



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	26.04.2022	öffentlich	Beschluss

Bauantrag zum Neubau von 3 Doppelhäusern, 3 Einfamilienhäusern und Tiefgarage auf den Grundstücken Anton-Bruckner-Str. 2 und Bahnhofstr. 16, Fl.-Nrn. 158/8 und 158/9

Sachverhalt:

Der Bau- und Verkehrsausschuss hat sich bereits mehrfach mit der Bebauung der Grundstücke befasst.

Folgender Beschluss wurde zuletzt in der Sitzung vom 13.07.2021 mit 7:0 (2021/4853) gefasst:

„Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 4 Doppelhäusern mit Garagen 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 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.“

In der Sitzung vom 23.02.2021 wurde mit 9:1 das gemeindliche Einvernehmen hergestellt (2021/4717). Bereits damals wurde festgestellt, dass die mit dem in diesem Vorbescheid angefragten Maß der baulichen Nutzung die



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

max. Bebaubarkeit ausgeschöpft ist. Weiteren Kubatur vergrößernden Anbauten wird seitens der Gemeinde in einem Baugenehmigungsverfahren nicht mehr zugestimmt werden.

Bereits in der Sitzung vom 18.02.2020 wurde das gemeindliche Einvernehmen nicht hergestellt (11:0) (2020/4324). Hier waren vier Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage geplant. Im Beschluss ist folgender Absatz enthalten gewesen:

Die Gemeinde wird ggf. über die Aufstellung eines Bebauungsplanes beraten, um eine maßvolle Nachverdichtung in diesem Bereich zu steuern/ zu sichern und um einem Aufschaukeln des Maßes der baulichen Nutzung in diesem Quartier entgegen zu wirken.

Nun wurde bei der Verwaltung ein **neuer** Bauantrag eingereicht. Dieser beinhaltet drei Einfamilienhäuser und drei Doppelhäuser mit Tiefgarage.

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 Bauung (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.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Durch die geplante Grundfläche von je 172,80 m² bei den 3 Doppelhäusern und einer Wandhöhe von 6,35 m entsteht eine Kubatur, die in Bezug auf das Maß der Nutzung die im maßstäblichen Gebiet vorhandene Umgebungsbebauung überschreitet und sich damit nicht einfügt. Bei den asymmetrischen 3 Einfamilienhäusern entsteht je nach Betrachtungswinkel optisch eine vergleichbare massive Wirkungsweise. Des Weiteren entsteht eine Bebauung die sich bezogen auf das Maß der überbaubaren Grundstücksfläche nicht in die Umgebung einfügt. Klare Freibereiche können durch die rein auf die Abstandsflächen abgestellte Bebauung nur noch erahnen lassen. Hier ist auch zu bedenken, dass erfahrungsgemäß noch weitere verfahrensfreie baulichen Anlagen (Gartenhäuser, Fahrradgaragen, Terrassenüberdachungen, Pools etc.) errichtet werden, die die wenigen Freibereiche noch weiter verkleinern. Das Verhältnis Versiegelung



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

(Bebauung, Zufahrten usw.) und Freibereich steht in einem für Neubiberg atypischen Missverhältnis.

Stellplätze/Erschließung:

Alle notwendigen Kfz-Stellplätze werden nun in einer Tiefgarage untergebracht. Diese ist mittels Kfz-Aufzug von der Bahnhofstraße aus erschlossen. Oberirdische Stellplätze für Besucher oder kurzfristigen Parken der Bewohner sind nicht enthalten. Eine Pflicht zur Bereitstellung dessen ist in der StFStS nicht vorgesehen, wäre jedoch aufgrund der Zahl der entstehenden WE begrüßenswert um die öffentlichen Straßen durch den ruhenden Verkehr frei zu halten.

Die notwendigen Fahrradstellplätze werden durch Flächen an den Eingängen der jeweiligen Gebäude und in der Tiefgarage nachgewiesen. Dabei werden bei den oberirdischen Stellplätzen die Eingänge zu den Gärten verstellt (Haus 1-6) und die Benutzbarkeit durch die Eingangseinhausung stark eingeschränkt (Haus 1-8). Die Stellfläche vor Haus 2 entspricht nicht den Anforderungen der Satzung, da die Tiefe nur 1,90 m statt mind. 2 m beträgt.

Da keine Angaben zu der Beschaffenheit der Abstellmöglichkeiten vorhanden sind, kann nicht abschließend geprüft werden, wie viele Stellplätze für Fahrräder fehlen. Gerade im Abstellraum in der TGa kann keine Prüfung vorgenommen werden.

Grünordnung:

Auf dem Grundstück befindet sich umfangreicher, teils erhaltenswerter Baumbestand.

Im nordöstlichen Grundstücksbereich befindet sich ein Bergahorn (STU 260 cm), in der Mitte des Grundstücks eine Kirsche (STU 104 cm), die unter den Schutz der Baumschutzverordnung fallen. Der Nadelbaumbestand sowie ein Walnuss- und ein Apfelbaum sind nicht über die Baumschutzverordnung geschützt. Der gesamte auf dem Grundstück befindliche Baumbestand ist zur Fällung vorgesehen. Zur Fällung des Spitzahorns und des Kirschbaums liegt ein Fällantrag vor. Grundsätzlich ist bei allen vorgesehenen Baumfällungen der Artenschutz zu beachten. Die von der Bebauung betroffenen Nachbarbäume sind im Baumbestandsplan dargestellt und nach Baumschutzverordnung und DIN 18920 vor den Baumaßnahmen durch einen Baumschutzzaun zu schützen.

Die im Freiflächengestaltungsplan KB234-F-01 vorgesehenen Ersatzpflanzungen sind in der angegebenen Art und Qualität nach Einschätzung des Umweltamts für den Eingriff ausreichend. Die geplanten Strauch- bzw. Kleinstrauchpflanzungen werden begrüßt. Aufgrund der überbauten Grundstücksfläche und dadurch hohen Versiegelung, können optimale Baumstandorte gem. den Empfehlungen der FFL (Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V.) jedoch kaum hergestellt werden. Die vorgesehene extensive Begrünung der Dachflächen wird begrüßt.

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.



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Fazit der Verwaltung:

Die geplanten Baukörper fügen sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie durch die überbaute Grundstücksfläche nicht in die prägende Umgebung ein. Eine Reduzierung der Kubatur und der überbauten Grundstücksfläche auf dem Gesamtgrundstück 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 0,29 auf 0,69 überschritten. Die geplante GFZ liegt bei 0,63.

Die Umsetzung der Planung würde eine geordnete - und in dieser Lage am Prinzip nur maßvoller Nachverdichtung gegenüber dem Bestand auszurichtende - Ortsentwicklung beeinträchtigen.

Insoweit kann aus Sicht der Verwaltung auch gemäß dem Grundsatzbeschluss der Gemeinde zur Umsetzung des Nachverdichtungskonzepts das gemeindliche Einvernehmen nicht hergestellt werden.

Eine Steuerung der Zahl der Wohneinheiten, des Verhältnisses Bebauung und Freibereich sowie zur die Zulässigkeit von genehmigungsfreien Anlagen ist nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich. Die Verwaltung empfiehlt, bereits zum jetzigen Zeitpunkt einen entsprechenden Hinweis in den Beschlussvorschlag aufzunehmen.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5124 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 04.03.2021
- Anlage 3: Maß der baulichen Nutzung
- Anlage 4: Ausbauzustand Anton-Bruckner-Str auf Höhe Hsnr. 2

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag zum Neubau von 3 Doppelhäusern und 3 Einfamilienhäusern mit Tiefgarage auf den Grundstücken Anton-Bruckner-Str. 2 und Bahnhofstr. 16, Fl.-Nrn. 158/8, 158/9 und 158/10T, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 04.03.2022, **wird nicht hergestellt.**

Begründung:

Die geplanten Baukörper fügen sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie durch die überbaute Grundstücksfläche nicht in die prägende Umgebung ein. Eine Reduzierung der Kubatur (vor allem der WH) und der überbauten Grundstücksfläche ist hierfür notwendig.

Ebenso werden die notwendigen Fahrradstellplätze nicht entsprechend der gemeindlichen Satzung in der Anzahl und Beschaffenheit nachgewiesen.

Der Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss wird ggf. über die Aufstellung eines Bebauungsplanes



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

beraten, um eine maßvolle Nachverdichtung in diesem Bereich zu steuern und zu sichern und um einem Aufschaukeln des Maßes der baulichen Nutzung und der überbauten Flächen in diesem bislang offen bebauten Quartier entgegen zu wirken.

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.

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.