

**Hinweis für die Presse: Bitte nicht vor dem Sitzungstag veröffentlichen.**

**Beschlussvorlage FB 3/093/2020  
TOP Nr. 5.1 (Bau- und Werkausschuss)**

<i>Gremium</i> <b>Bau- und Werkausschuss</b>	<i>Beschluss</i> <b>Entscheidung</b>	<i>Ö-Status</i> <b>öffentlich</b>	<i>Sitzungstag</i> <b>08.12.2020</b>
---	---	--------------------------------------	---

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Bauantrag zum Teilrückbau einer bestehenden Kraftfahrzeug-Lackiererei und -Werkstatt, sowie zum Neubau von zwei Geschosswohnungsbauten auf den Grundstücken FINrn.: 96/66 und 94/1 der Gemarkung Oexing (Bergstraße 25)**

### **Sachverhaltsdarstellung / Begründung**

Beantragt wird die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils 8 Wohneinheiten und einer gemeinsamen Tiefgarage (Zufahrt der Tiefgarage auf die Bergstraße) nach Teilabbruch der bestehenden Betriebsgebäude. Die Wohngebäude haben eine Grundfläche von 24 x 14 m Ein Hallenteil soll als gewerblich genutztes Gebäude weiterhin

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und beurteilt sich nach § 34 BauGB. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist festzustellen, dass die Eigenart der Umgebungsbebauung keinem Baugebiet der BauNVO entspricht (§ 34 Abs. 2 BauGB). So handelt es sich bei der in zulässiger Weise errichteten KFZ-Betrieb (Karosseriebau, Unfallinstandsetzung, Lackiererei) nach den hier anzuwendenden Maßstäben der typisierenden Betrachtungsweise um einen erheblich belästigenden Gewerbebetrieb (vgl. BayVGH, B. v. 25.1.2001), der auch in Mischgebieten unzulässig ist. Aufgrund des engen Nebeneinanders des Betriebes mit der Wohnnutzung, die schon bisher bis an den Betrieb heranreicht, liegt eine Gemengelage vor. Hier beurteilt sich unter besonderer Berücksichtigung des Gebotes der Rücksichtnahme die Zulässigkeit des Vorhabens hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nach dem Einfügungsgebot (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Dabei bestimmt sich die Zulässigkeit danach, ob sich die beantragte Nutzungsart noch innerhalb des Einfügerahmens hält, also dem Kreis der bereits vorhandenen Nutzungsarten zufällt. Da in der näheren Umgebung und dabei auch unmittelbar angrenzend bereits Wohnbebauung vorhanden ist, sind auch die beantragten Wohngebäude zulässig (Gebietsverträglich) .

Ob gegenüber den Wohnungen auch die gebotene Rücksichtnahme hinsichtlich unzumutbarer Störungen durch Immissionen (Abgase der Lackiererei, Gewerbelärm) eingehalten ist, ist anhand von Fachgutachten noch zu ermitteln. Hier dürfen jedenfalls bei der Beeinträchtigung durch Gewerbelärm die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Angesichts der besonderen Prägung durch die Größe und Art des Gewerbebetriebes und des zeitlichen Vorrangs des Gewerbebetriebes gegenüber der Wohnbebauung sind keine geringeren Zwischenwerte heranzuziehen.

Dabei macht es keinen Unterschied, ob diese Wohnbebauung auf dem Betriebsgrundstück selbst errichtet wird. Ausgenommen Wohnungen der Betriebsinhaber selbst sind diese Wohnungen in ihrer Schutzwürdigkeit nicht gemindert.

Hinsichtlich des Gewerbelärms wird im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe bereits auf diese Umgebungssituation reagiert und werden an der besonders lärmbelasteten Gebäudeostseite keine Immissionsorte von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen angeordnet. Ob das aber – hinsichtlich der Lärmbelastung – ausreichend ist, bleibt den Feststellungen des Schallgutachtens vorbehalten.

Die Gebäude weisen eine Wandhöhe von 7 m und eine Firsthöhe von 9,30 m auf. Damit wird der Einfügerahmen der näheren Umgebungsbebauung eingehalten, in der sogar Gebäude mit Wandhöhen von bis zu 7,30 m und Firsthöhen bis zu 10,10 m vorhanden sind.

Eine Ausnutzung der Umgebungswandhöhen scheitert aber schon daran, dass die jeweiligen Gebäude jedoch nur 2 Vollgeschosse aufweisen und auch deren Grundfläche (230 qm, 260 m<sup>2</sup>) deutlich hinter der Grundfläche der beantragten Vorhaben von 336 m<sup>2</sup> zurückbleibt. Aufgrund des Erfordernisses der kumulierten Betrachtung aller Maßbestimmungsfaktoren (BVerwG 08.12.2016) würde damit kein Gebäude mit gleichem Bebauungsmaß vorliegen. Festzustellen ist, dass dann auch stets ein 3. Vollgeschoss entstehen, welches in der näheren Umgebung bislang nicht vorhanden ist und allein aus diesem Grunde schon unzulässig wäre.

Mit den Gebäuden Bergstraße 25a wird die nähere Umgebung aber bereits mit einem Vorhaben geprägt, das mit 2 Vollgeschossen, einer Wandhöhe von 7 m und einer Grundfläche von 380 m<sup>2</sup> die Einfügermerkmale aufweist.

Besonders in Beschau zu nehmen ist die deutlich niedrigere Bebauung westlich der Bergstraße. Eine erdrückende Wirkung kommt dem beantragten Bauvorhaben trotz der beantragten Bauhöhe und der Höhenlage nicht zu. Das Gebot der Rücksichtnahme, das auch beim Maß der baulichen Nutzung regulierend wirken kann, wird damit nicht verletzt.

Das nördliche Gebäude reicht bis auf einen Abstand von nur 4,70 m an die Bergstraße heran. Es rückt damit geringfügig näher an die Straße heran wie das bestehende Gebäude. Der Einfügerahmen hinsichtlich der zu überbauenden Grundstücksfläche (faktische Baugrenze) wird damit jedoch nicht überschritten. So besteht auf der Ostseite der Bergstraße bereits eine Bebauung, die bis auf 3 m an die Bergstraße heranreicht. Das Vorhaben bleibt damit innerhalb der Bandbreite der sehr uneinheitlichen Umgebungsbebauung.

#### **Erschließung:**

Die Erschließung erfolgt über eine gemeinsame Tiefgaragenrampe zur Bergstraße. Die Bergstraße ist trotz der räumlichen Enge uneingeschränkt in der Lage, den zusätzlichen Verkehr schadlos abzuwickeln.

**In diesem Zusammenhang sind aber noch die seit dem Ausbau (Verbreiterung) der Bergstraße offenen Straßengrundabtretungen (Fl.Nr. 96/75 und Fl.Nr. 96/74 der Gemarkung Öxing) abzuwickeln.**

**Stellplatznachweis** (Bauordnungsrecht; nicht Bestandteil des gemeindlichen Einvernehmens):

Je Wohnung sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen, damit für die beantragten Wohnungen 24 Stellplätze. In der gemeinsamen Tiefgarage sind jedoch nur 16 Stellplätze vorgesehen. Der Nachweis über die noch fehlenden 8 Stellplätze ist noch zu führen, ebenso die Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl, Größe und Anordnung.

Von der Forderung über die Ausrüstung der Tiefgarage mit Elektroladesäulen gemäß § 4 der Stellplatzsatzung kann verzichtet werden. Zwar werden insgesamt mehr als 15 Stellplätze erforderlich, jedoch für 2 baulich als getrennte Gebäude zu beurteilende Vorhaben. Allein die Verbindung durch die Tiefgarage führt nicht zu einem Gesamtgebäude im Sinne der Regelung.

Die Stellplätze sind in geeigneter Beschaffenheit herzustellen. Hier bedarf es nach Ansicht der Stadt Grafing b.M. aber noch Korrekturen an der Tiefgaragenzufahrt. So weist die

Rampe zwischen dem mehr als 10% geneigten Rampenteil und der öffentlichen Straßenfläche nicht die erforderliche Länge des geringer geneigten Rampenteils auf (mindestens 3 m). Außerdem wird die Anfahrtsicht von 3 Meter ist in nördlicher Richtung durch die Terrassenmauer versperrt. Die Anforderungen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind damit nicht mehr gewahrt.

### Beschlussvorschlag

#### Beschlussvorschlag:

Dem Bauausschuss wird empfohlen, sein Einvernehmen für o. g. Bauvorhaben zu erteilen:

Ja

Nein

**Zur Wahrung des Gebotes der Rücksichtnahme darf die beantragte Wohnbebauung keinen störenden oder unzumutbaren Umwelteinwirkungen ausgesetzt werden, insbesondere durch die Abluft der Lackiererei und dem Gewerbelärm. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Mischgebiete sind einzuhalten.**

Finanzielle Auswirkungen:

Ja  Nein Verw.HH / Verm.HH  Ansatzüberschr.  Nachtragsvormerkung

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Ja, positiv  Ja, negativ  Nein

Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?  Ja  Nein