

Beschluss-Vorlage 2017/0852 zur Sitzung am 14.11.2017
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 1

öffentlich

Betreff: Antrag auf Vorbescheid wegen Errichtung einer Wohnanlage, Fl.Nr.743, Gemarkung Germering, Kirchenstraße

Sachverhalt:

Bauplanungsrechtliche Grundlagen:

1. Das Baugrundstück liegt		Entspricht den Festsetzungen
<input checked="" type="checkbox"/> im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (§ 30 BauGB, qualifiziert)	IG 24- Tektur	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Datum der Rechtskraft	19.05.1971	
Anwendbare BauNVO:	1968	

2. Bauplanungsrechtliche Prüfung:

Art der Nutzung nach Bebauungsplan:	WR	§ 3 BauNVO	
Nutzung nach Bauvorhaben:	<input checked="" type="checkbox"/> zulässig	<input type="checkbox"/> ausnahme- pflichtig	<input type="checkbox"/> unzulässig
GRZ nach Bebauungsplan:	0,4	Bauvorhaben:	0,29
GFZ nach Bebauungsplan	1,2	Bauvorhaben:	1,18
Zahl der Vollgeschosse laut Bebauungsplan:	II - V	Bauvorhaben:	III -V
:			
Baugrenzen/Baulinien eingehalten:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	
Bauweise nach Bebauungsplan	<input type="checkbox"/> offen	<input checked="" type="checkbox"/> geschlossen	

Erschließung gesichert:

]
ja

]
nein

Weiterer Sachverhalt:

Der vorliegende Antrag auf Vorbescheid zielt darauf ab, die bestehende „Baulücke“ entlang der Kirchenstraße zu schließen (vgl. Anlage 1 – digitale Flurkarte sowie Anlage 1 a – gezeichneter Lageplan).

Es ist die Errichtung einer Wohnanlage mit drei in etwa gleich großen Gebäuden und Tiefgarage geplant. In jedem Wohngebäude sind 15 Wohneinheiten in unterschiedlicher Größe vorgesehen. Dabei soll im Süden des Grundstückes ein fünfgeschossiges (IV + Dachterrassengeschoss) Wohnhaus (Block A) kommun an das bestehende, sechsgeschossige Wohngebäude Kirchenstr. 53 angebaut werden. Daran anschließend ist im 90 Grad-Winkel ein weiteres fünfgeschossiges (IV + Dachterrassengeschoss) Gebäude (Block B) sowie im nördlichen Grundstücksbereich zur Kirchenstraße hin ein viergeschossiges (III + Dachterrassengeschoss) Gebäude (Block C) geplant. Die genaue Darstellung ist aus der 3 D Animation in Anlage 2 ersichtlich.

Die Wohnhäuser sollen eine Größe von ca. 26 m x 13 m aufweisen, wobei die genauen Baumasse erst in der Baueingabe- bzw. Detailplanung ausgearbeitet werden.

Die Situierung der Baukörper sowie die Gebäudeausmaße entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes (vgl. Anlage 3 – Auszug aus dem Bebauungsplan). Auch die festgesetzten Nutzungszahlen sind, wie aus dem Formblattteil ersichtlich, eingehalten. Die Vollgeschossfestsetzung ist bei den Gebäuden A und B ebenfalls eingehalten. Bei dem nördlichen Gebäude C soll jedoch ein zusätzliches Vollgeschoss entstehen. Für diesen Gebäudeteil sieht der Bebauungsplan nur II Vollgeschosse mit einem Dachterrassengeschoss vor. Hierfür wird eine Befreiung beantragt.

Es war daher durch die Verwaltung zu prüfen, ob die Befreiungsvoraussetzungen des § 31 Abs. 1 und 2 BauGB vorliegen.

Dabei dürfen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden; die Befreiung muss städtebaulich vertretbar und mit den nachbarlichen Interessen und öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Welche Festsetzungen eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung bestimmen oder jedenfalls zur Planungskonzeption beitragen, lässt sich nicht allgemein beantworten. Je tiefer eine Abweichung von den Festsetzungen in das Interessengeflecht des Planes eingreift, desto näher liegt es, dass die Grundzüge der Planung berührt werden. Nach der allgemein anerkannten Rechtsauslegung kann als sog. Faustregel jedenfalls gelten, dass eine Abweichung im Hinblick auf die Grundzüge der Planung nicht zugelassen werden darf, wenn sie sich bei einer Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen würde, weil sie oder etwaige Folgewirkungen bodenrechtliche Spannungen in die Umgebung hineinragen oder solche Spannungen erhöhen würden.

Aus der Sicht der Verwaltung fügt sich die Wohnanlage mit der geplanten Gebäudehöhe in die Umgebung ein und ist im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung städtebaulich zu begrüßen. Die Abstandsflächen werden eingehalten.

Gegen die Befreiung für ein zusätzliches Vollgeschoss bestehen keine städtebaulichen Bedenken. Die Traufhöhe von max. 11,93 m liegt bei diesem Gebäude weit unter den Höhen der Nachbargebäude. Wie aus Anlage 4 (Schnitte) ersichtlich, liegt die Traufhöhe des Gebäudes Kirchenstr. 53 bei 18,20 m und auch die anderen Gebäude in diesem Bauquartier weisen Höhen zwischen IV und VI Vollgeschosse auf (vgl. Anlage 1). Nachdem auch die Geschossfläche nicht überschritten wird, werden, nach Auffassung der Verwaltung, die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Befreiung erteilt werden kann. Durch das Vorhaben treten keine bodenrechtlichen Spannungen auf; auch wird der durch die nähere Umgebung gebildete „städtebauliche Rahmen“ durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die städtebauliche Struktur wird durch dieses Vorhaben nicht in einer Weise verändert, dass ein Planungsbedürfnis entstünde.

Es wurde dennoch geprüft, ob für die Nachbarn eine unzulässige Beeinträchtigung einschließlich des Verstoßes gegen das objektiv-rechtliche Rücksichtnahmegebot gegeben ist. Vom Grundsatz her besteht zu Gunsten der Nachbarn kein allgemeiner Planbefolgungsanspruch. Die Nachbarn können sich nur gegen Befreiungen wenden, die von drittschützenden Vorschriften erteilt werden. Es sind bei weitem nicht alle Festsetzungen eines Bebauungsplanes mit drittschützender Wirkung ausgestattet. Die meisten Festsetzungen dienen ausschließlich städtebaulichen Zwecken und berühren nachbarliche Recht nicht.

Eine drittschützende Wirkung kommt nur solchen Bebauungsplanfestsetzungen oder sonstigen Rechtsvorschriften zu, die mindestens auch dem Schutz der Nachbarn dienen. Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wie GFZ und GRZ, Dachneigung- und Form, Vollgeschoss und über die überbaute Grundstücksfläche haben keine nachbarschützende Wirkung. Die Festsetzungen dienen daher ausschließlich städtebaulichen Zwecken und können nicht Gegenstand nachbarlicher Rechtsbehelfe sein.

Eine Befreiung könnte jedoch nachbarliche Rechte verletzen, wenn dadurch eine ungeordnete städtebauliche Entwicklung eintreten würde. Dies ist, wie vorstehend bereits erörtert, bei dem Bauvorhaben nicht der Fall. Der Baukörper (Block C) weist eine maximale Gebäudehöhe von 11,93 m auf. Wie in Anlage 1 (digitale Flurkarte) ersichtlich, liegt das Gebäude zum Teil deutlich unter den Höhen der umliegenden Gebäude. Die Abstandsflächen, die Baugrenzen, sowie die Nutzungszahlen (GFZ, GRZ) sind eingehalten.

Bei der Prüfung, ob das Vorhaben das Gebot der Rücksichtnahme verletzt, ist die Schutzwürdigkeit der betroffenen unmittelbaren Nachbarn, die Intensität ihrer Beeinträchtigung, die Interessen der Bauherren und das, was beiden Seiten zuzumuten ist, gegeneinander abzuwägen.

Welches Maß an Rücksichtnahme das Gebot der Rücksichtnahme dem Bauherrn abverlangt, richtet sich nach dem in der näheren Umgebung tatsächlich Vorhanden und nach Maßgabe des rechtlich Zulässigen. Die rechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens wurde bereits erläutert. –die tatsächlich vorhandene Bebauung der näheren Umgebung bestimmt den Inhalt des Rücksichtnahmegebotes. In der näheren Umgebung befinden sich ausschließlich größere Wohnblöcke mit z.T. deutlich höheren Gebäudeausmaßen.

Ebenso liegt keine über das normale Maß hinausgehende, in einem solchen Bauquartier zu erwartende, Verschattung der Nachbargrundstücke vor, die nach der einschlägigen Rechtsprechung zu einer Unzulässigkeit wegen Verstoßes gegen das planungsrechtliche Rücksichtnahmegebot führen würde. Das Recht der Nachbarn auf Besonnung, Belichtung und Belüftung erschöpft sich im Regelfall in den gesetzlichen Abstandsflächen nach der BayBO.

Aus der Sicht der Verwaltung werden durch das Bauvorhaben keine nachbarrechtlich schützenswerte Belange verletzt.

Der Stellplatznachweis wird über eine gemeinsame Tiefgarage mit ca. 62 Stellplätzen sowie ca. 10 oberirdische Stellplätze geführt.

Vor Einreichung eines Bauantrages kann auf schriftlichen Antrag des Bauherrn zu einzelnen, in der Baugenehmigung zu entscheidenden Fragen (vgl. Anlage 5 – Einzelfrage mit Begründung) vorweg ein schriftlicher Bescheid (Vorbescheid) erteilt werden. Die Bindungswirkung dieses Vorbescheides bezieht sich ausschließlich auf die Beantwortung dieser gestellten Einzelfragen.

Die gestellte Einzelfrage kann wie folgt beantwortet werden:

Kann das, zur Kirchenstraße zugewandte, vordere Wohngebäude (Block C, im Norden des Grundstückes) mit einem Vollgeschoss mehr, d.h. III + DT errichtet werden?

Die dargestellte Bebauung ist bauplanungsrechtlich zulässig. Die Befreiung hinsichtlich des zusätzlichen Vollgeschosses ist möglich.

Zur Nachbarbeteiligung

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor. Die Nachbarn wurden jedoch über die Hausverwaltung informiert. Ggf. ergeht Bericht in der Sitzung.

Beschlussvorschlag:

Der beantragten Befreiung für ein zusätzliches Vollgeschoss bei dem Gebäude Block C (III + Terrassengeschoss) wird zugestimmt.

Ernst Astrid
Sachbearbeiter

Jürgen Thum
Stadtbaumeister

genehmigt OB

TOP_1_ö_Anlage_1_digitale_Flurkarte
TOP_1_ö_Anlage_1a_gezeichneter_Lageplan
TOP_1_ö_Anlage_2_3_D_Animation
TOP_1_ö_Anlage_3_Bebauungsplan
TOP_1_ö_Anlage_4_Schnitte
TOP_1_ö_Anlage_5_Einzelfrage