



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	13.09.2022	öffentlich	Beschluss

Bauantrag zur Errichtung eines Doppelhauses und eines Dreispanners auf den Grundstücken Lena-Christ-Str. 14, 14 a, Fl.-Nrn. 203/3 und 203/14

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben war bereits Beratungsgegenstand in der Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses 22/02 am 22.03.2022. Folgender Beschluss wurde einstimmig gefasst:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Doppelhäusern (Variante 1), Errichtung von einem Vierspänner und einem Doppelhaus (Variante 2) oder Errichtung von einem Anbau an der Bestandsdoppelhaushälfte und Errichtung eines Dreispanners (Variante 3) auf dem Grundstück Lena-Christ-Str. 14 a, Fl.-Nr. 203/14, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 26.01.2022, **wird nicht hergestellt.**

Begründung:

Variante 1

Die Fragen 1, 3 und 5 können bei der Variante 1 nicht mit Ja beantwortet werden. Die geplante Errichtung des vorderen Doppelhauses verlässt den Rahmen einer zulässigen wechselseitig abgestimmten Weise. Ebenso wird die Baumschutzverordnung der Gemeinde Neubiberg nicht beachtet.

Variante 2

Die Fragen 1, 3 und 4 können bei der Variante 2 nicht mit Ja beantwortet werden. Der hierbei entstehende vordere Baukörper überschreitet den vorhandenen prägenden Bestand.

Wie bei Variante 1 wäre nur bei gleichzeitiger Beantragung etc. eine Bebauung möglich, da durch die abweichende Tiefe und Höhenentwicklung eine Ausführung auf dem antragsgegenständlichen Grundstück die gleichen abstandsflächenrechtlichen Probleme hervorrufen würde.

Ebenso wird die Baumschutzverordnung der Gemeinde Neubiberg nicht beachtet.

Variante 3

Die Frage 4 kann bei Variante 3 nicht mit Ja beantwortet werden. Die Frage 2 kann nur mit Ja beantwortet werden, wenn die Mindestabstände von 3 m eingehalten werden. In dem Plan sind diese mit 2,925-2,99 m angegeben. Ob die tatsächlichen Mindestabstände von 3 m eingehalten werden, können auf Grund des Maßstabes von 1:200 nicht nachvollzogen werden.

Wie bei Variante 1 und 2 wird die Baumschutzverordnung der Gemeinde Neubiberg nicht beachtet.

Zur Steuerung des Versiegelungsgrades für Terrassen, Zufahrten, Gerätehäuschen, Müllhäuschen, Fahrradstellplätze usw. und der Zahl der Wohneinheiten verbunden mit den dafür nachzuweisenden Stellplätzen inkl. einer Tiefgarage, sollte sich ggf. der PIUA über die Aufstellung eines Bebauungsplanes beraten.



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Die Entscheidung des Landratsamtes München zur abschließenden baurechtlichen Beurteilung bleibt abzuwarten.

Hinweis an den Antragsteller:

Dem Antragsteller wird dringend empfohlen, für eine ausreichend hohe und der Nachbarschaft entsprechende Wohn- und Freiraumqualität auf dem Grundstück die Bebauungstypologie nochmals grundsätzlich zu überdenken und neue Vorschläge mit der Gemeinde abzustimmen (z.B. mit Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten (geringere Stellplatzzahl), an das Grundstück angepasste Bauvolumen i. V. m. ausreichend tiefen, noch sinnvoll nutzbaren Gartenbereichen vor den Hauptwohnräumen).

Nun reichte der Antragsteller einen Bauantrag ein. Dieser beinhaltet die Errichtung eines Doppelhauses (2 WE pro DHH) im vorderen Grundstücksbereich und ein Mehrfamilienhaus im rückwärtigen Grundstücksbereich sowie die Errichtung einer Garage.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Geltungsbereich einfacher Baulinienplan Nr. 23/B/20 vom 25.02.1920; Beurteilung nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB, 5 m Baugrenze parallel zur Grundstücksgrenze, wird teilweise berührt, Befreiung notwendig

- Maß der baulichen Nutzung:

Siehe Anlage 2

- Umgebungsbebauung:

Die Umgebung wird geprägt durch Einzel- und Doppelhausbebauungen in überwiegend ein- und zweigeschossiger Bauweise mit teilweise ausbaufähigen bzw. bereits ausgebauten Dachgeschossen als Nichtvollgeschosse. Es wurden WH von 3,10 m-6,95 m und FH von 5,70 m-10,75 m ermittelt.

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 (vgl. §34 Abs. 1 BauGB).

Vorbild muss bei wertender Gesamtbetrachtung von Grundfläche, Geschosszahl und Höhe, bei offener Bauweise auch nach dem Verhältnis zur Freifläche vergleichbar sein. Das Herauspicken einzelner passender Faktoren (Rosinenprinzip) erfüllt dies erfahrungsgemäß nicht.

Als Bezugswerte für den Baukörper werden überwiegend Kubaturen in der Waldstraße aufgeführt. Diese sind jedoch nicht mehr im Bereich des maßstabsbildenden Umgriffs der Umgebungsbebauung. In der näheren Umgebung befinden sich bezogen auf das vordere Doppelhaus keine vergleichbaren Kubaturen. Für den rückwärtigen Dreispänner können vergleichbare Kubaturen in der näheren, prägenden Bebauung ermittelt werden, obwohl die Kubatur rein auf die Abstandsflächen abgestellt ist.

- Baugrenze:

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen Teilflächen der Terrassen und ein offener Stellplatz.



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Ferner ist die Situierung. Mülltonnenboxen im Vorgarten vorgesehen. Vergleichbare Befreiungen für die Überschreitung der Baugrenzen für solche Anlagen wurden bereits mehrfach im Gemeindegebiet erteilt und sind daher nicht ortsfremd.

- Stellplätze:

Für die insgesamt 7 WE sind 14 Stellplätze nachzuweisen. Dies soll in einer Tiefgarage, deren Zufahrt im EG-Bereich des Doppelhaus 2 liegt, für 12 Stellplätze erfolgen. Ein Stellplatz wird oberirdisch im Vorgarten und ein offener Stellplatz im rückwärtigen Grundstücksbereich der Lena-Christ-Str. 14 nachgewiesen. Die Erdüberdeckung der Tiefgarage beträgt 0,80 m.

Für Doppelhaus sind 12 Fahrradstellplätze (je Hälfte 6, 3 je WE) und für das Mehrfamilienhaus insgesamt 9 Fahrradstellplätze (insgesamt 21 Fahrradstellplätze) sowie ein Fahrradstellplatz für ein Lastenrad nachzuweisen. Die Planung beinhaltet 24 Fahrradstellplätze für das vordere Gebäude. Für den Dreispänner sind 9 Fahrradstellplätze und einem Fahrradstellplatz für ein Lastenrad vorgesehen. (siehe Freiflächenplan)

- Grünordnung:

Von der Planung ist nach Baumschutzverordnung geschützter Baumbestand betroffen. Laut Baumbestandsplan befinden sich auf dem Grundstück 11 Bäume. Es wurde ein Baumgutachten von einem Fachbüro erstellt. Baum Nr. 10 (Stieleiche) wurde als erhaltenswerter Baumbestand eingestuft. Laut Bericht sollen zehn Bäume gefällt werden. Vier Bäume fallen nicht unter die gemeindliche Baumschutzverordnung. Sechs Bäume stehen unter Schutz. Laut Baumbestandsplan ist eine Pflanzung von sechs Bäumen (3x Hainbuche, 2x Feld-Ahorn und 1x Wild-Kirsche) mit einem STU 20-25 cm und vier Sträuchern (2x gewöhnlicher Flieder und 2x schwarzer Holunder) geplant. Aus Sicht der Verwaltung ist die geplante Neupflanzung angemessen.

Der Baumschutz des zu erhaltenden Baumbestandes (Baum-Nr. 10) ist sicherzustellen. Eine Bodenverdichtung soll im Wurzelschutzbereich des Baumes vermieden werden. Gemäß DIN 18920 umfasst der Wurzelschutzbereich die Kronentraufe eines Baumes zzgl. 1,5 m nach allen Seiten. In diesem Bereich soll auch kein Material gelagert werden.

Baumfällungen sind außerhalb der Vogelschonzeit (also von Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen, dabei ist der Artenschutz gemäß §39 BNatSchG zu beachten und ggf. die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren.

Fazit der Verwaltung:

Doppelhaus:

Das vordere Doppelhaus verlässt nach Ansicht der Verwaltung den Rahmen der prägenden Umgebungsbebauung. Dies liegt daran, dass die von dem entstehenden Gebäude Breite x Länge i. V. m. der Höhenentwicklung in der näheren Umgebung nicht vorzufinden sind. Mit der geplanten Verbindung der beiden Doppelhäuser durch die Zufahrt der TG entsteht eine Baukörperlänge entlang der Straßenfront von 20,75 m. Zwar sind in der näheren Umgebung Baukörper mit vergleichbaren Längen vorhanden. Allerdings treten diese in wegen geringerer Breitenmaße und Höhenentwicklung wesentlich weniger massiv in Erscheinung. Die Voraussetzungen von § 34 BauGB sind aufgrund der Massivität des Vorhabens nicht erfüllt.



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Es fügt sich nicht ein.

Dreispanner:

Die Kubatur des rückwärtigen Dreispanners fügt sich prinzipiell in die nähere Umgebung ein. Jedoch kann auch hier das gemeindliche Einvernehmen nicht hergestellt werden, da die Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen werden sollen. Diese ist im Doppelhaus integriert.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5261 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Maß der baulichen Nutzung
- Anlage 3-7: Planung vom 29.07.2022

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag zur Errichtung eines Doppelhauses und einem Dreispänner auf den Grundstücken Lena-Christ-Str. 14, 14 a, Fl.-Nrn. 203/3 und 203/14, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 29.07.2022, **wird nicht hergestellt.**

Begründung:

Die Kubatur (Länge x Breite X Höhe) des vorderen Baukörpers fügt sich nicht in die umliegende das Baugebiet prägende Umgebungsbebauung ein.

Ein Zusammenfügen der Maximalwerte der einzelnen Gebäude aus der Umgebung zu einer neuen Kubatur erfüllt die Voraussetzungen des § 34 BauGB nicht.

Das geplante Gebäude tritt zu massiv in Erscheinung.

Die Kubatur des Dreispanners fügt sich zwar ein, vergleichbare Kubaturen sind in der prägenden Umgebung vorhanden. Allerdings ist mit Wegfall der Tiefgarage der Kfz-Stellplatznachweis gemäß Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung nicht erfüllt.