



Sachgebiet: Bauverwaltung

Vorlage Nr.: 2024/5802

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	16.04.2024	öffentlich	Beschluss

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit zwei Doppelgarage auf dem Grundstück Anton-Bruckner-Str. 2, Fl-Nrn. 158/28 und 158/30

Sachverhalt:

Der Antragsteller möchte mit dem Vorbescheid die Bebaubarkeit des Grundstückes klären. Das Grundstück war, mit seinen anderen mittlerweile bestehenden Grundstücksteilen bereits mehrfach Beratungsgegenstand im Bau- und Verkehrsausschuss. Folgender Beschluss wurde in der Sitzung am 10.10.2023, BVA 23/09 (Vorlagennr. 2023/5652) einstimmig gefasst:

„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."*

Im Nachgang zur Bauvoranfrage wurde ein gleichlautender Antrag auf Vorbescheid gestellt. Dieser soll zeitnah vom LRA München positiv verbeschieden werden.



Sachgebiet: Bauverwaltung

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 am 27.02.2023 die Aufstellung eines Bebauungsplanes (Nr. 90) beschlossen, um für 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.

Folgende Fragen sind mit dem aktuellen Vorbescheid zu beantworten:

- Frage 1: Ist das Vorhaben wie dargestellt bauplanungsrechtlich zulässig?
- Frage 2: Sind zwei Abgrabungen zwecks Belichtung des Kellers auf der Ostseite des Hauses möglich, Maße jeweils Länge Nord-Süd 2,50 m, Länge West –Ost 2 m, Tiefe 2m?
- Frage 3: Sind zwei Abgrabungen zwecks Belichtung des Kellers auf der Ostseite des Hauses möglich, Maße jeweils Länge Nord-Süd 2 m, Länge West-Ost 1,5 m, Tiefe 2 m?

Vergleich Bauvoranfrage/ Vorbescheid aus dem Jahr 2023 (positiv) und der aktuellen Planung:

	Bauvoranfrage/ Vorbescheid 2023	Aktueller Vorbescheid 2024
Länge x Breite	11 m x 14,60 m 160,60 m ²	11 m x 15,60 m ± 0 m +1 m 171,60 m ² + 11 m ²
WH/ FH	5,60 m/ 9,50 m	6,44 m/ 8,44 m + 0,84 m -0,96 m
Dachform, Geschosse	SD 35°, II	WD 20°, II - 15°
WE pro Gebäude	1	2 + 1

Fazit der Verwaltung:

Sachgebiet: Bauverwaltung

Das Maß der baulichen Nutzung der am 10.10.2023 im BVA behandelten Bauvoranfrage stellt die gemeinsam mit dem Landratsamt abgestimmte maximale Bebaubarkeit nach § 34 BauGB dar. Eine darüberhinausgehende Bebauung erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes, da das Einfügen nicht mehr gewährleistet ist.

Da dieses Maß mit dem nun eingereichten Vorbescheid deutlich überschritten wird, erfolgte keine vertiefte Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit durch die Bauverwaltung. Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens werden erfahrungsgemäß auch Festsetzungen zur Zulässigkeit/Unzulässigkeit von Abböschungen getroffen. Da mit dem Antrag auf Vorbescheid die Anzahl der Wohneinheiten (von 1 auf 2) und somit auch nachzuweisenden Stellplätzen (von 2/4 auf 4/8 (Kfz/Rad)) erhöht wurde, sollte im Rahmen dessen auch die Anzahl der WE und den dadurch ausgelösten Versiegelungsgrad geprüft werden.

Bei der planungsrechtlichen Beurteilung dieses Grundstückes gilt es insbesondere auch zu berücksichtigen, dass weitere Bauanträge für die Nachverdichtung dieses Quartiers folgen werden. Von einem Aufschaukeln des Maßes der baulichen Nutzung inkl. der versiegelten Flächen ist auszugehen.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2024/5802 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 22.03.2024
- Anlage 3: Maß der baulichen Nutzung

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit zwei Doppelgaragen auf den Grundstücken Anton-Bruckner-Str. 2 und Bahnhofsstr. 16, Fl.-Nrn. 158/28 und 158/30, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 04.03.2024, **wird nicht hergestellt.**

Begründung:

Die mit dem Vorbescheid gestellte Fragen können nicht mit JA beantwortet werden. Eine Reduzierung der Kubatur für das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB ist erforderlich.