

**Beschlussvorlage FB 3/082/2020
TOP Nr. 3 (Bau- und Werkausschuss)**

Gremium
Bau- und Werkausschuss

Beschluss
Entscheidung

Ö-Status
öffentlich

Sitzungstag
08.12.2020

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 283/3 der Gemarkung Öxing (Kapellenstraße 20)

Sachverhaltsdarstellung / Begründung

Beantragt wird ein Vorbescheid (Art. 71 BayBO) mit zwei Planungsvarianten zur Klärung folgender Einzelfragen zur Baugenehmigung:

Fragen zu Variante 1:

1. Ist die Lage des Baukörpers hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig?
2. Ist das Maß des Baukörpers hinsichtlich der dargestellten Wandhöhe von 6,50 m planungsrechtlich zulässig?
3. Ist das Maß des Baukörpers hinsichtlich der dargestellten Firsthöhe von 9,20 m planungsrechtlich zulässig?
4. Ist das Maß des Baukörpers hinsichtlich der dargestellten Länge und Breite planungsrechtlich zulässig?
5. Ist das Maß des Baukörpers hinsichtlich der dargestellten überbauten Grundfläche planungsrechtlich zulässig?
6. Sind die oberirdischen Stellplätze an den eingezeichneten Stellen planungsrechtlich zulässig?
7. Ist die Tiefgaragenzufahrt an der eingezeichneten Stelle planungsrechtlich zulässig?
8. Ist das Maß des Baukörpers hinsichtlich der dargestellten Geschossigkeit / Anzahl der Geschosse planungsrechtlich zulässig?

Fragen zu Variante 2:

1. Ist die Lage des Baukörpers hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig?
2. Ist das Maß des Baukörpers hinsichtlich der dargestellten Wandhöhe von 6,50 m planungsrechtlich zulässig?
3. Ist das Maß des Baukörpers hinsichtlich der dargestellten Firsthöhe von 9,20 m planungsrechtlich zulässig?
4. Ist das Maß des Baukörpers hinsichtlich der dargestellten Länge und Breite planungsrechtlich zulässig?
5. Ist das Maß des Baukörpers hinsichtlich der dargestellten überbauten Grundfläche planungsrechtlich zulässig?
6. Sind die oberirdischen Stellplätze an den eingezeichneten Stellen planungsrechtlich zulässig?
7. Ist die Tiefgaragenzufahrt an der eingezeichneten Stelle planungsrechtlich zulässig?
8. Ist das Maß des Baukörpers hinsichtlich der dargestellten Geschossigkeit / Anzahl der Geschosse planungsrechtlich zulässig?

Nachfolgende Ausführungen gelten für beide Antragsvarianten, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes erklärt wird.

Art der baulichen Nutzung (nicht Antragsgegenstand):

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und beurteilt sich nach den Zulässigkeitsanforderungen des § 34 BauGB. Die Umgebungsbebauung ist ausschließlich durch Wohngebäude geprägt und entspricht damit einem allgemeinen Wohngebiet. Das beantragte Mehrfamilienhaus ist dort gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauGB allgemein zulässig. Die Anzahl der Wohnungen stellen dabei kein Einfügungsmerkmal dar.

Bauhöhe:

Die beantragte Wandhöhe von 6,50 m und die Firsthöhe von 9,20 m fügen sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die nähere Umgebung entlang der Kapellenstraße weist Wandhöhen von 4,50 m bis 6,50 m auf. Die Firsthöhen erreichen dort max. 9,20 m – auch in der Kombination mit Wandhöhen von 6,50 m (vgl. Kapellenstraße 28 und 30). Das Bauvorhaben entspricht damit dem Umgebungsrahmen und fügt sich insoweit ein.

(**Anmerkung:** Dem Gebäude Kapellenstraße 6 mit einer Wandhöhe von 7,40 m und einer Firsthöhe von 10,30 m, das also um fast 1 m höher ist als das beantragte Bauvorhaben, wird im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung zur Gebäudehöhe keine Prägungswirkung zuerkannt: dieses Gebäude liegt aufgrund des nach Süden hin bestehenden andersartigen städtebaulichen Gepräges außerhalb des Wirkungsbereiches).

Eine das Baugrundstück und das westlich Nachbargrundstück kennzeichnende Besonderheit ist das nach Süden hin deutlich abfallende Gelände (nur im westlichen Grundstücksteil). Dort fällt das Gelände um fast 3 m ab. Nun ist geplant, dieser Besonderheit des Grundstücksverlaufes folgend, in der westlichen Gebäudehälfte das Untergeschoss freizustellen. Dort entsteht zwar eine Gesamthöhe der Wände von 9,50 m, die aber durch den Versatz des Untergeschosses nicht einfügungsbeachtlich ist. Das Untergeschoss ragt um 3 m über die Außenwand des nördlichen Gebäudeteils heraus. Mit diesem deutlichen Versatz treten die Wände nicht mehr als einheitliche Wand nach außen in Erscheinung. Diese Staffelung führt dazu, dass jede der Wände gesondert den Einfüguingsrahmen zu beachten hat und sich damit einfügt.

Geschossigkeit:

Entgegen eines früheren Entwurfes mit einem Mansarddach mit ca. 12 m breiter Giebelwand wurde die Gebäudebreite auf 11 m verkleinert und ein Satteldach entsprechend der umgebenden Dachlandschaft geplant.

Mit dieser Korrektur stellt das Dachgeschoss in seiner nach außen wahrnehmbaren Erscheinungsbild kein Vollgeschoss dar. Das Dachgeschoss entspricht damit in seiner äußeren Gestalt nicht mehr einem vollen Wohngeschoss und tritt in seiner Beziehung zur Umgebungsbebauung in Übereinstimmung mit der Eigenart der Umgebungsbebauung nicht als Vollgeschossen in Erscheinung.

Entsprechendes gilt für das Kellergeschoss (Untergeschoss) beim westlichen Grundstücksteil. Hier fällt das Baugrundstücke sehr steil nach Süden ab. Damit liegt das Untergeschoss an 2 Seiten frei und wird auch wohnartig genutzt. Ungeachtet der mathematischen Betrachtungen als Geschoss / Vollgeschoss ist für das Einfüguingsgebot maßgeblich, ob das Untergeschoss in seiner äußeren Wahrnehmung als Vollgeschoss in Erscheinung tritt und sich damit das Gebäude noch einfügt.

Dabei ist die Geschosswirkung des Untergeschosses selbst nicht in Frage zu stellen, da es zumindest an zwei Seiten nach Außen wirksam als Wohngeschoss in Erscheinung tritt. Ungeachtet der Geschossdefinition des Art. 2 Abs. 7 BayBO tritt es als Vollgeschoss in Erscheinung. Jedoch weist das Gebäude die Besonderheit auf, dass die Geschosse gestaffelt sind. Der entsprechend der Umgebungsbebauung 2-geschossige Gebäudeteil im Südwesten ist um 3 Meter von dem nördlichen Gebäudeteil zurückversetzt. Durch den deutlichen Rückversatz tritt das Gebäude – wie auch bei der Beurteilung der Fassadenhöhe (Wandhöhe) - nicht als durchgehende Außenwand in Erscheinung und ist für diese verschobenen Bauteile getrennt zu beurteilen. Da keiner der Bauteile in seiner Außenwirkung den Einfüguungsrahmen der Umgebungsbebauung hinsichtlich der Geschossigkeit überschreitet, entspricht es auch insoweit dem Einfüguungsgebot.

Die Möglichkeit einer Abweichung nach § 34 Abs. 3a BauGB muss damit nicht geprüft werden; Abweichungen hinsichtlich der Geschossigkeit eines Gebäudes wären aber im Hinblick auf die städtebaulichen Folgewirkungen jedenfalls unvertretbar.

Gebäudegrundmaße, Absolute Grundfläche:

Die Gebäudegrundmaße (Länge und Breite) eines Gebäudes stellen kein Einfüguungsmerkmal mehr dar (so jetzt: BVerwG 08.12.2016, Rn. 22).

Neben der Höhe und der Anzahl der Vollgeschosse ist aber die absolute Größe der Grundfläche einfüguungsrelevant. Das beantragte Vorhaben weist eine Grundfläche (ohne Nebengebäude) von ca. 354 m² (Variante 1) bzw. 361 m² (Variante 2) auf.

Entscheidend ist nun, welche Bebauung für die Prüfung des Einfüguungsgebotes als prägend herangezogen werden muss. Maßgeblicher Beurteilungsrahmen ist die nähere Umgebung. Im Regelfall gilt bei einem inmitten eines Wohngebietes gelegenen Vorhaben als Bereich gegenseitiger Prägung das Straßengeviert und die gegenüberliegende Bebauung (vgl. BayVG 27.09.2010). Dabei ist die Reichweite der Prägungswirkung für jedes Zulässigkeitsmerkmal gesondert zu ermitteln. Anders als bei den Maßbestimmungsfaktoren Wandhöhe und Geschossigkeit ist bei Betrachtung der absoluten Grundfläche auch dem Gebäude Kapellenstraße 6 südlich der Stichstraße-Kapellenstraße noch Prägungswirkung beizumessen. Das dortige Wohngebäude Kapellenstraße 6 weist mit einer Grundfläche von 390 m² eine größere Grundfläche als das beantragte Bauvorhaben. Damit wird auch hinsichtlich der absoluten Grundfläche das Einfüguungsgebot beachtet.

Damit besteht auch ein Vorhaben, das auch in der kumulierten Betrachtung aller das Maß der baulichen Nutzung definierenden Faktoren (Gebäudehöhe, Geschossigkeit, absolute Grundfläche) als Vorbild dient (vgl. BVerwG 08.12.2016).

Stellplatzanordnung, Grundstückszufahrt

Die Anordnung der offenen Stellplätze und der unterirdischen Tiefgarage sind hinsichtlich des Einfüguungsgebotes unproblematisch. Gerade der Tiefgarage als unterirdisches Bauteil fehlt die bauplanungsrechtliche Wirkung für das Einfüguungsgebot, da sie nach außen hin (ausgenommen Zufahrtsgebäude) nicht in Erscheinung tritt. Allein darauf kommt es beim Einfüguungsgebot aber an, etwa bei den überbaubaren Grundstücksflächen (faktischen Baugrenzen) und des Verhältnisses der verbleibenden Freiflächen.

Das Zufahrtsgebäude in einer nach Art. 6 Abs. 9 BayBO grenzprivilegierten Größenordnung (9 m Wandlänge, 3 m Wandhöhe) bleibt damit auch hinsichtlich der Beurteilung der Bauweise (hier offene Bauweise) unberücksichtigt.

Anders als eine mögliche Tiefgaragenzufahrt über südliche Kapellenstraße-Stichstraße ist die jetzt gewählte Zufahrt auch in ausreichender Weise erschlossen.

Gehsteigabsenkungen für die Grundstückszufahrten (Tiefgaragenzufahrt und Stellplätze) sind aus Gründen der Verkehrssicherheit auf das unverzichtbare Mindestmaß zu beschränken. Maßstab (insbesondere auch hinsichtlich der Selbstbindung der Verwaltung / Gleichbehandlung) ist die Regelung in der örtlichen Stellplatzsatzung (§ 4 Abs. 6 StplS), wonach bei mehr als 4 Stellplätzen diese nur über eine gesonderte Zufahrt angefahren werden dürfen. Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass aus Rücksichtnahme auf den öffentlichen Verkehr und die Verkehrssicherheit eine Gehwegabsenkung nicht über die Breite von 4 Stellplätzen (10 m) hinausgehen darf.

Nachdem die Zufahrtsbreite auf ca. 9 m reduziert wurde, stehen Belange der Verkehrssicherheit der geplanten Tiefgaragen- und Stellplatzzufahrt nicht entgegen. Über die konkrete Ausführung und Länge der Absenkung entscheidet die Stadt Grafing b.M. aber dann im Zug der erforderlichen Bauvereinbarung nach Art. 14 BayStrWG gesondert; diese ist nicht Bestandteil einer Baugenehmigung (oder Vorbescheid).

Überbaubare Grundstücksflächen:

Das Vorhaben entspricht auch hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen dem Einfügungsgebot. So liegen die Gebäude entlang der südlichen Kapellenstraße teilweise ohne Grenzabstand zur Kapellenstraße (vgl. westliches Nachbargrundstück Kapellenstraße 18) bzw. in einer Entfernung von nur ca. 1,5 m (Bestandsbebauung Kapellenstraße 20 und auch Kapellenstraße 16). Das Vorhaben entspricht mit einem Abstand zur Straßengrenze von ca. 2,5 m (bzw. bei den Vorbauten nur ca. 1,50 m) uneingeschränkt dem Einfügungsgebot hinsichtlich der zu überbaubaren Grundstücksflächen.

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Die Bebauungsvariante 2 mit der dort vorgesehenen Gebäudegliederung wird aus ortsplanerischen Gründen zur Umsetzung empfohlen.

Finanzielle Auswirkungen:			
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Verw.HH / Verm.HH	<input type="checkbox"/> Ansatzüberschr. <input type="checkbox"/> Nachtragsvormerkung

Auswirkungen auf den Klimaschutz:	
<input type="checkbox"/> Ja, positiv	<input type="checkbox"/> Ja, negativ <input type="checkbox"/> Nein
Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	

Anlagen:

201103_Vorbescheid	Variante	1
201103_Vorbescheid Variante 2		