

Beschluss-Vorlage 2013/0058 zur Sitzung am 28.02.2013
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 2

öffentlich

Betreff: Antrag auf Vorbescheid:
Errichtung einer Kindertagesstätte, Fl.Nr. 423/10, Gemarkung Unterpfaffenhofen,
Kleinfeldstraße 53

Bauplanungsrechtliche Grundlagen:

1. Das Baugrundstück liegt

Entspricht den
Festsetzungen

☒ im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes IG 4
(§ 30 BauGB, qualifiziert)

☐ ja ☒ nein

Datum der Rechtskraft 03.09.1982
Anwendbare BauNVO: 1977

Bauplanungsrechtliche Prüfung:

Art der Nutzung nach Bebauungsplan: 4 § BauNVO WA

Nutzung nach Bauvorhaben:

☒
zulässig

☐
ausnahme-
pflichtig

☐
unzulässig

GRZ nach Bebauungsplan:

0,3

Bauvorhaben: 0,36

GFZ nach Bebauungsplan

0,45

Bauvorhaben: 0,59

Sachverhalt:

Dem Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss lag in seiner letzten Sitzung am 22.01.2013 ein Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung einer Kindertagesstätte vor (vgl. Sitzungsvortrag, Anlage 1).

Der Ausschuss fasste folgenden Beschluss:

„Eine GFZ-Überschreitung bis zu 0,53 sowie einer GRZ-Überschreitung auf 0,36 kann zugestimmt werden.“

Die Beurteilung für eine GFZ-Überschreitung auf 0,62 ist, aufgrund der vorliegenden Unterlagen, bisher nicht möglich. Für eine derartige Befreiung ist die Vorlage einer schlüssigen Gesamtplanung und unabhängig davon die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften notwendig“.

Aufgrund dieses Beschlusses fanden mehrere Gespräche mit den Bauherren und dem planenden Architekten statt, in denen ausführlich die Befreiungsvoraussetzungen des § 31 BauGB erläutert wurden. Die Planung wurde nun weiter ausgearbeitet und modifiziert.

Im Kellergeschoss sind eine Tiefgarage mit 5 Stellplätzen, Neben- und Technikräume, ein Büro für die Kindergartenleitung sowie Personalräume geplant (Grundrissplan, Anlage 2).

Das Erdgeschoss ist für die Nutzung eines Kindergartens sowie einer Kinderkrippe mit den notwendigen Nebenräumen und einer Küche vorgesehen (Grundrissplan, Anlage 3).

Der bisher im Kellergeschoss geplante Mehrzweckraum soll nun, anstatt einer Wohnung, im 1. Obergeschoss untergebracht werden, so dass insgesamt nur noch eine Wohnung mit einer großzügigen Dachterrasse im Obergeschoss geplant ist (Grundrissplan, Anlage 4).

Durch die Verlegung des Mehrzweckraumes ist auch die ursprünglich geplante Abgrabung nicht mehr nötig. Stattdessen muss für die Erschließung der Wohnung eine separate Treppe errichtet werden, da gewährleistet sein muss, dass keine einrichtungsfremden Personen die Einrichtung unbemerkt betreten können. Diese Treppe ist als Außentreppe außerhalb der Baugrenzen geplant.

Die Ansichten des zweigeschossigen Gebäudes sind in Anlage 5 ersichtlich.

Die abstandflächenrechtlichen Probleme wurden, durch die Reduzierung des 1. Obergeschosses sowie der Verlegung des Schlafraumes, ebenfalls gelöst.

Die GRZ liegt weiterhin bei 0,36; die GFZ liegt nun bei 0,59. Die Baugrenzen werden, außer durch die Außentreppe, im Wesentlichen, eingehalten. Die Überschreitungen sind jedoch als geringfügig einzuschätzen.

Zur Kleinfeldstraße hin sind drei oberirdische Stellplätze geplant, so dass für das Vorhaben insgesamt 8 Stellplätze zur Verfügung stehen. Erforderlich wäre der Nachweis von 6 Stellplätzen.

Für die Überschreitung der GFZ auf 0,59 muss geprüft werden, ob die Befreiungsvoraussetzungen vorliegen.

Wie bereits in der letzten Sitzungsvorlage erläutert, sind Befreiungen nur dann zulässig, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Welche Festsetzungen eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung bestimmen, 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 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 nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen würde, weil sie oder etwaige Folgewirkungen bodenrechtliche Spannungen in die Umgebung hineintragen oder solche Spannungen erhöhen würde.

Wie aus dem in Anlage 6 beigefügten Lageplan ersichtlich, fügt sich das Gebäude von den Gebäude-

ausmaßen in die Umgebung ein. Die geplante Höhenentwicklung mit einer max. Wandhöhe von 6,40 m liegt sogar unterhalb den vorhandenen Wandhöhen in der näheren Umgebung. Aus Sicht der Verwaltung treten durch das Vorhaben keine bodenrechtlichen Spannungen auf; auch wird der durch die nähere Umgebung gebildete „städtebauliche Rahmen“ durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Insofern werden die Grundzüge der Planung durch das Vorhaben nicht berührt, so dass die Befreiungsvoraussetzungen vorliegen und der Überschreitung der GFZ auf 0,59 zugestimmt werden kann.

Nachbarbeteiligung:

Dem Bauamt liegen bereits mehrere Nachbareinwände vor (Anlage 7), wobei z. T. wegen fehlender Angaben (Namen und Anschriften) nicht geprüft werden kann, ob es sich dabei baurechtlich tatsächlich um Nachbarn im Sinne des Art. 66 BayBO handelt.

Nach Art. 66 BayBO gelten als Nachbar die Eigentümer der benachbarten Grundstücke.

Die Nachbarereigenschaft eines Grundstückes setzt eine bestimmte räumliche Beziehung zum Baugrundstück voraus. Im Regelfall sind die unmittelbar angrenzenden Grundstücke sowie sogenannte Punktnachbarn, d.h. deren Grundstücke nur an einem Punkt z.B. an einer Ecke an das Baugrundstück anstoßen, als Nachbargrundstücke anzusehen.

Ob ein jenseits der Straße liegendes Grundstück benachbart ist, richtet sich nach der Art des Gebiets, der Verkehrsbedeutung der Straße und nach Art und Auswirkung des Vorhabens. Das ist nach der allgemein anerkannten Rechtsauslegung bei Gewerbebetrieben oder anderen Vorhaben mit erheblichen Kraftfahrzeugverkehr oder parkenden Fahrzeugen in den benachbarten Straße, wie z.B. Gaststätten oder bei schmalen Straßen oder Wegen von etwa 3 m der Fall. Breite oder verkehrsreiche Straßen haben in der Regel jedoch eine trennende Funktion.

Der Kreis der Nachbarn der beteiligten Grundstücke muss mit Blick auf das nachbarrechtliche Rücksichtnahmegebot vernünftig eingegrenzt werden, da der Bauherr nicht unzumutbar einer nicht übersehbaren Zahl von Abwehrberechtigten gegenüberstehen darf.

Das Vorhaben einer Kindertagesstätte ist in diesem Gebiet (allgemeines Wohngebiet) als soziale Anlage nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (1977) regelzulässig, da sie zur Versorgung des Gebiets und den allgemeinen Bedürfnissen des Wohnens dient.

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 Rechte 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 (GFZ/GRZ) und über die überbaubare Grundstücksfläche haben keine nachbarschützende Wirkung.

Die GRZ und die GFZ dienen daher ausschließlich städtebaulichen Zwecken und können nicht Gegenstand nachbarlicher Rechtsbehelfe sein.

Eine Befreiung könnte jedoch dann nachbarliche Rechte verletzen, wenn dadurch eine ungeordnete städtebauliche Entwicklung eintreten würde. Dies ist, wie vorstehend bereits angesprochen, bei dem Bauvorhaben nicht der Fall.

Im Rahmen der Würdigung der nachbarlichen Interessen ist auch kein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme zu erkennen. In qualifiziert beplanten Bereichen nach § 30 Abs. 1 BauGB findet das Gebot der Rücksichtnahme über § 15 Abs. 1 BauNVO Eingang in die bauplanungsrechtliche Prüfung (BayVGh v. 24.03.2009 a.a.O.).

Nach § 15 Abs. 1 BauNVO können Anlagen im Einzelfall unzulässig sein, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen oder wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

Bei der Wertung der Interessen des Bauherrn und der Bewohner des Gebiets, die auf die Einhaltung der Wohnruhe bedacht sind, kommen die abwägungserheblichen Belange der Bewohner an gesunde Wohnverhältnisse und angemessene Wohnbedürfnisse in Betracht, auf Seiten des Bauherrn die Berücksichtigung ihrer sozialen Bedürfnisse. Welcher Belang in Einzelfall überwiegt bemisst sich danach, was nach objektiven Kriterien gebietsentsprechend ist und noch zumutbar erscheint.

Belästigungen oder Störungen sind hinsichtlich des zu erwartenden Kinderlärms nicht zu befürchten. Nach § 22 Abs. 1a BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielflächen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung; bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkung dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

Es wurde weiter geprüft, ob ggf. Belästigungen oder Störungen durch das vom Bauvorhaben ausgelöste Verkehrsaufkommen entstehen.

Der durch ein Vorhaben verursachte und diesem zuzurechnende Fahrzeugverkehr bzw. die mit diesem verbundenen Auswirkungen auf die Nutzung der Nachbargrundstücke können sich in zweierlei Hinsicht als rücksichtslos darstellen. Zum einen im Hinblick auf die Lärmbelastung, zum anderen aber auch dann, wenn insbesondere mangels ausreichender Parkmöglichkeiten der hierdurch bewirkte Park- oder Parksuchverkehr den Nachbarn unzumutbar beeinträchtigt oder wenn die bestimmungsgemäße Nutzung des Nachbargrundstückes nicht mehr oder nur noch eingeschränkt möglich ist (vgl. BayVGh v. 25.08.2009 Az.: 1 CS 09.287)

Die mit einer Kindertageseinrichtungen verbundenen Verkehrsimmissionen durch das Bringen und Abholen von Kindern sind von den Nachbarn jedoch regelmäßig hinzunehmen (BayVGh v. 30.11.2009 a.a.O.).

Die 2-gruppige Kindertagesstätte ist, entsprechend der Angaben der Bauherren, für 37 Kinder ausgelegt. Hierfür stehen, abzüglich der beiden Stellplätze für die Wohnung, 6 Stellplätze zur Verfügung. Dieser Nachweis liegt weit über den Richtlinien des Staatsministeriums des Inneren (1 Stellplatz/30 Kinder) bzw. dem Entwurf der städtischen Satzung (2 Stellplätze/Gruppe) so dass auch hier nicht von einer unzumutbaren Belästigung oder Störung der benachbarten Grundstücke durch Parkplatzsuchende ausgegangen werden kann.

Weiterhin wurde das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot geprüft. Grundsätzlich erschöpfen sich die Ansprüche der Nachbarn auf ausreichende Besonnung und Belüftung in den gesetzlichen Mindestabstandsflächen. Diese sind eingehalten.

Insgesamt wird das objektiv-rechtliche planungsrechtliche Rücksichtnahmegebot nicht verletzt. Mit Blick auf § 15 BauNVO, der gesetzlichen Ausformung des planungsrechtlichen Rücksichtnahmegebotes, ist festzuhalten, dass das Vorhaben weder dem Charakter eines allgemeinen Wohngebiets widerspricht, noch von diesem Belästigungen ausgehen werden, die in dem Gebiet unzumutbar sind.

Beschlussvorschlag:

Einer GFZ-Überschreitung bis zu 0,59 kann zugestimmt werden.

Steege Astrid

genehmigt OB

TOP_2_ö_Anlage_1_Sitzungsvortrag
TOP_2_ö_Anlage_2_Grundriss_Kellergeschoss
TOP_2_ö_Anlage_3_Grundriss_Erdgeschoss
TOP_2_ö_Anlage_4_Grundriss_Obergeschoss
TOP_2_ö_Anlage_5_Grundriss_Ansichten
TOP_2_ö_Anlage_6_Grundriss_Lageplan
TOP_2_ö_Anlage_7_Nachbareinwendungen