der gleiche Sachverhalt vor.
 - Konkret von Überwuchs betroffene Wegeabschnitte können an die Verwaltung gemeldet werden. Die Radwegbreite in der Hohenbrunner Straße zwischen Kirche und Kindergarten ist wie in der Kaiserstraße als zu gering für einen sicheren Rad- und Fußgängerverkehr einzuschätzen, dieser Konflikt ist für die Hohenbrunner Straße, wo Radler großteils auf den Seitenflächen fahren dürfen, bereits in der Mängelanalyse des Radverkehrskonzepts der Gemeinde benannt. Mittelfristig ist in diesem verkehrlich



gut zum Radeln geeigneten Tempo-30-Bereich eine Auflösung der Radweg- und Gehweg, Rad-frei-Lösung zugunsten von Mischverkehr auf der Fahrbahn anzustreben (damit Aufheben der Nutzungskonflikte). Die Gemeinde weist dort bereits auf das zulässige Fahrbahn-Nutzen für Radler hin. Die Räumspflicht auf den für den Radverkehr nutzbaren Seitenflächen übernimmt derzeit im Gemeindegebiet die Gemeinde selbst.

- b) Ein Anwohner der Kaiserstraße - wohnt zwischen Schopenhauer- und Hauptstraße - bittet darum vermehrt zu kontrollieren, dass die 7 km/h eingehalten werden.
- Die Verwaltung wird nach den Sommerferien ein verdecktes Messgerät aufstellen, um den Sachverhalt bzgl. ev. besonderer Verstoßquoten zu überprüfen. Da der Einfahrtsbereich in den Verkehrsberuhigten Bereich allerdings bereits geschwindigkeitsdämpfend umgebaut und beschildert / markiert wurde sowie auch Messstellen im Umfeld eingerichtet sind, sind in diesem kurzen Straßenabschnitt zusätzliche Maßnahmen vsl. nur schwer umsetzbar.
- c) Ist nicht nach Jahren gleicher Messstandorte ein Wechsel (wegen schon eingetretener Bekanntheit) sinnvoll?
- Nach Auskunft der kommunalen Verkehrsüberwachung sind unsere Messstellen nicht negativ davon betroffen, dass diese teilweise seit Jahren an gleicher Stelle bestehen, dies zeigen auch die teils weiter relevant hohen Verstoßquoten. Eine Änderung ist insoweit nicht erforderlich.
- d) Auf Höhe des Abloner Gartens stehen seit längerem 6 Anhänger wodurch sich für den Gegenverkehr Probleme ergeben. Kann hier partiell ein Halteverbot errichtet werden?
- Die Gemeinde hat hierzu die kommunale Verkehrsüberwachung eingeschaltet.

2. Die Mitglieder des Bau- und Verkehrsausschusses bitten um Überprüfung/geben Hinweise auf nachfolgende Sachverhalte:

GRM Frau Pfeiffer: Im Wald nördlich der Hauptstraße an der Ortsgrenze zu Putzbrunn wurde der Forstplatz hergestellt und die Bäume dort ordentlich aufgestapelt. Jedoch liegt im Wald weiterhin viel Totholz, welches den Erholungsfaktor stört. Gibt es hier einen Hintergrund, dass die Äste dort liegen geblieben sind?

GRM Frau Schirmer: Die Ladesäule an der Zwirgerstraße ist anscheinend defekt.

GRM Frau Weiß: Bei der heutigen Verkehrserziehung wurde vom Personal des Kindergartens St. Christophorus darauf hingewiesen, dass der zum Kindergarten gehörende Parkplatz vermehrt durch Fremdarker benutzt wird. Dies führt regelmäßig zu Problemen bei Bring- und Holverkehr. Kann hier eine Parkbeschränkung eingerichtet werden, welche auch die dort parkenden Erzieher*innen berücksichtigt?

- Der Vorsitzende nimmt das Anliegen auf und wird sich mit der Leitung in Verbindung setzen, um eine Lösung zu erarbeiten.



GRM Herr Höcherl: In der Unterbibberger Straße auf Höhe der Hausnummer 13/ Ampel ist ein Baum abgestorben. Dieser sollte entfernt werden, bevor etwas passiert.

Die Markierung der Ladesäulen im Gemeindegebiet ist schon brüchig. Bei Erneuerung sollte geprüft werden, ob eine andere Technik zur langfristigen Markierung notwendig ist.

GRM Herr Rott: Beim letzten Starkregen war vor der VR Bank wieder eine große Pfütze. Dieser Bereich wurde vor kurzen erst instandgesetzt. Ist der Sickerschacht unter Umständen schon wieder zu?

Vorsitzender:

Schriftführer:

gez.
Thomas Pardeller
Erster Bürgermeister

gez.
Antonia Wagenbauer