

Beschluss-Vorlage 2016/0089 zur Sitzung am 25.02.2016
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 1

öffentlich

Betreff: Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 8 Wohneinheiten und 11 Stellplätzen
auf den Baugrundstücken Fl.Nr. 683/3 und 683/7, Gemarkung Unterpffaffenhofen, Im Tann 17

Bauplanungsrechtliche Grundlagen:

Das Baugrundstück liegt:

im Innenbereich
(§ 19 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 34 BauGB)

fügt sich in die Umgebung ein
 ja nein

Bauplanungsrechtliche Prüfung:

Art der Nutzung nach § 34 Abs. 2
BauGB i. V. m. § 3 BauNVO:

reines Wohngebiet (WR)

Nutzung nach Bauvorhaben:

zulässig ausnahmepflichtig unzulässig

GRZ nach § 34 Abs. 1 BauGB:

0,195

Bauordnungsrechtliche Anmerkungen:

Nachbarunterschriften vollständig:
(Art. 71 BayBO)

ja nein nicht erforderlich

Abstandsflächen eingehalten:
(Art. 6, 7 BayBO)

ja nein

Kfz-Stellplätze notwendig:

11 nachgewiesen: 11

Fahrradabstellplätze notwendig:

16 nachgewiesen: 16

Sachverhalt:

Der Bauantrag beinhaltet die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten (2 Zwei-Zimmerwohnungen und 6 Drei-Zimmerwohnungen) auf den Baugrundstücken Fl. Nrn. 683/3 und 683/7, Gemarkung Unterpfaffenhofen (vgl. Lageplan, Anlage 1).

Das Gebäude ist in einer Länge von 19,99 m und einer Breite von 10,49 m geplant. Die Höhenentwicklung beträgt EG + 1. OG + DG, die Wand- bzw. Firsthöhe beträgt 6,30 bzw. 9,36 m über OK Gelände. Als Dachform wurde ein 45 ° geneigtes Mansardendach gewählt. Die Gebäudegestaltung ist aus Anlage 2 und 2a (Auszug aus dem Verkaufsexpose) ersichtlich.

Der Stellplatznachweis erfolgt über eine automatische Mehrfachparkanlage, in der 8 PKW abgestellt werden können. Des Weiteren sind eine Einzelgarage sowie 2 offene Stellplätze geplant.

Die Fahrradabstellplätze werden satzungskonform nachgewiesen.

Es liegen keine Nachbarunterschriften vor. Die Nachbarn der umliegenden Grundstücke haben mit Schreiben vom 04.02.2016 ihre Bedenken geäußert (vgl. Schreiben vom 4.2.2016, - Unterschriftenteil liegt der Verwaltung vor- Anlage 3).

Diese Bedenken der Nachbarn wurden in der nachfolgenden planungsrechtlichen Würdigung berücksichtigt und geprüft.

Planungsrechtliche Würdigung:

Die Beurteilung des Vorhabens richtet sich nach § 34 BauGB. Es muss deshalb geprüft werden, ob sich das Vorhaben nach den in § 34 BauGB genannten Kriterien in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Hinsichtlich des Begriffs der näheren Umgebung kommt es dabei nicht nur auf die Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft des Baugrundstücks, d.h. auf die direkten Nachbargrundstücke an, sondern auch auf die Bebauung der weiteren Umgebung des Grundstücks, in so weit, als sich diese noch prägend auf das Baugrundstück auswirkt.

Die unterschiedliche Bebauung der Umgebung steht einer prägenden Wirkung nicht entgegen. Die prägende Wirkung der Umgebungsbebauung bedeutet nicht, dass aus der Umgebung eine nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ganz bestimmte Bebauung abzuleiten sein müsste, vielmehr kann eine „diffuse“ Bebauung einen entsprechend weiten Rahmen prägen. Bei der Abgrenzung der maßgeblichen näheren Umgebung darf auch nicht nur die Bebauung in den Blick genommen werden, die städtebaulich erwünscht ist, vielmehr ist das gesamte Spektrum des tatsächlich Vorhandenen zu berücksichtigen.

Die für das Baugrundstück prägende Umgebungsbebauung im Sinne des § 34 BauGB ist im Wesentlichen die Bebauungen südlich und nördlich der Straße „Im Tann“ sowie im nördlichen Bereich der Demmelstraße (vgl. Lageplan, Anlage 4).

Es ist dabei auf diejenigen (Maß-) Kriterien abzustellen, in denen die prägende Wirkung besonders zum Ausdruck kommt. Nach der einschlägigen Rechtsprechung richtet sich die Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung nach den Gebäudeausmaßen, der Gebäudesituierung sowie der Wand- und Firsthöhe.

Die gestalterische Ausformung eines Baukörpers, wie z.B. die Dachform oder das Dachmaterial sind weder Kriterien zur Beurteilung für das Maß der baulichen Nutzung noch ist sie für sich genommen aus-

schlaggebend, ob das Vorhaben das Ortsbild beeinträchtigt. Das Einfügungsgebot zielt nicht darauf ab, Neues zu verhindern, sondern das Ortsbild in städtebaulicher Hinsicht zu bewahren.

Die Beurteilung des Vorhabens nach dem Maß der baulichen Nutzung durch die Geschossflächenzahl (GFZ) oder Grundflächenzahl (GRZ) eignet sich nur für etwa gleich große Grundstücke mit gleichem Grundstückszuschnitt.

Unabhängig davon wurde bei der Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche hilfsweise der Wert zur GRZ aus der Baunutzungsverordnung für Reine oder Allgemeine Wohngebiete herangezogen. Das Vorhaben liegt mit einer GRZ von 0,195 deutlich unter dem gesetzlich vorgeschriebenen Höchstmaß von 0,4 und innerhalb der Umgebungswerte. Die Umgebungswerte liegen in dem dortigen Bereich zwischen 0,07 und 0,3.

Die Grundfläche des Baukörpers mit ca. 220 qm lässt sich aus der prägenden Umgebung bereits bestehender Gebäude, die zwischen 100 qm und 260 qm aufweisen, durchaus ableiten. Dies gilt auch für die Wand- und Firsthöhe, zumal diese, nach Gesprächen mit dem Bauwerber, auf 9,36 m reduziert wird und nur 6 cm höher als das östlich angrenzende Gebäude ist.

Insofern bewegt sich das Vorhaben hinsichtlich Art (Wohnen) und Maß der baulichen Nutzung im, durch die Eigenart der Umgebung, gesetzten Rahmen. Das Vorhaben ruft nicht mehr als das bereits bestehende Baurecht nach § 34 BauGB ab.

Allein dieser Tatbestand reicht aus, um das Gebot der Rücksichtnahme hinreichend zu würdigen. Das Gebot der Rücksichtnahme würde dann verletzt, wenn nachbarschützende Vorschriften des Bauordnungsrechts, insbesondere die Abstandsflächenregelungen und Brandschutzvorschriften, verletzt würden.

Im Bauplanungsrecht ist für Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile nur die Art der baulichen Nutzung direkt nachbarschützend. Das Vorhaben ist als Mehrfamilienhaus mit reiner Wohnnutzung in einem faktischen Wohngebiet, das außerdem im Flächennutzungsplan der Stadt Germering als Wohnbaufläche dargestellt ist, zulässig. Das Gebot der Rücksichtnahme wird genauso wenig verletzt wie der Gebietscharakter, da sich auch dieser ausschließlich auf die Art der baulichen Nutzung – ein Wohnhaus in einen Wohngebiet- bezieht.

Das Vorhaben hält auch die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) ein. Diese Vorschrift hat dritt-schützende Wirkung, d.h. die nachbarlichen Belange, insbesondere ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung, werden gewürdigt. Ein darüberhinausgehender, gesetzlich begründeter Anspruch auf Belichtung und Besonnung – beispielsweise eines Gartens oder einer Photovoltaikanlage- oder auf eine Beschränkung der Einsehbarkeit eines Nachbargrundstücks besteht nicht.

Das in dem Nachbarschreiben angesprochene, östlich des Baugrundstücks gelegene, Einfamilienhaus wurde 1979 entsprechend der Bestimmungen der damals geltenden Bayerischen Bauordnung genehmigt. Damals galten hinsichtlich der Abstandsflächen, insbesondere der Fensteranordnungen, weitaus strengere Maßstäbe. Selbstverständlich könnten jetzt auch bei diesem Gebäude mehrere Fenster zur westlichen Nachbargrenze hin angeordnet werden. Auch die Errichtung von Dachgauben wäre nun möglich.

Zur Problematik mit der Vorgartenbegrünung ist anzumerken, dass den Bauzeichnungen des Bauantrags zu entnehmen ist, dass sowohl der vordere als auch der hintere Grundstücksbereich begrünt wird. Der Gartenanteil im hinteren Bereich nimmt neben Privatgärten auch den gesetzlich vorgeschriebenen Kinderspielplatz für die Bewohner des Hauses auf. Mit dem Bauträger wurde – auch ohne rechtliche Verpflichtung – vereinbart, dass die Rotbuche im hinteren Teil erhalten bleibt. Darüber hinaus gibt es keine rechtlichen Vorgaben, über die die Genehmigungsbehörde bei Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile Einfluss auf die Begrünung oder Gestaltung der Freiflächen, insbesondere des Vorgartens nehmen kann. Die Vorschriften, die diesbezüglich in der Stellplatzsatzung der Stadt Germering enthalten waren, mussten aufgrund einer geänderten Rechtsprechung im Jahr 2013 aufgehoben werden.

Die Bebauung der näheren Umgebung ist durchaus von Vorgartenzonen, in denen sich Nebenanlagen, wie beispielsweise Garagen befinden, geprägt. Das Mehrfamilienhaus fügt sich auch diesbezüglich ein, da sowohl PKW-als auch Fahrradabstellplätze in den begrünten Freiflächen zwischen Gebäude und Straße angeordnet sind. Der Bauwerber beabsichtigt, die durch sein Vorhaben ausgelöste Anzahl von PKW-Stellplätzen unter anderem in einer automatischen Mehrfachparkanlage herzustellen. Damit kommt er seinen gesetzlichen Pflichten nach. Die Grundfläche der Mehrfachparkanlage incl. der daran anschließenden Einzelgarage liegt bei 60 qm. Vergleichbare Nebenanlagen auf den Nachbargrundstücken weisen ebenfalls Grundflächen zwischen 50 qm und 78 qm auf. Auch gegen die Höhe der Parkanlage von 4,0 m ist an dieser Stelle nichts einzuwenden, da sich entlang der Straße „Im Tann“ in der gleichen Flucht, d.h. mit ca. 5,0 m Abstand zu Straße mehrere (Wohn-) Gebäude mit höheren Ausmaßen befinden.

Es ist davon auszugehen, dass die automatische Mehrfachparkanlage dem Stand der Technik genügt und die entsprechenden Schutzvorschriften eingehalten werden. Die Bauweise und der Betrieb einer solchen automatischen Garage sind in der, nach Landesrecht geltenden, Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) geregelt. Dabei ist zu beachten, dass die Parkliftanlage lediglich ein Hilfsmittel darstellt, um das Abstellen eines Kraftfahrzeuges zu ermöglichen. Was Lärmimmissionen angeht, ist sie mit anderen Hilfsmitteln, die bei Garagen typischerweise zum Einsatz kommen, wie z.B. Toren, vergleichbar.

Die Beurteilung, ob sich ein Vorhaben im Sinne des § 34 BauGB einfügt, unterliegt dabei keinem Abwägungsprozess, wie er beispielsweise im Rahmen einer Bauleitplanung erfolgt. Die Genehmigungsbehörde hat also bei der Beurteilung des Einfügens keinen Ermessensspielraum im Sinne einer Abwägung. Falls sich ein Vorhaben einfügt, stehen ihm keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegen und die Baugenehmigung muss erteilt werden, der Bauwerber hat einen Anspruch auf Erteilung.

Das Mehrfamilienhaus ist, wie erläutert, im bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen (soweit im zuständigen Prüfbereich der Genehmigungsbehörde) Sinne zulässig. Bauvorhaben, insbesondere in Regionen mit hohem Siedlungsdruck werden von Bauherrn in der Regel immer auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten betrachtet. Die Grundstückspreise, wie sie in Germering und im gesamten Umland Münchens bezahlt werden müssen, werden in den seltensten Fällen eine geringere als durch das Gebot des Einfügens ausgelöste Ausnutzung der Grundstücke bewirken.

Im Genehmigungsverfahren spielt die rechtliche Natur des Bauwerbers – ob privat oder gewerblich – keine Rolle. Es gibt außerdem keine gesetzliche Grundlage zur Festlegung oder Beschränkung einer bestimmten Anwohnerdichte. Die Stadt kann lediglich in Zusammenhang mit einer Bauleitplanung aus städtebaulichen Gründen eine maximale zulässige Anzahl von Wohnungen in einem Gebäude festsetzen.

Das Volumen des Wohnhauses könnte theoretisch auch nur eine einzige Wohneinheit beinhalten und wäre genauso genehmigungsfähig. Germering wird, wie alle Städte und Gemeinden im Umland Münchens, mehr oder weniger wachsen und steht daher unter einem hohen Siedlungsdruck. Das führt langfristig dazu, dass sich gut erschlossene Gebiete verdichten und intensiver genutzt werden, als das bislang der Fall war.

Die Stadt hat zwar die objektiv-rechtliche Verpflichtung, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, muss die Erforderlichkeit jedoch sorgfältig abwägen.

Die Stadt hat bereits für das gesamte Stadtgebiet einen seit dem 13.07.2006 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) aufgestellt. Der FNP ist der vorbereitende Bauleitplan, enthält im Gegensatz zum Bebauungsplan keine rechtsverbindlichen Festsetzungen, sondern nur Darstellungen für das gesamte Stadtgebiet (z.B. Wohn – oder Gewerbeflächen). Das Aufstellungsverfahren für den FNP wurde 1993 begonnen. Seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans sind fast 10 Jahre vergangen, seit Beginn

des Verfahrens sogar 23 Jahre. Inzwischen haben sich die Rahmenbedingungen, insbesondere die demographische Entwicklung stark verändert. Im Erläuterungsbericht zum FNP wird noch davon gesprochen, dass Germering bis zu 40.000 Bewohner*innen aufnehmen kann. Diese Zahl wurde bereits im Februar 2016 erreicht und die Prognosen lassen ein weiteres Wachstum um bis zu ca. 5000 Einwohner*innen bis zum Jahr 2034 erwarten.

Diese Zahlen sind aus heutiger Sicht durchaus realistisch und können nicht ignoriert werden. Dies wird zwangsläufig eine weitere Veränderung des Stadtbilds mit sich bringen. Größere Flächenreserven für den Wohnungsbau sind in Germering zwar knapp bemessen, aber noch nicht ganz ausgeschöpft.

Parallel zur Entwicklung dieser Flächen findet eine allmähliche Verdichtung bereits bestehender Siedlungsstrukturen statt. Mit der Verdichtung bereits bestehender und gut erschlossener Gebiete wird verhindert, dass der Siedlungsdruck das Aufweichen der Stadtränder und die Versiegelung der Flächen im Außenbereich zur Folge hat. Die Entwicklung der „Reserveflächen“, mit vielfältiger Infrastruktur kann auch der Versorgung der Bürger*innen Rechnung tragen.

Unabhängig von diesem Vorhaben könnte die Stadt Überlegungen anstellen, bebaute Siedlungs- und Wohngebiete mit einfachen Bebauungsplänen zu überplanen, um dort Entwicklungen nicht nur über den § 34 BauGB steuern zu können. Hierfür müsste die Stadt einen Aufstellungsbeschluss fassen und eine Veränderungssperre beschließen. Dies hätte zur Folge, dass während des Bauleitplanverfahrens (max. 4 Jahre) keine den Planungsabsichten zuwider laufenden Tatsachen geschaffen werden können. Die Wirkungen einer Veränderungssperre ergeben sich aus § 14 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Sie bestehen u.a. darin, dass generell jegliche Bauvorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden dürfen.

Es darf, in diesem Fall, allerdings bezweifelt werden, ob es gelingen würde, den Status Quo mit diesem städtebaulichen Instrument einzufrieren, oder ob damit nicht das nach § 34 BauGB bestehende Bau-recht mit zu übernehmen wäre. In diesem Fall könnten auch Schadensersatzansprüche auf die Stadt zukommen.

Der Bitte der Nachbarn, dass nach Art. 64 Abs. 3 BayBO zur Beurteilung des Vorhabens beispielsweise ein Phantomgerüst aufgestellt wird, kann nicht nachgekommen werden, da das Vorhaben objektiv zulässig ist und nicht als besonderer Fall gewertet werden kann. Nur dann könnte zur Beurteilung der Einwirkung des Bauvorhabens auf die Umgebung verlangt werden, dass es in geeigneter Weise auf dem Baugrundstück dargestellt wird.

Die in dem Schreiben als „formal mangelhaftes“ Verfahren gerügte Nachbarbeteiligung ist nicht im Zuständigkeitsbereich der Genehmigungsbehörde. Die Stadt ist dazu verpflichtet, denjenigen Nachbarn, deren Unterschrift nicht vorliegt, eine Ausfertigung der Baugenehmigung zuzustellen (Art. 66 Abs. 1 BayBO). Unabhängig davon wurde der Bauherr durch die Stadt auf seine Verpflichtung zur Nachbarbeteiligung hingewiesen und ein Nachweis der Beteiligung gefordert.

Nachdem die Stadt Germering selbst für die Erteilung der Baugenehmigung zuständig ist, bedarf es keines Einvernehmens. Die Stadt als untere Bauaufsichtsbehörde kann die beantragte Baugenehmigung nur wegen Nichtvorliegens der Voraussetzungen des § 34 BauGB versagen.

Das Vorhaben wurde einer sorgfältigen Prüfung unterzogen. Insofern ist die Verwaltung der Auffassung, dass das Vorhaben genehmigt werden muss.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt das Vorhaben zur Kenntnis

Astrid Steege
Sachbearbeiterin

Jürgen Thum
Stadtbaumeister

genehmigt OB

TOP_1_ö_Anlage_1_Lageplan
TOP_1_ö_Anlage_2_Bild_Ansicht
TOP_1_ö_Anlage_2a_Bild_Ansicht
TOP_1_ö_Anlage_3_Nachbareinwendungen
TOP_1_ö_Anlage_4_Lageplan