

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Annette Gierlinger

Erstellungsdatum: 10.01.2023

Bauantrag wegen Neubau eines Doppelhauses mit 2 Garagen, Philipp-Holly-Str. 5, FINr. 337/28

I. Vortrag

Im Oktober 2022 wurde für das Grundstück Fl.-Nr. 337/28 ein Bauantrag für den Neubau eines Doppelhauses mit Garagen im Genehmigungsverfahren gestellt. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des BP 50, 2. Änderung – Gebiet nördlich der Sudetenstraße HsNr. 44-64, südlich der Sudetenstraße HsNr. 23a-29, Danziger Straße; Breslauer Straße, Königsberger Weg, nördlich des Riemer Gangsteigs HsNr. 10-20 und Philipp-Holly-Straße, für welches ein WA festgesetzt ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 50; 2. Änderung wurden eingehalten.

Im November 2022 wurde das Landratsamt München, Fachbereich Bauaufsicht durch die Gemeinde über die Fällung aller Bäume auf dem Baugrundstück, auch die im B-Plan als erhaltenswert festgesetzten Bäume informiert, mit der Bitte hier eine Baukontrolle durchzuführen.

Das Landratsamt München ist hier entsprechend tätig geworden, siehe Auszug vom 17.11.2022 an die Baufirma:

...wie mit Ihrem Kollegen telefonisch besprochen, haben wir bei einer Überprüfung festgestellt, dass sämtliche –auch vom Bebauungsplan (vgl. Freiflächenplan Baum Nr. 63 u. 64) zu schützenden Bäume auf dem Baugrundstück gefällt wurden.

Das Bauvorhaben wurde mit Schreiben vom 20.10.2022 der Gemeinde Feldkirchen von der Genehmigung freigestellt.

Die Errichtung einer baulichen Anlage, die kein Sonderbau ist, ist u. a. von der Genehmigung frei gestellt, wenn sie im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinn des § 30 Abs. 1 oder der §§ 12, 30 Abs. 2 BauGB liegt, sie den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften im Sinn des Art. 81 Abs. 1 nicht widerspricht, die Erschließung im Sinn des Baugesetzbuchs gesichert ist und die Gemeinde nicht innerhalb der Frist nach Abs. 3 Satz 3 erklärt, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll (Art. 58 BayBO).

Die gefälltten Bäume Nr. 63 und 64 wurden im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzt. Aufgrund der Fällungen wird nun von den Vorgaben des zu Grunde liegenden Bebauungsplanes Nr. 50 der Gemeinde Feldkirchen abgewichen (Nr. LRA 0060/20/BL), wodurch Befreiungen notwendig werden und die Voraussetzungen für ein Freistellungsverfahren nicht mehr vorliegen. Das Bauvorhaben ist damit insgesamt genehmigungspflichtig (vgl. Art. 55 Abs. 2 BayBO).

Sie bzw. die Bauherrn werden daher aufgefordert, einen Bauantrag über die Gemeinde Feldkirchen an das Landratsamt München einzureichen. Für die beiden Bäume sind im Verfahren Befreiungsanträge zu stellen und entsprechende Ersatzpflanzungen (vgl. Festsetzung Nr. 8.5) darzustellen. Mit dem Bau darf erst mit Vorliegen der Genehmigung begonnen werden.

Am 19.01.2023 wurde daraufhin ein Bauantrag gem. Art. 59 BayBO i. V. m. Art. 55 BayBO mit Antrag auf Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB eingereicht.

Beantragt wird der Neubau eines Doppelhauses mit einer Doppelgarage und zwei offenen Stellplätzen. Die Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des BP 50, 2. Änderung, für welches ein WA festgesetzt ist.

Folgendes wird beantragt:

Grundstücksgröße 703 m²
E + I + D (D kein VG)

GR 169,37 m²
GRZ 0,24 (zulässig 0,25)

GR gesamt	382,17 m ²
GRZ gesamt	0,54 (zulässig 0,6)
Wh	6,67 m (zul. 6,70 m)
SD, DN	35° (zul. 25-32°)

Gemäß BP werden je Wohneinheit zwei Stellplätze gefordert, wovon einer in der Vorgartenzone liegen darf und der für eine Wohneinheit erforderliche zweite Stellplatz im Stauraum der Garage untergebracht werden darf.

Folgende Befreiungen vom BP 50, 2. Änderung sind notwendig und werden vom Bauherrn beantragt:

1. Befreiung von Teil B Hinweise Nr. 25 und 26, den im Baumgutachten als erhaltenswert festgesetzten Bäumen Nr. 63 und 64

Begründung:

Im Zuge der Abbucharbeiten sowie der Baufeldräumung wurden die beiden genannten Bäume durch die ausführende Fachfirma irrtümlicherweise gefällt. Die beiden gegenständlichen Bäume existieren daher nicht mehr.

Im Bebauungsplan werden Fällungen von erhaltenswerten Bäumen nicht ausgeschlossen. In diesem Fall sind Ersatzpflanzungen vorzusehen, welche in Absprache mit dem Umweltreferenten der Gemeinde Feldkirchen bereits festgelegt wurden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Begründung des Antragstellers sieht als Verantwortlichen für die Fällung der als erhaltenswert festgesetzten Bäume das mit der Baufeldräumung beauftragte Unternehmen.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Baumfällungen nicht berührt. In Absprache mit dem Umweltamt wurden bereits Ersatzpflanzungen festgelegt (auf die Stellungnahme des Umweltamtes vom 05.01.2023 wird verwiesen).

Nachbarschützende Rechte werden nicht beeinträchtigt. Städtebaulich bestehen keine Bedenken. Da die Bäume nicht mehr existieren, sollte eine Befreiung erteilt werden.

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat beschließt, den Antrag auf isolierte Befreiung wegen Fällung der als erhaltenswert festgesetzten Bäume, Philipp-Holly-Str.5, Fl.-Nr. 337/28, mit der Auflage die Ersatzpflanzungen gem. Stellungnahme des Umweltamtes vom 05.01.2023 vorzunehmen, zu genehmigen.