

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2575/2021

19. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Antrag auf Vorbescheid für den Neubau von einem Mehrfamilienhaus und 3 Reihenhäusern auf Fl.Nr. 565 der Gemarkung Fürstentfeldbruck; Dachauer Str. 44a			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	V-2021-17-2	Erstelldatum	02.11.2021	
Verfasser	Wörle, Carolin	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet	42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Kenntnisnahme	15.12.2021	Ö

Beschlussvorschlag:

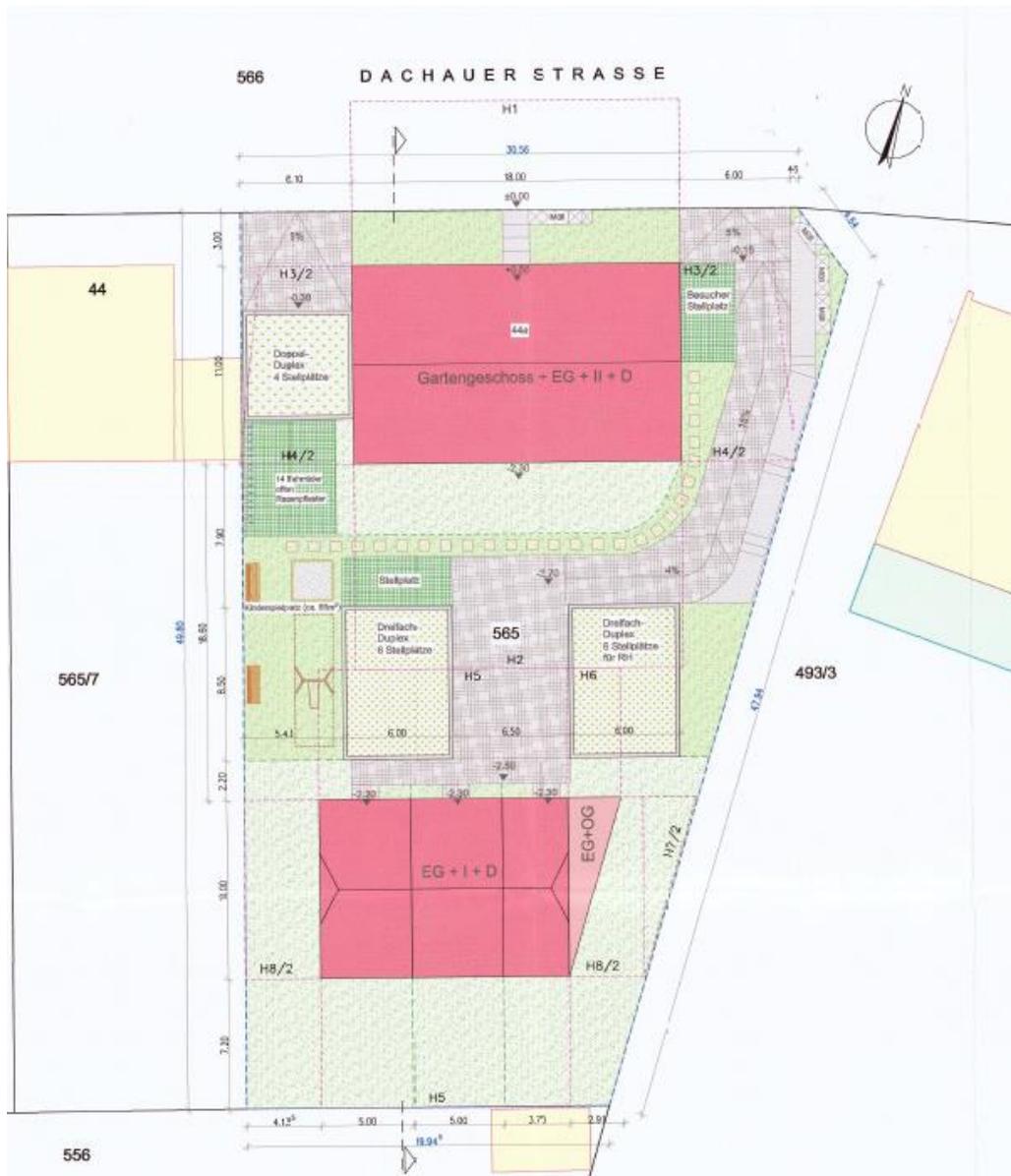
Das Vorhaben wird nach § 17 Abs. 2 Nr. 5 Buchstabe b GeschO zur Kenntnis genommen.

Referent/in	Götz / BBV		Ja/Nein/Kenntnis	Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis		
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis		
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis		
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis		
Klimarelevanz					
Umweltauswirkungen					
Finanzielle Auswirkungen				Nein	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung					€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag					€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme					€
Folgekosten					€

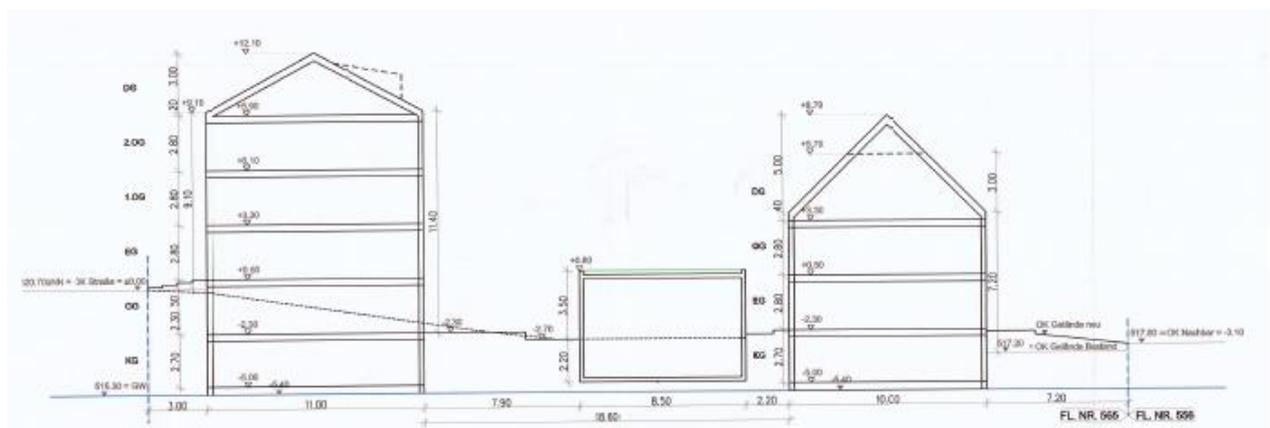
Sachvortrag:

Gegenstand des Antrages auf Vorbescheid ist der Neubau von einem Mehrfamilienhaus und drei Reihenhäusern auf dem Baugrundstück Fl.Nr. 565 der Gemarkung Fürstenfeldbruck in der Dachauer Straße 44 a.

Das geplante Bauvorhaben sieht den Abriss und Neubau des Bestandswohngebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 565 der Gemarkung Fürstenfeldbruck sowie eines zusätzlichen Neubaus im südlichen / rückwärtigen Bereich des Grundstücks vor. Straßenseitig an der Dachauer Straße ist ein Mehrfamilienhaus mit vier Vollgeschossen und Dachgeschoss geplant. In Anlehnung an die Nachbarbebauung ist hier ein Satteldach mit 30° Dachneigung geplant (kein Vollgeschoss). Im rückwärtigen Bereich ist als Neubau ein dreispänniges Reihenhaus mit drei Geschossen (E+I+D) vorgesehen. Das Dachgeschoss ist hierbei als Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 45° (Vollgeschoss) vorgesehen. Die Erschließung des rückwärtigen Reihenhauses soll von der Dachauer Straße aus erfolgen. Die zusätzlichen Stellplätze würden oberirdisch über Duplex-Garagen realisiert werden. Auf Grund des Hochwasserspiegels müsste der rückwärtige Grundstücksbereich für den Neubau des Reihenhauses um 1,20 m angehoben werden.



Grundriss-Eingabeplan, nicht maßstabsgetreu



Schnitt, nicht maßstabsgetreu

Im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid sollen folgende Fragen beantwortet werden:

1. Ist die Bebauung des vorderen Baukörpers im Hinblick auf Grundfläche (18,00 m x 11,00 m), Geschossigkeit (E+II+D zzgl. Gartengeschoss), Wandhöhe (straßenseitig ca. 9,10 m inkl. Bodensockel, gartenseitig ca. 11,40 m), Dachform (Satteldach mit einer Dachneigung von ca. 30 °) gemäß den Plandarstellungen planungsrechtlich zulässig?
2. Ist die rückwärtige Bebauung mit einem Reihnhaus (3-Spänner) im Hinblick auf die grundsätzliche Bebaubarkeit sowie im Hinblick auf Grundfläche (13,70 m x 10,00 m), Geschossigkeit (E+I+D), Dachform (Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von ca. 45 °) entsprechend der Plandarstellung planungsrechtlich zulässig?
3. Sind die geplanten Stellplätze an der Straße (Doppel-Duplex, Besucherstellplatz) und im Hof (Duplex-Parker und Einzelstellplatz) wie im Plan dargestellt planungsrechtlich zulässig?
4. Kann – im Grundsatz – eine Ablöse von maximal 2 Stellplätze in Aussicht gestellt werden (sofern Wohnungen etwas kleinteiliger geplant werden und anstatt der angenommenen 11 Stellplätze 12 oder 13 Stellplätze notwendig werden)?
5. Kann eine Geländemodellierung im hinteren Teil des Grundstücks in Aussicht gestellt werden?

Planungsrechtliche Beurteilung:

Das Baugrundstück Fl.Nr. 565 der Gemarkung Fürstenfeldbruck in der Dachauer Straße 44 a liegt im nicht überplanten Innenbereich und ist demzufolge nach § 34 Baugesetzbuch -BauGB- zu beurteilen. Danach ist gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ein Bauvorhaben bauplanungsrechtlich 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.

Maß der baulichen Nutzung:

Das oben genannte Bauvorhaben besteht aus zwei Häusern. Für **Haus 1** (Mehrfamilienhaus – straßenseitig zur Dachauer Straße) ist eine E+II+D zzgl. Gartengeschoss-Bebauung mit einer Wandhöhe von 9,10 m bzw. 11,40 m und einer Grundfläche von 198,00 m² (18,00 m x 11,00 m) sowie für **Haus 2** (dreispänniges Reihnhaus – rückwärtig) eine E+I+D Bebauung und einer Grundfläche von 137,00 m² (13,70 m x 10,00 m) geplant.

Betrachtet man hier die Bauvoranfrage mit der vorhandenen Bebauung in der direkten Umgebung fügt sich das straßenseitige Mehrfamilienhaus (**Haus 1**) hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein und ist somit gemäß § 34 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich zulässig. Das geplante straßenseitige Mehrfamilienhaus fügt sich dabei in das Straßenbild der Dachauer Straße ein und orientiert sich hinsichtlich seiner Grundfläche, Geschossigkeit und Dachform an dem westlichen Nachbargebäude (Dachauer Straße 42 und 44). – *Frage 1*

Betrachtet man nun den Dreispänner im rückwärtigen Bereich (**Haus 2**) fügt sich das Bauvorhaben hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung – der überbaubaren Grundstücksfläche – nicht in die nähere Umgebung ein. – *Frage 2*

Ein Vorhaben im unbeplanten Innenbereich muss sich nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB nach der Grundfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügen. Bei diesem Merkmal geht es (auch) um den Standort im Sinne des § 23 BauNVO (BVerwG, Beschlüsse vom 16. Juni 2009 - 4 B 50.08 und vom 13. Mai 2014 - 4 B 38.13). Maßstabsbildend im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist dabei die Umgebung, insoweit sich die Ausführung eines Vorhabens auf sie auswirken kann und insoweit, als die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst (BVerwG, Urteile vom 26. Mai 1978 – 4 C 9.77; vom 21. November 1980 – 4 C 30.78 und vom 5. Dezember 2013 – 4 C 5.12). Dabei muss die Betrachtung auf das Wesentliche zurückgeführt und alles außer Acht gelassen werden, was die vorhandene Bebauung nicht prägt oder in ihr als Fremdkörper erscheint (BVerwG, Urteil vom 15. Februar 1990 – 4 C 23.86).

Ob eine rückwärtige Bebauung eines Grundstücks zulässig ist, hängt im Wesentlichen davon ab, in welchem Umfang die den Maßstab bildenden umliegenden Grundstücke eine rückwärtige Bebauung aufweisen (BVerwG, Beschluss vom 6. November 1997 - 4 B 172.97). Zur näheren Konkretisierung kann insofern auf die Begriffsbestimmungen in § 23 BauNVO zur „überbaubaren Grundstücksfläche“, die wiederum gemäß § 23 Abs. 4 BauNVO auch durch Festsetzung der Bautiefe bestimmt werden kann, zurückgegriffen werden (BVerwG, Beschluss vom 16. Juni 2009 - 4 B 50.08). Nach § 23 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist die Bebauungstiefe von der tatsächlichen Straßengrenze aus zu ermitteln. „Tatsächliche Straßengrenze“ ist die Grenze der als Erschließungsanlage gewählten öffentlichen Straße (vgl. OVG Saarland, Urteil vom 27. Mai 2014 - 2 A 2/14).

Mit der rückwärtigen Bebauung entsteht insgesamt eine Bautiefe von etwa 43,00 m. Die nähere Umgebung – ausgerichtet zur Dachauer Straße – ist geprägt durch eine einreihige, straßenbegleitende Bebauung mit große Gärten und Freiflächen im rückwärtigen Bereich. Durch die rückwärtige Bebauung wird die rahmengebende Bautiefe ausgehend von der Dachauer Straße von maximal 14,00 m deutlich überschritten.

Es ist davon auszugehen, dass das Bauvorhaben als erstes Vorhaben im Geviert in zweiter Reihe einen erheblichen Nachverdichtungsdruck auslösen würde, da aufgrund der Vielzahl der im Quartier befindlichen für rückwärtige Bebauung geeigneten Grundstücke ein Bezugsfall entsteht. Durch die Zulassung einer rückwärtigen Bebauung zur Dachauer Straße wird somit das Maß der baulichen Nutzung deutlich überschritten und bodenrechtliche Spannungen hervorgerufen.

Hinzu kommt, dass es bei dem geplanten Bauvorhaben an einem Einfügen hinsichtlich des Verhältnisses zwischen der geplanten überbauten Fläche im Verhältnis zur Freifläche fehlt. Die überbauten Flächen ergeben sich nicht nur durch die Baukörper, insbesondere der massiven Bebauung im rückwärtigen Bereich, sondern auch durch die Kfz-Stellplätze, Fahrradstellplätzen, den Zufahrten zu den Stellplätzen sowie den Zugängen zu den Häusern und dem Kinderspielplatz. Es kann davon ausgegangen werden, dass mit dem Bauantrag noch mit Terrassen, Mülltonnenhäuschen usw. sowie nach Nutzungsaufnahme vermehrt noch mit Gartenhäusern oder ähnliches zu rechnen ist.

Diese hohe Versiegelung auf dem Baugrundstück kann nicht außer Acht bleiben, da der vorgegebene Rahmen der maßgeblichen Umgebungsbebauung überschritten wird und deshalb zu städtebaulichen Spannungen führen würde. Die Umgebung wird durch größere Freiflächen und Grünflächen im rückwärtigen Bereich geprägt. Ähnlich große Grundstücke haben stets auch einen größeren Gartenanteil. Eine derartige

nicht zu vernachlässigende Freifläche fehlt mit der geplanten Bebauung auf dem Vorhabengrundstück. – Frage 3

Das geplante Bauvorhaben fügt sich somit hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht in die nähere Umgebung ein und ist deshalb gemäß § 34 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich nicht zulässig.

Nähere Umgebung bezüglich überbaubare Grundstücksfläche

Welcher Bereich als „nähere Umgebung“ anzusehen ist, hängt davon ab, inwieweit sich einerseits das geplante Vorhaben auf die benachbarte Bebauung und andererseits sich diese Bebauung auf das Baugrundstück prägend auswirken (vgl. BVerwG, Urt. v. 26.05.1978 - IV C 9.77; Urt. v. 03.04.1981 - 4 C 61.78). Die nähere Umgebung ist für jedes der in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgeführten Zulässigkeitsmerkmale gesondert zu ermitteln, weil die prägende Wirkung der jeweils maßgeblichen Umstände unterschiedlich weit reichen kann (BVerwG, Beschl. v. 06.11.1997 - 4 B 172.97). Bei der überbaubaren Grundstücksfläche ist der maßgebliche Bereich in der Regel (deutlich) enger zu begrenzen als bei der Art der baulichen Nutzung, weil die Prägung, die von der für die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen maßgeblichen Stellung der Gebäude auf den Grundstücken ausgeht, im Allgemeinen (deutlich) weniger weit reicht als die Wirkungen der Art der baulichen Nutzung (BayVGH, Urt. v. 07.03.2011 - 1 B 10.3042; SächsOVG, Beschl. v. 29.12.2010 - 1 A 710/09; OVG NW, Urt. v. 09.09.2010 - 2 A 508/09; VGH BW, Beschl. v. 15.12.2005 - 5 S 1847/05). Dies kann im Einzelfall dazu führen, dass nur wenige, unter Umständen sogar nur zwei Grundstücke den maßgeblichen Rahmen bilden (vgl. BayVGH Urt. v. 07.03.2011, a. a. O.). Gerade auch die Einheitlichkeit bzw. Unterschiedlichkeit der Bebauung kann ein Kriterium für die Abgrenzung der näheren Umgebung sein; insoweit kann die Umgebung nach der tatsächlichen städtebaulichen Situation so beschaffen sein, dass die Grenze zwischen näherer und fernerer Umgebung dort zu ziehen ist, wo zwei jeweils in sich einheitlich geprägte Baukomplexe mit voneinander verschiedenen Bau- und Nutzungsstrukturen aneinander grenzen (OVG NW, Urt. v. 18.11.2004 - 7 A 2726/03).

Gemessen daran gehört die südliche Bebauung, unter anderem am Theresianumweg 14 – 14 e, in Bezug auf die überbaubare Grundstücksfläche nicht zur näheren Umgebung des Baugrundstücks. Die Bebauung in der näheren Umgebung weist in Bezug auf die überbaubare Grundstücksfläche eine einheitliche Struktur dergestalt auf, dass auf den Grundstücken ausgerichtet zur Dachauer Straße einreihige, straßenbegleitende Bebauungen mit großen Garten- und Freiflächen mit dichtem Baumbestand im rückwärtigen Bereich vorhanden sind. Ferner sind die Grundstücke hinsichtlich der topographischen Verhältnisse von einem Geländeversatz von bis zu 2,70 m geprägt (zur Frage 5: Geländermodellierung ist planungsrechtlich nicht zulässig).

Somit kann die südliche Bebauung des Baugrundstücks nicht als Bezugsfall herangezogen werden, da dieser Bereich eine andersartige Siedlungsstruktur aufweist und somit nicht mehr als nähere Umgebung anzusehen ist und sich diese Bebauung auf das Baugrundstück nicht prägend auswirkt.

Die beantragte Bebauung im rückwärtigen Bereich (drei Reihenhäuser) fügt sich hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht in die direkte Um-

gebung ein und würde deshalb zu städtebaulichen Spannungen führen. Das Bauvorhaben ist gemäß § 34 Abs. 1 BauGB bauplanungsrechtlich nicht zulässig und der Antrag auf Vorbescheid ist somit abzulehnen.

Zur Frage 4: Eine Ablöse von zwei Kfz-Stellplätzen ist gemäß § 3 der Satzung der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen zulässig.

Städtebauliche Einschätzung:

Von Seiten des Sachgebietes 41 – Stadt-, Landschafts- und Verkehrsplanung bestehen aus städtebaulicher Sicht starke Bedenken gegen Teile der im Antrag auf Vorbescheid geplanten Vorhaben.

Bezüglich des Ersatzbaus an der Dachauer Straße können städtebaulich nachvollziehbare Gründe für die geplante Kubatur und Höhenentwicklung gesehen werden. Das hier vorgesehene Gebäude fügt sich ein, nimmt Bezug auf den Straßenraum und die Nachbarbebauung und kann städtebaulich als unkritisch gesehen werden.

Jedoch wird das rückwärtig geplante Reihenhaus als städtebaulich äußerst kritisch erachtet. Die städtebauliche Struktur an der Dachauer Straße ist aus der Historie heraus geprägt durch eine einreihige, straßenbegleitende Bebauung. Diese wird auch in die Frühlingsstraße hinein durch die Struktur des städtischen Kindergartens „Frühlingsstraße“ weitergeführt. Eine Bebauung in zweiter Reihe an der Dachauer Straße zwischen Theresianumweg und Frühlingsstraße widerspricht dieser städtebaulichen Struktur. Es befindet sich dort eine Grünfuge vom Theresianumweg, über die Privatgärten der Wohngebäude an der Dachauer Straße und des Freibereichs des Kindergartens hin bis zum Marthabräupark, welche durch den Höhenunterschied von ca. einem Geschoss verstärkt wird. Es liegt somit eine klare städtebauliche Trennung und Gruppierung zwischen der straßenseitigen Bebauung und dem gewachsenen Wohnareal um die Schule Mitte vor. Aus Sicht des SG 41 ist somit die rückwärtige Bebauung im Bereich des Theresianumwegs nicht bei der Beurteilung nach § 34 BauGB heranzuziehen. Eine Bebauung in zweiter Reihe auf dem beantragten Grundstück würde zu einer Durchbrechung und Auflösung dieser Grünspanne führen.

Neben den o.g. städtebaulichen Kritikpunkten ist vor allem der Verlust an gewachsenen, zusammenhängenden innerstädtischen Grünflächen grünordnerisch kritisch zu beurteilen. Für das Reihenhaus, die Erschließung und die nachzuweisenden Stellplätze (Zufahrt von Dachauer Straße und „Garagenhof“) des rückwärtigen Gebäudes würden große Teilbereiche des schützenswerten Bestandsgrüns des Grundstücks komplett versiegelt werden.

Diese „Schutz- und Freihaltungszone“ wird in der konkreten Vorplanung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 4 „Niederbronnerweg“ (siehe Ausschnitt in Anlage) auch bereits über eine planliche Festsetzung für die privaten Grundstücksflächen mit Pflanzgeboten und Nutzungsbeschränkungen so dargestellt. Hier steht der Schutz, Erhalt und Pflege der vorhandenen Bäume und Gehölzgruppen im Vordergrund. Bauliche Anlagen gem. Art. 2 Abs. 1 BayBO würden hier mit Ausnahme von Gartenhäusern nicht zulässig sein.

Zusammenfassung:

Auf Grund der o. g. städtebaulichen Gründe, im Zusammenhang mit dem Verlust grünordnerisch bedeutsamen innerstädtischen Grünflächen, wird der Errichtung ei-

nes Reihenhauses in zweiter Reihe planungsrechtlich nicht zugestimmt und sollte daher auch nicht über einen Bebauungsplan planungsrechtlich ermöglicht werden. Der Ersatzbau an der Dachauer Straße wird als städtebaulich unkritisch eingestuft und diesem deshalb planungsrechtlich zugestimmt.

Das Bauamt kommt daher zu dem auf dem Deckblatt formulierten Beschlussvorschlag.