



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	22.03.2022	öffentlich	Beschluss

Bauvoranfrage zur Errichtung eines Stellplatzes im Vorgarten auf dem Grundstück Berghammerweg 19, Fl.-Nr. 44/239

Sachverhalt:

Das angefragte Vorhaben beinhaltet die Schaffung eines offenen Stellplatzes sowie einer Ladestation für ein E-Kraftfahrzeug. Hierzu soll eine entsprechende Fläche im Vorgarten des Reihenmittelhauses bebaut werden. Das Grundstück liegt im Bereich eines Bebauungsplans mit entgegenstehenden Festsetzungen (siehe Beurteilung).

In dem Gebiet gibt es mehrere Grundstücke, auf denen im Vorgarten bereits widerrechtlich KFZ-Stellplätze errichtet worden sind.

Begründung Antragsteller:

„Die Gemeinschaftstiefgarage unseres Reihenhauses mit 58 Stellplätzen ist derzeit für max.

2 Haushaltsteckdosen ausgelegt. Aus diesem Grund sind größere Umbauten und ein übergreifendes Lademanagement für die TG notwendig. Zu diesem Thema laufen bereits seit über 3 Jahren Diskussionen. Die Umsetzung scheiterte bisher an technischen (Stromversorgung und Trafo), organisatorischen (nicht jeder will mitmachen) und finanziellen (zu teuer bzw. nicht notwendig) Gründen und es ist nicht mit einer baldigen Entscheidung zu rechnen.

Ferner plane ich aktuell eine PV Anlage auf meinem Dach zu installieren (beantrage aktuell die Förderung durch die Gemeinde). Erst durch die Kombination mit der Wallbox lässt sich die Effizienz und Wirtschaftlichkeit spürbar erhöhen und die CO₂ Ersparnis erheblich steigern.

Derzeit sind in Unterbiberg 4 e-Tankstellen aufgebaut und nicht immer verfügbar bzw. in Zukunft ist eine Verknappung zu erwarten. Aus diesem Grund würde ich gerne einen verlässlichen Ladepunkt aufbauen.

Falls ich den Bebauungsplan 52 und dem Flächennutzungsplan richtig interpretiere, wird für eine Einfriedung im Vorgarten eine Hecke oder ähnliche Bepflanzung gefordert. Leider kann ich den beiden Dokumenten nicht entnehmen, ob die Vorgabe entfällt, wenn ich auf eine Einfriedung verzichte. Durch die Anlage des Stellplatzes würde die Einfriedung entfallen.“

Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 52 vom 09.10.1996

Der betreffende Bereich ist als private Grünfläche, ohne Einfriedung, mit Pflanzgebot festgesetzt.

Der Begründung zum Bebauungsplan ist u. a. zu entnehmen, dass sowohl die öffentlichen als auch die privaten Grünflächen Bestandteil des landschafts- und ortsbildgerechten Grünkonzepts ist.



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Fazit der Verwaltung:

Das Grünkonzept zählt zu den Grundzügen des Bebauungsplans. Eine Befreiung von den Festsetzungen ist daher rechtlich nicht möglich.

Für eine rechtmäßige Realisierung eines solchen Vorhabens wäre vielmehr eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Langfristig würde eine Freigabe der Grünflächen zur Errichtung von oberirdischen Stellplätzen das gesamte Gebiet in einer Weise verändern, die städtebaulich nicht zu vertreten ist.

Grundsätzlich sind Maßnahmen zum Klimaschutz begrüßenswert, allerdings nicht zu Ungunsten der Grünzonen, die ausdrücklich als Bestandteil des Grünkonzepts festgesetzt wurden.

Grundsätzlich können Lademöglichkeiten in Verbindung mit entsprechenden Aufwendungen in der Tiefgarage nachgerüstet werden.

Der fehlende Konsens innerhalb der Eigentümergemeinschaft hinsichtlich der Schaffung entsprechender Lademöglichkeiten sollte nicht zulasten der städtebaulichen Ziele, die grundsätzlich für ganz Neubiberg und Unterbiberg gelten, gehen.

Ein Eingriff in die durch den Bebauungsplan Nr. 52 geschützte Grünstruktur ist hierzu nicht zwingend erforderlich.

Aus Sicht der Verwaltung kann aufgrund der Verletzung der Grundzüge der Planung dem Vorhaben nicht zugestimmt werden.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagenr.: 2022/5088 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Lageplan Vorgarten mit Standort Stellplatz
- Anlage 3: Lageplan mit Auszug B-Plan

Beschlussvorschlag:

Die Zustimmung zur Errichtung eines Stellplatzes in der privaten Grünfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 52 **wird nicht in Aussicht gestellt.**

Begründung:

Die für den Stellplatz vorgesehene Fläche gehört zu den privaten Grünflächen. Diese sind Bestandteil des landschafts- und ortsbildgerechten Grünkonzepts und zählen zu den Grundzügen des Bebauungsplans. Eine rechtmäßige Umsetzung des Vorhabens wäre i. V. mit einer Änderung des Bebauungsplans würde den Gesamten Gebietscharakter in negativer Weise verändern und hätte unerwünschte städtebauliche Auswirkungen.