

**Beschlussvorlage FB 3/086/2020
TOP Nr. 4 (Bau- und Werkausschuss)**

Gremium
Bau- und Werkausschuss

Beschluss
Entscheidung

Ö-Status
öffentlich

Sitzungstag
08.12.2020

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines bestehenden Doppelhauses und Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, auf dem Grundstück Fl.Nr. 538/14 der Gemarkung Grafing (Glonner Straße 34, 34a)

Sachverhaltsdarstellung / Begründung

Mit dem Antrag auf Vorbescheid wird eine Entscheidung folgender Einzelfragen beantragt (Art. 71 BayBO).

1. Ist es zulässig, die Wohngebäude als zwei Einzelhäuser mit 2 Vollgeschossen gemäß der im Plan dargestellten Größe zu errichten?
2. Ist es zulässig, eine Tiefgarage gemäß der im Plan dargestellten Lage und Größe zu errichten?
3. Werden die in der Folge beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hammerschmiede, Glonner-, von-Hazzi-Straße“ vom 10.08.1965 in Verbindung mit der 7. Änderung vom 29.01.2014 erteilt?:
 - Wird eine Befreiung für die Errichtung von insgesamt 10 Wohneinheiten anstatt der zulässigen 2 Wohneinheiten je Wohngebäude (insgesamt also 4 WE) erteilt?
 - Wird eine Befreiung für die Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl für Einzelhäuser von 0,52 um 0,19 auf 0,71 erteilt?
 - Wird eine Befreiung für die Errichtung der zwei Einzelhäuser und der Tiefgarage größtenteils außerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Bauraumes erteilt?
 - Wird eine Befreiung für die Errichtung eines Dachaufbaus in der im Schema-schnitt dargestellten Größe zusätzlich zu den 2 Dachgauben auf der östlichen Dachseite beider Gebäude für die Führung des Aufzuges in das Dachgeschoss erteilt?
4. Wird eine Abweichung von der GaStellV vom 30.November 1993 bezüglich der Rampeneigung der Tiefgaragenabfahrt von 17% anstatt der geforderten 15% erteilt?
5. Ist es zulässig, an der Grundstücksgrenze zum westlichen Nachbarn, anschließend an die Rampeneinhausung mit 9 m Länge, eine abgestufte Mauer mit den im Plan dargestellten Höhen von max 1,26 m (nördliche) bis max. 1,55 m (südlich im Anschluss an die Rampeneinhausung) und einer Gesamtlänge von 29,14 m zu errichten?
6. Ist es zulässig, das Gelände, in der Hauptsache wegen der Tiefgaragenüberdeckung, an der Ostseite um 14 bis maximal 84 cm, an der Westseite um 62 cm bis maximal 106 cm, an der Südseite um 12 cm bis 14 cm und an der Nordseite um 33 cm bis 59 cm wie im Plan dargestellt aufzuschütten.
7. Wird dem Antrag auf Neufestsetzung des Geländes mit den Auffüllungen gemäß Darstellung im Plan zugestimmt?
8. Wird der Fällung der auf dem Grundstück vorhandenen Bäume an der Westgrenze zugestimmt?

Rechtliche Beurteilung:

(Es überschreitet den zulässigen Umfang eines Vorbescheides, wenn die Einzelfragen letztlich eine Entscheidung über alle in der Baugenehmigung – vereinfachtes Genehmigungsverfahren - zu stellenden Zulässigkeitsfragen zum Inhalt haben).

Planwirksamkeit / Planungserfordernis:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Hammerschmiede, Glonner-, von-Hazzi-Straße“ sowie der Änderungsbebauungspläne.

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest, Die beantragte Wohnnutzung ist deshalb nach der Art der baulichen Nutzung allgemein zulässig (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO).

Der Bebauungsplan Hammerschmiede / Glonner- / von-Hazzi-Straße weist die Besonderheit auf, dass er - wie viele Bebauungspläne aus dieser Zeit – für die zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung bereits bebauten Grundstücke die Bauflächen (überbaubaren Grundstücksflächen) auf den vorhandenen Baubestand beschränkt. Damit wird gleichzeitig bestimmt, dass die übrigen Grundstücksflächen nicht bebaubar sind. So verhält es sich auch in dem Teilgebiet an der Glonner Straße, in dem auch das Grundstück Fl.Nr. 538/14 liegt. Der Bebauungsplan setzt für dieses Grundstück nur im südlichen Teil eine ca. 200 m² große Baufläche fest. Damit ist aufgrund der Negativwirkung die übrige Grundstücksfläche unbebaubar (auf die Problematik eines möglichen Festsetzungswiderspruches wird hier nicht eingegangen).

Somit widerspricht die geplante Bebauung, die zu seinem größten Teil außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegt, den Festsetzungen des Bebauungsplanes und ist unzulässig (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Die im Verhältnis zur Größe der Grundstücke und auch im Verhältnis zu den Festsetzungen im übrigen Plangebiet nur sehr geringe Bebaubarkeit ist zwar sehr auffällig und mag aus heutiger Sicht auch ortsplanerisch nicht mehr nachvollziehbar sein, ist aber erklärter Ausdruck der damaligen Planungsziele und aufgrund der Bindungswirkung des Bebauungsplanes für das Baugenehmigungsverfahren beachtlich.

In der Vergangenheit wurden in diesem Quartier mehrfach Bauvorhaben unter Abweichung vom Bebauungsplan zugelassen. Grundlage war aber stets eine mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt abgestimmte Planung, um die erforderliche Änderung des Bebauungsplanes (entsprechende Aufstellungsbeschlüsse wurden jeweils gefasst, jedoch die Verfahren nie fortgeführt) zu vermeiden. Dadurch ist in diesem Teilbereich an der Glonner Straße eine tatsächliche Entwicklung eingetreten, die offenkundig Zweifel rechtfertigt, ob der Bebauungsplan **hinsichtlich der Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen** auf absehbare Zeit noch vollziehbar ist. Ob dadurch auch bereits die Voraussetzungen der Planunwirksamkeit (betrifft nur die konkrete Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche) eingetreten sind, kann jedoch offengelassen werden, zumal den Genehmigungsbehörden keine Normverwerfungskompetenz zusteht.

Die Stadt ist aufgrund der eingetretenen Bebauungssituation und der Zweifel an der Wirksamkeit der Festsetzungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich gehalten, den Teilbereich an der Glonner Straße insoweit zu überplanen (Änderungsbebauungsplan). Das kann die Stadt Grafing b.M. leider aufgrund der schier unüberschaubaren Vielzahl an planungsbedürftigen Vorhaben derzeit nicht ansatzweise mehr zu leisten und würde eine Zurückstellung der Bebaubarkeit um mehrere Jahre bedeuten.

Auf eine Bebauungsplanänderung kann nur dann verzichtet werden, wenn eine geordnete städtebauliche Entwicklung (§ 1 Abs. 3 BauGB) auch durch eine Einzelbaugenehmigung unter Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) vom bestehenden Bebauungsplan erreicht werden kann. Maßstab für die bauliche Ordnung der Bauflächen (überbaubare Grundstücksflächen) ist die vorhandene Bebauung im dortigen Teilbereich als Grundlage für das Befreiungsermessen.

Hinsichtlich der übrigen Festsetzungen ist der Bebauungsplan "Hammerschmiede, Glonnerstraße, Von-Hazzi-Straße" jedoch uneingeschränkt zu beachten, außerdem die 7. Änderung des Bebauungsplanes vom 13.02.2014 mit den dortigen Regelungen zur Dachgestaltung.

Zulässigkeitsprüfung:

Überbaubare Grundstücksfläche:

Die zu überbauende Grundstücksfläche durch 2 getrennten Gebäude mit einer Größe von 10 x 18 m und einer Gebäudeausrichtung in Nordsüdrichtung ist städtebaulich vertretbar (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Das entspricht dem baulichen Gepräge in dem Teilbereich des Bebauungsplanes an der Glonner Straße, der lediglich die Bestandsbebauung festsetzt und davon abweichend entwickelt wurde. Mit Gebäudegrundflächen von 180 m² wird damit eine Gebäu-
degröße erreicht, die auch auf dem Grundstück Fl.Nr. 538/6 bereits verwirklicht wurde. Das Vorhaben entspricht damit dem im besagten Quartier anzuwendenden Maßstab der städtebaulichen Ordnung. Das gilt auch für die geplante Tiefgarage, die in gleicher Weise auch hinsichtlich der Lage außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in gravierender Weise vom Bebauungsplan abweicht.

Da der Änderungsbebauungsplan 2014 die Wandhöhe und den Dachneigungswinkel regelt, kommt der Gebäudebreite auch hinsichtlich der damit entstehenden Firsthöhe entscheidende Bedeutung und ist bei der Befreiung zu berücksichtigen. Mit einer Gebäudebreite von 10 m werden insoweit die Grundsätze der geordneten baulichen Entwicklung hinsichtlich der Höhe noch gewahrt.

Des weiteren gilt es zu Bedenken, dass der Änderungsbebauungsplan 2014 bei der Errichtung von Quergiebel und Dachgauben lediglich das Drittelmaß als Obergrenze festsetzt, jedoch keine Maximalbreite. Bei einer Länge von 18 m wären damit Quergiebel mit einer Breite von 6 m zulässig. Aus gestalterischen Gründen sind Quergiebel jedoch nur bis zu einer Breite von 5 m zulässig (vgl. auch zur Abstandsflächenwirkung: Art. 6 Abs. 8 Nr. 3a BayBO).

Der Bebauungsplan trifft keine (Gestaltungsregelungen) über die Geländeanpassung. Bereits bei der notwendigen Befreiung von den Baugrenzen ist zu berücksichtigen, dass die Abweichungen von den Baugrenzen und die Errichtung einer Tiefgarage nur unter Würdigung der sonstigen öffentlichen Belange und nachbarlichen Interessen möglich ist. Größe und Standort der Gebäude sind insoweit auch auf die Geländebeziehungen abzustimmen. Hier sind unnatürliche Anpassungen des Geländes auszuschließen, insbesondere an den Nachbargrenzen. Geländeanpassungen sind nur im Nahbereich der Außenwände zulässig; auf Stützmauern ist zu verzichten.

Der Befreiung hinsichtlich der festgesetzten Baugrenzen kann zugestimmt werden unter folgenden Einschränkungen:

- **Dachaufbauten dürfen eine Länge von 5 m nicht überschreiten.**
- **Geländeabgrabungen und Aufschüttungen sind nur im Nahbereich der Außenwände zulässig und naturnah auszuführen; auf Stützmauern ist zu verzichten. Die abschließende Beurteilung erfolgt im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren unter Darlegung der Freiflächenplanung**
- **Der Lage der Tiefgaragenzufahrt wird nicht zugestimmt; hier ist unter Darlegung weiterer Angaben über die Höhenlage und der Freiflächengestaltung darzulegen, dass die Zufahrt ohne wesentliche Geländebeziehungen und nachteilige Wirkung auf die nachbarlichen Interessen errichtet werden kann; ggf. ist die Tiefgaragenzufahrt an einen günstigeren Standort zu verlegen.**

Maß der baulichen Nutzung:

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück Fl. Nr. 538/14 der Gemarkung Grafing, die Bebauung als Einzelhaus fest. Die Geschosshöhe ist zwingend mit E + I festgesetzt (also 2 Vollgeschosse). Die Geschosflächenzahl (GFZ) ist mit max. 0,52 und die Grundflächenzahl (GRZ) mit max. 0,26 festgesetzt.

Für das Grundstück mit einer Fläche von 1.540 m² errechnet sich eine lt. Bebauungsplan zulässige Grundfläche von 400 m² und Geschosfläche von 800 m².

Für die geplanten Hauptgebäude errechnet sich eine Grundfläche von zusammen 374 m² (0,24), bei Anrechnung der Tiefgarage und Zufahrt mit dann insgesamt 856 m² von 0,556. Damit wäre gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 die Überschreitungsgrenze von max. 50 v.H. der festgesetzten GRZ (max. 600 m²) deutlich überschritten.

Hinsichtlich der Anrechnung der Tiefgaragenflächen hat die BauNVO 1962 noch anderslautende Regelung getroffen. Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO 1962 sind Tiefgaragen als in den Abstandsflächen zulässige Anlage nicht auf die festgesetzte GRZ anzurechnen. Damit entspricht das Vorhaben den Festsetzungen zur Grundflächenzahl.

Das Dachgeschoss der Gebäude ist ausweislich der Planangaben kein Vollgeschoss. Ungeachtet dessen werden aber aufgrund der zur Anwendung kommenden BauNVO 1962 (§ 20 Abs. 3 BauNVO 62) die Flächen von Aufenthaltsräumen in den Dachgeschossen (einschließlich Treppenträume und Umfassungswände) angerechnet. Damit errechnet sich für die Geschosfläche gem. BauNVO 1962 von 1.094 m² eine GFZ von 0,71.

Die GFZ ist mit 0,52 festgesetzt. Zwar wird durch den Dachgeschossausbau und der aufgrund der hier anwendbaren Altfassung BauNVO 1962 bei der GFZ zu berücksichtigenden Wohnraumflächen im Dachgeschoss die GFZ gravierend überschritten.

Dennoch werden hier Grundzüge der Planung, die eine Befreiung ausschließen würden, nicht verletzt. So wird die mit der GFZ bezweckte Steuerungswirkung des Bebauungsplanes weiterhin beachtet. Sow wird ohne Einrechnung des Dachgeschosses in der Vergleichsrechnung (BauNVO 1990) eine GFZ von 0,486 erreicht und damit die festgesetzte GFZ von 0,52 eingehalten. Zur Förderung des Dachgeschossausbaus wurde der Bebauungsplan jedoch später geändert, zuletzt durch den Erlass des Änderungsbebauungsplanes 2014 und der dortigen Festsetzung über die Gebäudehöhe und die Zulassung von Kniestöcken. Die Regelung der Höhenentwicklung ist durch diese Festsetzungen neu getroffen worden. Auf den Steuerungseffekt der GFZ hinsichtlich der entstehenden Bauhöhe kommt es damit nicht mehr an.

Für die Abweichung von der festgesetzten GFZ, die allein durch die Wohnraumnutzung im Dachgeschoss hervorgerufen wird, kann deshalb die notwendige Befreiung erteilt werden. Eine max. Wandhöhe von 6,5 m, eine Dachneigung von max. 32 Grad sowie ein Kniestock von max. 32 cm (OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenwand) sind jedoch zwingend einzuhalten.

Anzahl der Wohneinheiten:

Der Bebauungsplan beschränkt die Anzahl der Wohneinheiten auf max. 2 je Wohngebäude. Von dieser Festsetzung wurde bereits in einer Vielzahl von Fällen abgewichen, z.B. bei dem Wohngebäude Glonner Straße 20 mit dort 7 WE (bei 226 m² Gebäudegrundfläche). Insbesondere bei dem jetzt beantragten Vorhaben mit einer Erschließung der Tiefgarage direkt über die Glonner Straße stehen auch Gründe der Leistungsfähigkeit der Erschließung nicht entgegen.

Der Befreiung für die Überschreitung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten auf 5 WE je Gebäude kann erteilt werden (insgesamt 10 WE).

Dachaufbauten

Der Änderungsbebauungsplan 2014 regelt abschließend die Errichtung von Dachaufbauten. Je Dachseite dürfen die Dachaufbauten 1/3 der Wandlänge nicht überschreiten. Wird eine Aufzugsüberfahrt errichtet, dann ist diese auf das Drittelmaß (max. Breite aber 5 m; vgl. oben zu den Bauflächen) anzurechnen.

Die Errichtung von Quergiebel wird auf eine Breite von 5 m (vgl. oben zur Befreiung zur Baugrenze) begrenzt. Dachaufbauten dürfen insgesamt eine Breite von 1/3 der Wandlänge nicht überschreiten. Für Abweichungen wird eine Befreiung nicht erteilt.

Gelände:

Der Bebauungsplan trifft keine (Gestaltungsregelungen) über die Geländeanpassung. Bereits bei der notwendigen Befreiung von den Baugrenzen wurde berücksichtigt, dass die Abweichungen nur unter Würdigung der sonstigen öffentlichen Belange und nachbarlichen Interessen möglich ist. Größe und Standort der Gebäude sind dabei auch gegenüber den Geländebeziehungen abzustimmen. Dort wurde bereits festgelegt:

Unnatürliche Anpassungen des Geländes sind auszuschließen, insbesondere an den Nachbargrenzen. Einer Stützmauer wird nicht zugestimmt. Der beantragten Auffüllung um bis zu 1,06 m und der Errichtung einer Stützmauer wird nicht zugestimmt. Die abschließende Entscheidung erfolgt im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren unter Darlegung der Freiflächenplanung

Bauordnungsrecht / Fachgesetze:

Die Einzelfragen über die Abweichung von der Rampenneigung (mehr als 15%) und der Baumfällung ist nicht Gegenstand des gemeindlichen Einvernehmens (§ 36 BauGB).

Entscheidungen über die Baumfällungen sowie die Abweichung von der GaStV sind vom Landratsamt zu entscheiden.

Hinweis:

Bezüglich der Stellplatzsituation wird darauf hingewiesen, dass jederzeit zugängliche Besucherstellplätze notwendig sind. Soweit diese in der Tiefgarage nachgewiesen werden, ist ein Abschluss der Tiefgarage (Tor) vor diesen Besucherstellplätzen nicht zulässig. Oberirdische Stellplätze dürfen nicht direkt von der Glonner Straße angefahren werden.

Beschlussvorschlag

Der Bau- und Werkausschuss stimmt dem Bauantrag unter den oben genannten Einschränkungen zu.

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

Anlagen:

Top 4 Lageplan