



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Vorlage Nr.: 2024/5807

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	16.04.2024	öffentlich	Beschluss

**Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohnbauvorhabens auf dem Grundstück Kufsteiner Str. 9, Fl.-Nr. 160/43
-erneute Vorlage-**

Sachverhalt:

Der Bau- und Verkehrsausschuss hat sich in seiner Sitzung am 12.09.2023, BVA 23/08, mit dem Vorhaben (abrufbar unter Vorlagenr.: 2023/5619) befasst und nachfolgenden Beschluss einstimmig gefasst:

„Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Wohngebäuden (Variante 1, 1 a, 5 und 5 a), auf dem Grundstück Kufsteiner Str. 9, Fl.-Nr. 160/43, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 17.07.2023, wird hergestellt.

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Wohngebäuden (Variante 1 b, 2, 2 a, 3, 3 a, 4, 4 a und 5 b), auf dem Grundstück Kufsteiner Str. 9, Fl.-Nr. 160/43, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 17.07.2023, wird nicht hergestellt.

Begründung:

Die Fragen 2 c-i und 2 l können nicht mit ja beantwortet werden.

Die Variante 1 b und 5 b fügen sich in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaute Grundstücksfläche bauplanungsrechtlich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Durch die Größe und Anzahl der Dachaufbauten wird die Kubatur der Umgebungsbebauung deutlich erhöht. Gleichzeitig wird durch die geplanten Dachaufbauten, der Grundsatzbeschluss zur Dachgestaltung nicht eingehalten.

Die Variante 2 und 2 a fügen sich in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Durch das geplante Mansarddach wird eine deutlich massivere Kubatur hervorgerufen, welches des Weiteren ein drittes Vollgeschoss darstellt. Vergleichbare Kubaturen sind nicht vorhanden.

Die Variante 3 und 3 a fügen sich in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Im Bereich des Terrassengeschosses entsteht eine WH, welche in der Umgebung nicht vorhanden ist. Das Dachgeschoss ist ebenso als Vollgeschoss zu werten. Bei terrassierten Gebäuden sind alle Geschosse, die die vorgeschriebene Mindesthöhe haben, Vollgeschosse, auch wenn sich aus der Terrassierung ergibt, dass die höheren Geschosse gegenüber dem jeweils darunterliegenden Geschoss eine geringere Grundfläche haben.



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Die Variante 4 und 4 a fügen sich in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaute Grundstücksfläche bauplanungsrechtlich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Durch die Verlängerung des rückwärtigen Gebäudes und der beiden Erker werden die Kubaturen so erhöht, vergleichbare Kubaturen sind in der Umgebung nicht vorhanden. Vergleichbare Bebauungen mit zwei Baukörpern auf einem Grundstück weisen des Weiteren deutlich geringere Kubaturen auf.

Die Frage 3 kann nicht mit ja beantwortet werden, da die Abstandsflächennachweise nicht vollständig bzw. falsch dargestellt sind. Die Abstandsflächen werden teilweise mit Maßen unter 3 m dargestellt. Die Abstandsflächen der nördlichen Dachgauben der Variante 1 b sind gar nicht enthalten.

Auf betreffendem Grundstück befindet sich laut Luftbild erhaltenswerter Baumbestand. Ein Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

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, der überbauten Flächen sowie der durchgängigen Vorgartenzonen und der Anzahl der Wohneinheiten in diesem bislang klar strukturierten Quartier entgegen zu wirken."

Im Rahmen der Anhörung durch das LRA München brachte der Antragsteller vor, dass sich die Variante 4 und 4 a in die Umgebung einfügen, da sich am Gebäude Kufsteiner Str. 2 ein Balkon auf die gesamte Breite des Gebäudes erstreckt und dieser daher in die Gesamtkubatur einfließen muss. Gleichzeitig wurden die Varianten welche aufrechterhalten wurden hinsichtlich der Abstandsflächen überarbeitet.

Die anderen abgelehnten Varianten (1 b, 2, 2 a, 3, 3 a und 5 b) wurden vom Antragsteller zurückgezogen.

Das LRA München hat den Einwand des Antragstellers geprüft und der Verwaltung den Einwand mit folgendem Prüfergebnis mitgeteilt:

„...Bezogen hat sich der Bauherr vorliegend auf den Fall Kufsteiner Straße 2, welcher entlang der kompletten Westseite einen Balkon hat. Dieser wird zusätzlich noch vom Hauptdach komplett überdeckt. Das Hauptdach und der Balkon werden von durchgängigen Balken gestützt.

Wir haben uns hierzu die Altgenehmigung aus der Registratur angefordert und kommen zum Ergebnis, dass der genannte Balkon aufgrund seines äußeren Erscheinungsbildes durchaus auch zur Kubatur des Gebäudes zuzurechnen ist (dieser Balkon ist zwar weniger tief als die Balkone im Urteil, jedoch verläuft er über die komplette, längere Seite des Gebäudes und wird zudem überdacht). Unter Berücksichtigung des Balkons erreicht der Bezugsfall eine Grundfläche von ca. 165 qm und könnte damit die Kubatur der Variante 4 (inklusive der erdgeschossigen Erker) rechtfertigen."



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Fazit der Verwaltung:

Im Nachgang dieser Mitteilung wurde von Seiten der Bauverwaltung ebenfalls die Bauakte erneut gesichtet, mit dem Ergebnis, dass sich die Gemeinde der Auffassung des LRAs anschließen kann. Der Balkon weist eine Bauart auf, die wie eine große Loggia zu bewerten ist. Die Variante 4 und 4 a fügen sich somit in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaute Grundstücksfläche bauplanungsrechtlich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Durch die Anpassung der Abstandsflächen kann die Frage 3 nun ebenfalls mit Ja beantwortet werden.

Ein städtebauliches Erfordernis eines Bauleitplanverfahrens wird zum jetzigen Zeitpunkt nicht gesehen, da dieses bei der Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung im Bestand zum gleichen Ergebnis kommen würde und wäre somit nicht zielführend.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2024/5807 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Maß der baulichen Nutzung
- Anlage 3: Planung vom 18.03.2024

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Wohngebäuden (Variante 1, 1 a, 4, 4 a, 5 und 5 a), auf dem Grundstück Kufsteiner Str. 9, Fl.-Nr. 160/43, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 18.03.2024, **wird hergestellt.**

Hinweis an das LRA München:

Auf betreffendem Grundstück befindet sich laut Luftbild erhaltenswerter Baumbestand. Ein Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.