



Landeshauptstadt
München
**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstraße 26b, 80331 München

Frau



Abdruck

**Lokalbaukommission
Untere Naturschutzbehörde
Untere Denkmalschutzbehörde
PLAN HAIV-22V**

Telefon: (089) 233 - 25011 (Verw.)
Telefon: (089) 233 - 27159 (Technik)
Telefax: (089) 233 - 25897
Dienstgebäude:
Blumenstr. 19
Zimmer: 211 (Verw.)
Zimmer: 218 (Technik)
Sachbearbeitung:
Herr Haun (Verw.)
Herr Wartner (Technik)

Sprechzeiten nach telefonischer Ver-
einbarung

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Datum
16.05.2019

Herzogstr. 84/ RGB , FINr. 443/7, Gemarkung Schwabing
Neubau eines Rückgebäudes mit Studentenapartments oder eines Studentenwohnheims -
VORBESCHIED

Bauherr:

Aktenzeichen: 602-1.7-2019-2360-22

Vorbescheid

gemäß Art. 71 Bayerische Bauordnung (BayBO)

Eingang des Antrags am 01.02.2019

Bestandteil des Bescheids sind

- 1 Duplikatsplan, Nummer 2019-002360
- 1 Duplikatsplan "Baumbestand", Nummer 2019-002360

Der Vorbescheid erfolgt unter folgenden baurechtlichen Grundlagen:

Das Geviert zwischen Herzogstraße, Apianstraße Clemensstraße und Fallmerayerstraße ist geprägt von einer geschlossenen viergeschossigen Bauweise. Der rückwärtige Bereich wird an der nördlichen Grenze des Baugrundstücks geprägt von einer zweigeschossigen Bebauung (RGB Clemensstraße 79), an der westlichen Grenze durch eine dreigeschossige Bebauung (RGB Herzogstraße 86) und an der östlichen Grenze durch eingeschossige Gebäude (RGB Apianstraße 8). Der Bereich ist hinsichtlich der vorhandenen Nutzungen als Gemengelage mit hohem Wohnanteil einzustufen. Das Geviert befindet sich im Denkmalensemble Nordschwabing und enthält zahlreiche Einzelbaudenkmäler. Es gilt die Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München.

U-Bahn Linien U1/U2/U7
Haltestelle Fraunhoferstraße
U-Bahn Linien U1/U2/U3/U6/U7
Haltestelle Sendlinger Tor

Straßenbahn Linien 16, 17, 18
Haltestelle Müllerstraße
Metrobus: Linie 52
Stadtbus: Linie 152
Haltestelle Blumenstraße

Beratungszeiten im Servicezentrum:
Blumenstr. 19, Erdgeschoss
Mo, Di, Do, Fr: 9:00 bis 12:00 Uhr
zusätzlich Di und Do: 13:30 bis 16:00 Uhr

Internet:
<http://www.muenchen.de>
Fbl.:

Die Fragen werden wie folgt beantwortet:

1 Art der baulichen Nutzung

Ist die beabsichtigte Nutzungsart bauplanungsrechtlich zulässig?

a) Wohnen - Studentenapartments mit befristeten Mietverträgen

b) Studentenwohnheim (gewerblich) kann hierfür eine Befreiung vom Flächennutzungsplan (allgemeines Wohngebiet) in Aussicht gestellt werden. Im Bestand der umliegenden Bebauung existieren bereits diverse gewerbliche Nutzungen (Büro, Einzelhandel, Gastronomie etc.)

Antwort zu Frage 1a:

Die Nutzungsart "Wohnen" in Form von Studentenapartments fügt sich in die hier vorliegende Gemengelage ein und ist somit gemäß § 34 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich zulässig.

Antwort zu Frage 1b:

Die planungsrechtliche Beurteilung hinsichtlich der zulässigen Nutzungsart erfolgt nach § 34 Abs. 1 BauGB. Die Darstellung Allgemeines Wohngebiet des Flächennutzungsplanes ist hier faktisch nicht zutreffend. Die Situation vor Ort stellt sich als sogenannte Gemengelage mit hohem Wohnanteil dar. Soweit mit "Studentenwohnheim (gewerblich)" ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes also Boardinghouse oder Hotelbetrieb gemeint ist, fügt sich ein solcher Betrieb in die vorhandene Nutzungsmischung nicht ein und ist planungsrechtlich unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

Ist der in den Plänen dargestellte Neubau in seiner Größe bauplanungsrechtlich zulässig (Breite, Tiefe, Höhe)? Die geplante Höhe entspricht der Nachbarbebauung des westlichen Grundstücks (Brandwand Rückgebäude)

Antwort: Ja. Das in den Planzeichnungen dargestellte Vorhaben fügt sich hinsichtlich seiner Größe in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist gemäß § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig.

3 Kann eine Abweichung gemäß Art. 63 und Art. 6 BayBO wegen Nichteinhaltung von Abstandsflächen (Überdeckung der Abstandsflächen zwischen dem geplanten Neubau/Rückgebäude mit den Abstandsflächen des Bestandsgebäudes/Vordergebäude) in Aussicht gestellt werden? Bei einem hilfweisen Ansatz von $H/2$ überdecken sich die Abstandsflächen nicht. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowohl des Bestandsgebäudes als auch des Neubaus ist somit gewährleistet. Durch den Neubau kommt es nicht zu einer zusätzlichen Abstandsflächenüberschreitung in Richtung der Nachbargrundstücke.

Antwort: Ja. Eine Abweichung wegen Überlagerung der Abstandsflächen zwischen dem Vordergebäude und dem geplanten Rückgebäude kann in Aussicht gestellt werden.

Begründung:

Die ausreichende Belichtung und Belüftung zwischen den Gebäuden ist gewährleistet. Die Überlagerung der Abstandsflächen auf eigenem Grund ist geringfügig, nachbarrechtliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

4 Kann eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für den Neubau in Aussicht gestellt werden?

Antwort: Das Vorhaben befindet sich in der Nähe von Baudenkmälern und innerhalb des Ensemblegebietes Nordschwabing. Das in den Plänen dargestellte Vorhaben ist denkmalrechtlich ohne Einwand. Eine denkmalrechtliche Erlaubnis kann somit in Aussicht gestellt werden.

Folgende Nebenbestimmungen werden in einer nachfolgenden Baugenehmigung festgesetzt:

Farbkonzept

Vor Ausführung der Malerarbeiten ist ein Farbkonzept mit Angabe der geplanten Farbverteilung (z.B. in Form eines Fassadenplans), der Farbtöne (z.B. durch Angabe der Farbnummern des Farbenherstellers) und des Farbmaterials vorzulegen und durch die Untere Denkmal-schutzbehörde abnehmen zu lassen. (Art. 6 BayDSchG).

5 Die erforderlichen Stellplätze werden auf einem Grundstück in der Nähe nachgewiesen

- Nutzung Wohnungen: Stellplatzbedarf 8 StPl.

- Nutzung Studentenwohnheim: Stellplatzbedarf 2 StPl. Zone II nachzuweisen 75%, herzustellen mind. 50%: mind. 1 Stellplatz bei Ablöse 1 StPl. oder Herstellung 2 Stellplätze

Können bei Verneinung Frage 1b (Befreiung Flächennutzungsplan) die dann je Wohnung nachzuweisenden Stellplätze zum Teil abgelöst werden? Wenn ja ist eine Ablöse von 50% der erforderlichen Stellplätze möglich?

Antwort: Die für die planungsrechtlich zulässige Wohnnutzung pflichtigen Stellplätze sind grundsätzlich real nachzuweisen. Auf Art. 57 BayBO i.V. mit der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München wird verwiesen. Die Frage ob eine Ablöse von 50% der Stellplätze möglich ist, kann pauschal nicht beantwortet werden. Eine Ablöse für Wohnen ist nur unter der Voraussetzung möglich, dass die Unmöglichkeit der Herstellung nachgewiesen wird.

6 Kann die Zustimmung zu den erforderlichen Fällungen geschützter Bäume Nr: 06,12,16,17,18 gemäß Plandarstellung in Aussicht gestellt werden?

Antwort: Entspricht das, im späteren Baugenehmigungsverfahren beantragte Vorhaben dem Vorhaben dieses Vorbescheides, wird die Genehmigung zur Fällung für folgenden, im Baumbestandsplan Nr. 2019-2360 bezeichneten Baumbestand in Aussicht gestellt (§§ 1 und 5 der Baumschutzverordnung):

Nr. 16: Berg-Ahorn mit StU 100 cm; Nr. 17: Berg-Ahorn mit StU 134 cm; Nr. 18: Berg-Ahorn mit StU 135 cm, Nr. 6: Zierkirsche mit StU 44, 59 cm

- im Plan rot markiert -

a. Als Ersatz sind 4 standortgerechte Laubbäume (der Wkl. I und der Wkl. II, Hochstamm, 4xv mB, Stammumfang 20/25cm) bis zur Bezugsfertigkeit, spätestens in der darauf folgenden Pflanzzeit, neu zu pflanzen. Ausgenommen sind Trauer- oder Kugelformen und Obstbäume. Für den Fall, dass eine ausreichende Ersatzpflanzung nicht erbracht werden kann, bleibt die Forderung einer entsprechenden Ausgleichszahlung vorbehalten.

b. Unberührt davon bleiben Festsetzungen eines genehmigten Freiflächengestaltungsplanes.

Anforderungen der Unteren Naturschutzbehörde für das Baugenehmigungsverfahren:

- Mit dem Bauantrag ist erneut ein Baumbestandsplan vorzulegen. Die Erhebung zum Baumbestand des Grundstücks darf nicht älter als zwei Jahre sein.
- Mit dem Bauantrag ist ein aktualisierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Auf dem Grundstück sind die räumlichen Verhältnisse im Bereich des benachbarten schützenswerten Baumbestandes und des wertvollen Efeubehangs beengt. Daher ist dem Bauantrag ein gesonderter Baustellenabwicklungsplan vorzulegen.

Artenschutzrechtliche Hinweise:

Allgemeiner Artenschutz:

Mit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gelten seit dem 01.03.2010 strengere Vorschriften des Allgemeinen Artenschutzes für die Beseitigung und den Rückschnitt von Bäumen und Sträuchern. Ziel des Allgemeinen Artenschutzes ist es, den Vögeln in der Brutzeit zwischen dem 01. März und 30. September weder durch Fällungen noch durch Schnittmaßnahmen unnötig Nist- und Brutstätten zu entziehen. Betroffen sind davon grundsätzlich erst einmal alle Sträucher, Hecken und andere Gehölze, wie zum Beispiel älterer Efeu im Stadtgebiet, unabhängig von ihrem Standort, und zum Teil auch Bäume.

Diese Baugenehmigung, auch wenn sie Fällerlaubnisse enthalten sollte, hebt das Verbot für den Zeitraum 1.3. bis 30.9 nicht ohne weiteres auf. Nur wenn die Fällungen oder andere Veränderungen im Gehölzbestand im öffentlichen Interesse liegen und nicht zu einem anderen Zeitpunkt oder auf andere Weise durchgeführt werden können, kann beim Planungsreferat - Untere Naturschutzbehörde ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG gestellt werden.

Die Beseitigung von geringfügigem Gehölzbestand im Zusammenhang mit der Ausführung eines genehmigten Bauvorhabens ist ganzjährig möglich.

Zur Klärung der Frage, ob es sich noch um geringfügigen Gehölzbestand handelt oder ob wegen öffentlichen Interesses doch einmal im Ausnahmefall ganzjährig Veränderungen im Gehölzbestand möglich sind, wenden Sie sich bitte an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Untere Naturschutzbehörde.

Dort kann darüber hinaus für den Fall, dass Schnittmaßnahmen trotzdem einmal im Zeitraum März bis September als unaufschiebbar erscheinen, ein Antrag auf Befreiung (§ 67 BNatSchG) bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt werden. Hier werden jedoch strenge Maßstäbe angelegt. Erfolgsaussichten bestehen nur, wenn ein überwiegend öffentliches Interesse an der Maßnahme besteht oder Nachweise vorgelegt werden können, mit denen eine unzumutbare Belastung belegt werden kann und die Abweichung von den naturschutzrechtlichen Standards auch noch mit den Belangen des Naturschutzes vereinbar ist.

Besonderer Artenschutz:

Der oben erläuterte Allgemeine Artenschutz ist nicht zu verwechseln mit dem schon seit Jahren geltenden Besonderen Artenschutz in § 44 Bundesnaturschutzgesetz. Dieser verbietet die Zerstörung tatsächlich vorhandener oder regelmäßig benutzter Brut- oder Nistplätze, z.B. das Nest der Amsel in der Hecke, die Spechthöhle im Baumstamm, die von Fledermäusen regelmäßig benutzte Baumhöhle, die nistenden Spatzen in den Mauernischen.

Alle europäischen Vogelarten sind nach der europäischen Vogelschutzrichtlinie und dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders oder sogar streng geschützt. Es dürfen daher Maßnahmen an Gehölzen (Bäume, Sträucher, älterer Efeu, etc.) nur dann vorgenommen werden, wenn keine Vögel oder von ihnen belegte Fortpflanzungs- und Ruhestätten dadurch beeinträchtigt werden können (§ 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG).

Dies gilt vor allem in der jährlichen Hauptbrutsaison von Mitte März bis Mitte Juli, kann aber auch außerhalb dieses Zeitraumes einmal von Bedeutung sein. So können sich etwa auch die - wie die Vögel besonders geschützten - Fledermäuse regelmäßig, auch in den Herbst- und Wintermonaten, in Bäumen mit Höhlungen aufhalten. Vergewissern Sie sich bitte eigenverantwortlich unmittelbar vor Durchführung der genehmigten Baumaßnahmen, ob belegte Fortpflanzungs- und Ruhestätten berührt sind.

Vermeiden Sie bitte grundsätzlich Störungen in der Brutsaison gerade auch im Zusammenhang mit dem Abbruch, Neubau oder Sanierung von Gebäuden.

Wenn die Durchführung einer beeinträchtigenden Maßnahme dennoch unvermeidbar ist, benötigen Sie, um ein behördliches Einschreiten (Baueinstellung, etc.) zu vermeiden noch vor Beginn der Baumaßnahme eine Ausnahmegenehmigung (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) durch die dafür zuständige Höhere Naturschutzbehörde, der Regierung von Oberbayern (Maximilianstr. 39, 80534 München, Tel. 2176-0).

Damit vermeiden Sie auch, sich bei Durchführen der Maßnahme strafbar zu machen oder gegen Vorschriften des Ordnungswidrigkeitenrechts zu verstoßen (§ 69, § 71 BNatSchG).

Bei Fragen zum allgemeinen und zum besonderen Artenschutz steht das Servicezentrum des Planungsreferats oder der Landesbund für Vogelschutz München gerne zur Verfügung.

Hinweise:

Der Vorbescheid und damit seine Bindewirkung bezieht sich nur auf die im Antrag gestellten Fragen und unter der Voraussetzung, dass alle Angaben und Darstellungen den tatsächlichen Bestand wiedergeben. Alle übrigen Belange oder Darstellungen, die erst in einem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, sind von der Bindewirkung nicht erfasst. Dies gilt auch für Anforderungen oder Einschränkungen, die aufgrund weiterer Rechtsvorschriften erfolgen.

Geltungsdauer:

Dieser Bescheid gilt drei Jahre. Die Geltungsdauer kann auf schriftlichen Antrag um bis zu zwei Jahre verlängert werden (Art. 71 Satz 2 und 3 BayBO). Der Verlängerungsantrag muss vor Ablauf der Geltungsdauer im Referat für Stadtplanung und Bauordnung eingegangen sein.

Nachbarwürdigung:

Die Nachbarn Fl. Nr. 443/6, 443/8 und 443/16, haben den Eingabeplan des Vorbescheides nicht unterschrieben. Mit Beantwortung der Fragen zum Vorhaben werden nachbarrechtlich geschützte Belange nicht beeinträchtigt; insbesondere werden keine Befreiungen oder Abweichungen in Aussicht gestellt, die nachbarrechtlich von Bedeutung sind.

Den o. g. Nachbarn wird eine Ausfertigung dieses Bescheides förmlich zugestellt. Die Nachbarn haben die Möglichkeit, entsprechend der Rechtsbehelfsbelehrung gegen den Bescheid Klage einzulegen.

Kosten:

Für diesen Bescheid werden Gebühren und Auslagen gemäß beiliegender Kostenrechnung erhoben. Die Kostenrechnung ist Bestandteil dieses Bescheides. Die Kostenentscheidung beruht auf Art. 1, 2, 5, 6 und 10 des Kostengesetzes (KG) und dem Kostenverzeichnis zum Kostengesetz (KVz), siehe beigefügte Kostenrechnung.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Klage bei dem Bayerischen Verwaltungsgericht in München, Postfachanschrift: Postfach 20 05 43, 80005 München, Hausanschrift: Bayerstr. 30, 80335 München, schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts erhoben werden. Die Klage muss den Kläger, die Beklagte (Landeshauptstadt München) und den Gegenstand des Klagebegehrens bezeichnen und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben, der angefochtene Bescheid soll in Urschrift oder in Abschrift beigefügt werden. Der Klage und allen Schriftsätzen sollen Abschriften für die übrigen Beteiligten beigefügt werden.

Hinweise zur Rechtsbehelfsbelehrung:

- Durch das Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung der Verwaltungsgerichtsordnung vom 22. Juni 2007 (GVBl Nr. 13/2007 vom 29.06.2007) wurde das Widerspruchsverfahren im Bereich des Baurechts abgeschafft. Es besteht keine Möglichkeit, gegen diesen Bescheid Widerspruch einzulegen.
- Die Klageerhebung durch einfache E-Mail ist unzulässig. Seit 01.05.2016 kann die Klage beim Bayerischen Verwaltungsgericht München elektronisch eingereicht werden. Die technischen und formalen Voraussetzungen zum elektronischen Rechtsverkehr sind im Internet zu finden unter www.vgh.bayern.de.
- Eine Klage, die sich allein gegen die Höhe der Kosten richtet, hat keine aufschiebende Wirkung (§ 80 Abs. 2 Ziffer 1 VwGO). Es besteht jedoch die Möglichkeit, beim Bayerischen Verwaltungsgericht München (Anschrift s.o.) Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage zu stellen (§ 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO).
Bei der Anforderung von öffentlichen Abgaben und Kosten (§ 80 Abs. 2 Ziffer 1 VwGO) ist der Antrag nach § 80 Abs. 5 VwGO an das Bayerische Verwaltungsgericht München nur zulässig, wenn die Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung IV, Lokalbaukommission einen Antrag auf Aussetzung der Vollziehung ganz oder zum Teil abgelehnt hat oder über diesen Antrag ohne Mitteilung eines zureichenden Grundes in angemessener Frist sachlich nicht entschieden hat oder die Vollstreckung droht (§ 80 Abs. 6 VwGO).

Diese Anträge hemmen nicht den Lauf der Rechtsmittelfrist. D.h. nur eine Klageerhebung verhindert, dass der Bescheid bestandskräftig wird.

- Kraft Bundesrechts ist bei Rechtsschutzanträgen zum Verwaltungsgericht seit 01.07.2004 grundsätzlich ein Gebührenvorschuss zu entrichten.

Mit freundlichen Grüßen



Anlagen
1 Kostenrechnung
Duplikatspläne (s. o.)
überzählige Unterlagen