Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Vorlage Nr.: 2023/5652

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	10.10.2023	öffentlich	Beschluss

Bauvoranfrage zum Neubau von 4 Einfamilienhäusern mit Garagen 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 26.04.2022 mit 9:0 (2022/5124) gefasst:
*„**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 in Aussicht gestellt.***

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 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 Beauflagung 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."

Im Nachgang erfolgten mehrere Anpassungen der Planung. Die nun als Voranfrage eingereichte Variante wurde von Seiten der Gemeinde und vom LRA München ohne die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens als möglich erachtet.

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 (gleiche Gebäudetypen, ähnliche GR), **klar erkennbare Freibereiche.**

Darüber hinaus wurde vom Gemeinderat im Jahr 2023 die Aufstellung eines Bebauungsplanes (Nr. 90) beschlossen, um den Bereich Anton-Bruckner-Straße eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern. Wesentliche Planungsziele sind:

- Prüfung und Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere der Geschossigkeit
- Prüfung und Steuerung der Zahl der Wohneinheiten
- Prüfung von Nachverdichtungsmöglichkeiten
- Prüfung der inneren Erschließung
- Sicherung der unbebauten Freibereiche und Schutz erhaltenswerter Bäume

Das Nachverdichtungskonzept der Gemeinde vom 18.10.2010 dient als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90. Ein konkreter Entwurf für den Bebauungsplan liegt der Verwaltung derzeit noch nicht vor.

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. Geringfügige Überschreitungen der vorhandenen Kubatur sind im § 34 BauGB können zugelassen werden.

Die in der Anlage 3 aufgeführten Maße der bestehenden Umgebungsbebauung sind die Maße aus den damaligen Baugenehmigungen. Hier sind noch nachträgliche Wärmedämmungen zu erwarten, welche eine Veränderung Maße hervorrufen wird. Erfahrungsgemäß werden 0,30 m an Höhe bzw. Breite verwendet. Dadurch würden sich WH von 3,70 m bis 6,55 m, FH von 5,17 m bis 9,10 m ergeben.

Stellplätze/Erschließung:
Für jedes Einfamilienhaus ist die Errichtung einer Doppelgarage geplant. Dies entspricht der StFStS. Haus 1 + 2 werden über die Bahnhofstraße erschlossen, Haus 3 + 4 über die Anton-Bruckner-Straße (nordöstliches Eck).

Für Einfamilienhäuser sind pro Gebäude 4 Fahrradstellplätze gem. der gemeindlichen StFStS nachzuweisen. Ein Nachweis erfolgte im Rahmen der Voranfrage nicht. Diese sind in einem etwaigen Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Grünordnung:
Auf dem Grundstück befindet sich umfangreicher, teils erhaltenswerter Baumbestand.
Im nordöstlichen Grundstücksbereich befindet sich ein Bergahorn (STU 260 cm) und in der Mitte des Grundstücks eine Kirsche (STU 104 cm), die unter den Schutz der Baumschutzverordnung fallen. Der Nadelbaumbestand, ein Walnussbaum (auf Grund STU < 80 cm) und ein Apfelbaum, sind nicht durch die Baumschutzverordnung geschützt. Der gesamte auf dem Grundstück befindliche Baumbestand ist zur Fällung vorgesehen. 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.

Der Baukörper an der Anton-Bruckner-Straße befindet sich in der Baumwurfzone der nördlich stockenden gemeindlichen Waldbäume. Besondere Anforderungen an die Gebäudestatik sind laut vorliegendem Waldgutachten nicht erforderlich.

Fazit der Verwaltung:
Die Erteilung des Einvernehmens seitens der Gemeinde liegt nach Einschätzung der Verwaltung im Grenzbereich dessen, was bezüglich des damit erreichten Maßes der baulichen Nutzung noch zugelassen werden kann.
Aus rein ortsplanerischer Sicht ist eine zulässige Firsthöhe von 9,50 m innerhalb des künftigen Bebauungsplangebiets Nr. 90 durchaus vorstellbar. Diese neue Höhenmarke wird auch für die zielgerichtete Durchführung des weiteren Bebauungsplanverfahrens für unschädlich eingestuft (bei entsprechender Anwendung der bislang üblichen Maßstäbe für eine maßvolle Nachverdichtung, nach den Zielen des Nachverdichtungskonzepts der Gemeinde).

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2023/5652 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 10.07.2023
- Anlage 3: Maß der baulichen Nutzung
- Anlage 4: Ausbauzustand Anton-Bruckner-Str auf Höhe Hsnr. 2

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage zum Neubau von 4 Einfamilienhäusern mit Garage 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 10.07.2023, **wird in Aussicht gestellt.**

Hinweis an den Antragsteller:

- Es werden die notwendigen Fahrradstellplätze nicht entsprechend der gemeindlichen Satzung in der Anzahl und Beschaffenheit nachgewiesen. Diese sind im etwaigen Bauantragsverfahren nachzuweisen.
- Die von der Bebauung betroffenen Nachbarbäume sind nach der gemeindlichen Baumschutzverordnung und DIN 18920 vor den Baumaßnahmen durch einen Baumschutzzaun zu schützen. Der Nachweis ist im etwaigen Bauantragsverfahren in einem Baumbestands-/Freiflächengestaltungsplan darzustellen.
- 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. Besondere Anforderungen an die Gebäudestatik sind laut vorliegendem Waldgutachten nicht erforderlich.
- Für vorgesehenen Baumfällungen ist gem. Baumschutzverordnung ein Antrag auf Fällung zu stellen. Diese sind den etwaigen Bauanträgen beizulegen.