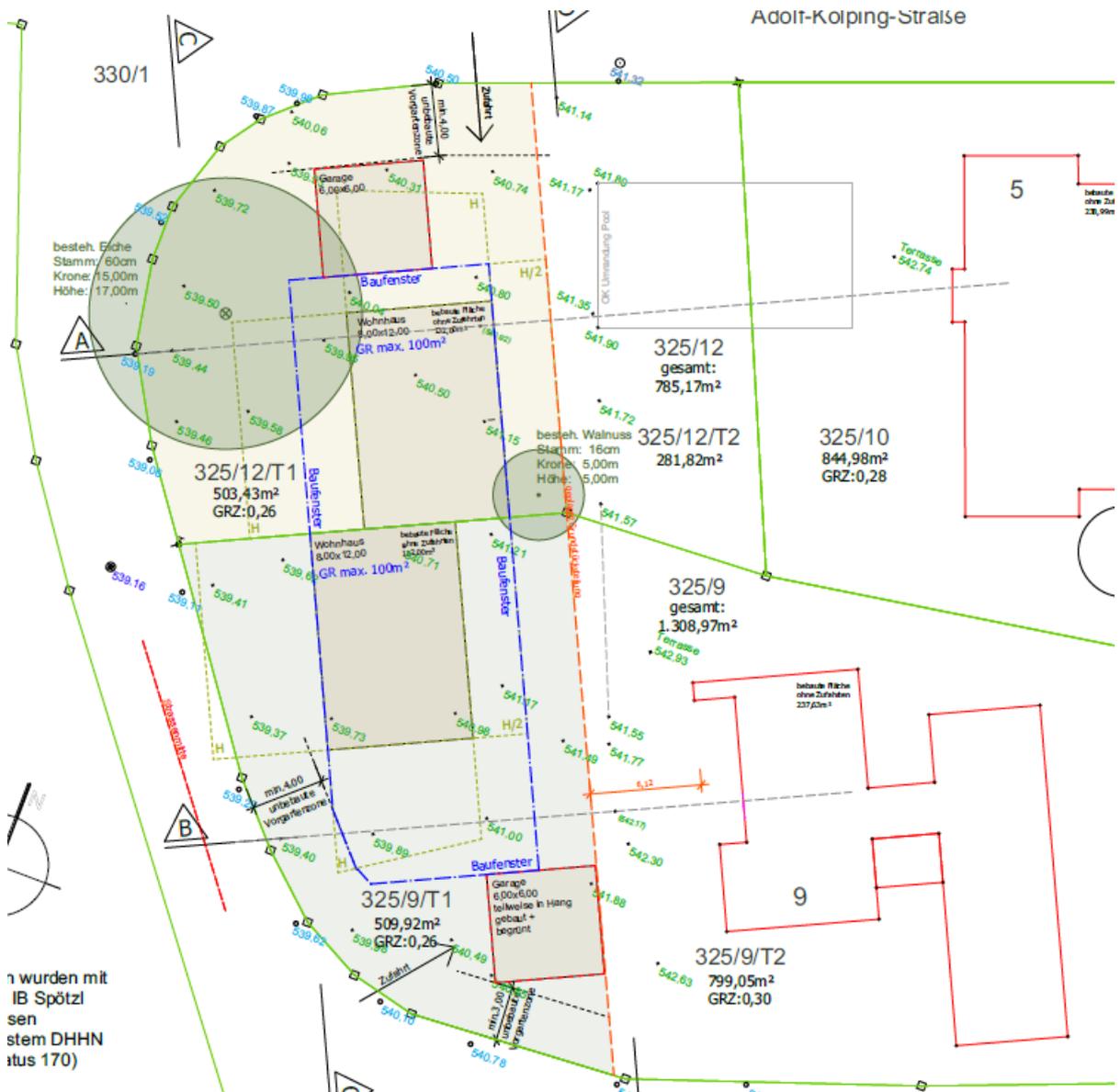




## Variante 2



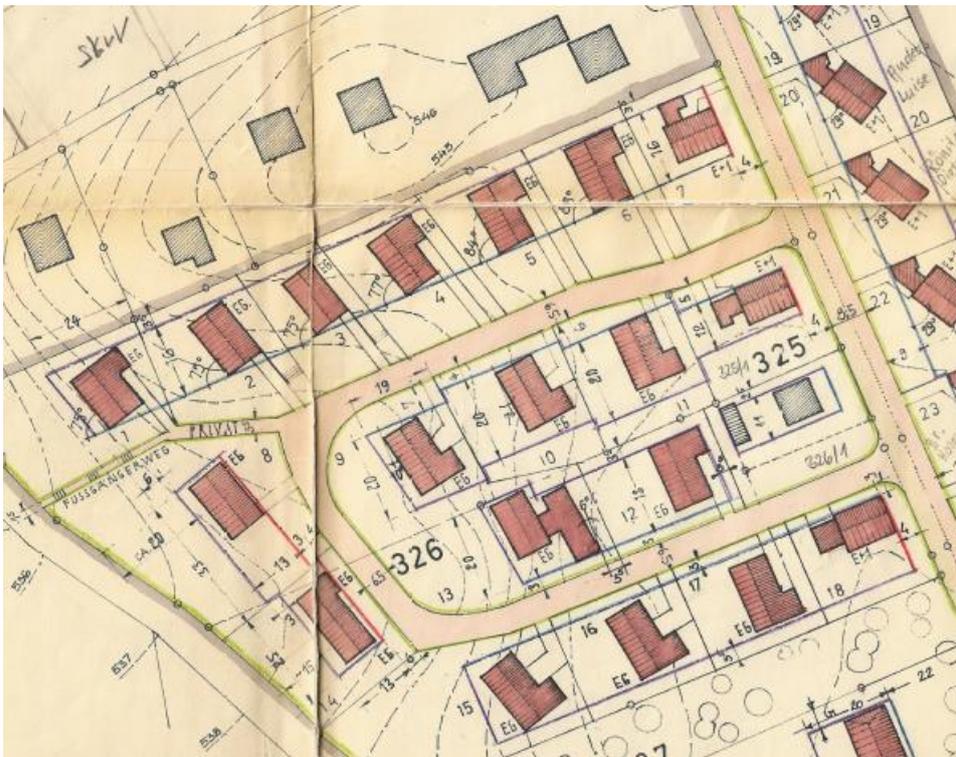
### Grundlagen:

Die Wohnsiedlung „Schönblick“ wurde mit dem Bebauungsplan „Am Schönblick“ vom 07.12.1962 entwickelt. Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes 1961 ursprünglich als qualifizierter Bebauungsplan erlassen.

Bebauungspläne auf der Grundlage der BauNVO 1962 bedurften für die Qualifizierung nach § 30 Abs. 1 BauGB noch nicht zwingend einer Festsetzung der Grundflächenzahl (erst ab der BauNVO 1990 notwendig). Gemäß § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO 1962 war lediglich zwingend die Vollgeschosszahl als Maß der baulichen Nutzung festgelegt. So setzt der Bebauungsplan für die an der Adolf-Kolping-Straße anschließende Bebauung die Zulässigkeit einer nur 1-geschossigen Bebauung (EG) fest, für die Bebauung beidseits der Max-Wagenbauer-Straße eine Bebauung mit max. 2 Vollgeschossen (E+1). Daneben setzt der Bebauungsplan neben der Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO), die örtlichen Verkehrsflächen und die überbaubaren Grundstücksflächen (Baulinien und Baugrenzen) fest.

Mit Urteil des VG München vom 27.07.1998 wurde festgestellt, dass die Festsetzungen über die Vollgeschosszahl unwirksam geworden sind. Diese sog. Funktionslosigkeit (Planobso- lenz) liegt vor, wenn die tatsächliche Entwicklung (in der Regel durch Befreiungen ausgelöst) von den Festsetzungen im einem Umfang abweicht, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf absehbare Zeit nicht mehr verwirklicht werden kann und diese Fehlentwicklung offensichtlich ist. Das ist für jede Festsetzung gesondert festzustellen und betrifft hier nur die Vollgeschosszahl (sachliche Funktionslosigkeit), nicht aber die Festsetzungen im Übrigen.

Damit gilt der Bebauungsplan mit seinen übrigen Festsetzungen, insbesondere zu den überbaubaren Grundstücksflächen, als einfacher Bebauungsplan fort (§ 30 Abs. 3 BauGB). So- weit keine Festsetzungen bestehen oder unwirksam geworden sind (Geschosszahl, Grund- fläche, Bauhöhe) gilt das Einfügungsgebot (§ 34 BauGB).



Die geplante Bebauung liegt im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 325/12 weitgehend und beim Grundstück Fl.Nr. 325/9 vollständig außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Das Vorhaben widerspricht damit den Festsetzungen des Bebauungsplanes und ist unzulässig. Der Tatbestand der Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) schließt sich aus, da aufgrund des Umfanges der Abweichung die Grundzüge der Planung verletzt sind. Auch aufgrund der fehlenden Atypik und der fehlenden städtebaulichen Vertretbarkeit wäre aber eine Befreiung auch inhaltlich unzulässig. Auf die Folgewirkungen von (unrechtmäßigen) Befreiungen wird hingewiesen (s.o. zur Funktionslosigkeit).

In Kenntnis der fehlenden Genehmigungsfähigkeit wird jetzt die Änderung des Bebauungs- planes beantragt.

**Beurteilung:**

Die beantragte Bebauung ist städtebaulich verträglich und entspricht dem vorrangig zu beachtenden Planungsleitziel der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) und des Flächenspargebotes (§ 1a Abs. 3 BauGB). Dringend erforderlicher Wohnraum kann innerhalb des bebauten Bereich durch Mobilisierung von Baulandreserven geschaffen werden. Die beabsichtigte Bebauung mit 2 Wohngebäuden mit einer Grundfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> entspricht auch den örtlichen Bebauungsverhältnissen und Siedlungsbild und gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die beantragte Bebauungsplanaufstellung ist damit erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Die städtebauliche Verträglichkeit gilt insbesondere auch für die bauliche Nutzung des bisher als unbebaubar festgesetzten westlichen Grundstücksteil der Fl.Nr. 325/9. Auch wenn das (rechtsunverbindliche) Bauschemata des Bebauungsplanes 1962 nahelegt, dass eine gestaffelte Aufstellung der Gebäude beabsichtigt ist und auch in der Bebauung tatsächlich umgesetzt wurde, werden die getroffenen Festsetzungsinhalte mit grundstücksübergreifenden Bauräumen dieser Planidee nicht gerecht. Ein Schutzanspruch des benachbarten Grundstücks Fl.Nr. 325/12 auf Beibehaltung der bestehenden Festsetzungen und damit die Freihaltung (Aussicht) des Westteils der Fl.Nr. 325/9 ist deshalb nicht erkennbar. Dieses Schutzinteresse braucht aber schon deshalb nicht näher geprüft werden, da die geplanten Änderungen vom Eigentümer selbst begehrt werden. Auch für das Abrücken der Bebauung auf Fl.Nr. 325/12 nach Westen sind keine widersprechenden städtebaulichen Belange oder gesteigert schutzwürdige Interessen Dritter erkennbar, die der damit möglichen (maßvollen) Nachverdichtung und Schaffung dringend erforderlichen Wohnraums entgegenstehen.

Aufgrund der Geländeverhältnisse (Hanglage) ist einer Bebauung mit schmalere Gebäudegrundrissen vorzuziehen. Hier schafft die Bebauungsvariante 2 die günstigeren Umsetzungsvoraussetzungen. Dafür wären die vorgeschlagenen Baugrenzen aber enger an den vorgeschlagenen Grundflächen anzulegen. Der dort vorgeschlagene Zusammenbau der Gebäude an der gemeinsamen Grenze schafft auch größere zusammenhängende Freiräume, die der Charakteristik der Siedlung Schönblick als „Gartensiedlung“ besser gerecht werden.

Das durch den Zusammenbau entstehende „gemeinsame“ Gebäude erreicht eine Länge von zusammen 24 m. Vergleichbare Baukörperlängen sind im Quartier auch bereits vorhanden (Adolf-Kolping-Straße 12 und 12a, Am Schönblick 8 und 10), wie auch überhaupt Gebäude mit vergleichbaren Grundflächengrößen sogar dominieren.

Die beantragte Bebauungsplanänderung kann jedoch nicht auf die bezeichneten Grundstücke bzw. Grundstücksteile (Fl.Nr. 325/12 und Westteil Fl.Nr. 325/9) beschränkt werden. Aufgrund der notwendigen Koordination mit den bisherigen Festsetzungen ist ein dann entstehender durchgängiger Bauraum auszuschließen. So ist also auch die Bebauung der Zwischenfläche zum Gebäude Adolf-Kolping-Straße 5 (dort befindet sich derzeit ein Schwimmbaden) in den beantragten Änderungsbebauungsplan einzubeziehen und die dortige Bebaubarkeit neu zu regeln.

Aufgrund der erwähnten Unwirksamkeit der Festsetzungen zur Geschosshöhe besteht auch ein Regelungsbedarf für das Maß der baulichen Nutzung. Festzusetzen ist künftig eine Bebauung mit max. 2 Vollgeschossen und Regelungen zur Wandhöhe (max. 6,30 m) und Firsthöhe (max. 7,50 m). Die Grundfläche ist durch die Festsetzung einer absoluten Grundfläche festzusetzen.

Die Bebauungsplanänderung kann im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan zur Innenentwicklung (§ 13a BauGB) durchgeführt werden.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Bau- und Werkausschuss als beschließender Ausschuss (Art. 32 Abs. 2 Satz 1 GO, § 2 Nr. 8 GeschO) fasst wie folgt Beschluss:**

- 1. Für die Grundstücke Fl.Nrn. 325/9 (westliche Teilfläche), 325/12 und 325/10 der Gemarkung Öxing wird die Änderung des Bebauungsplanes „Schönblick“ vom 07.12.1962 beschlossen (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**
- 2. Planungsziel ist die Bebauung mit 2 Wohngebäuden im westlichen Teil der Grundstücke. Für das Grundstück Fl.Nr. 325/10 ist die bisher grundstücksübergreifend festgesetzte Baufläche aufzulösen und durch eine auf die geänderte Bebauung abgestimmte Festsetzung zu ersetzen.**
- 3. Der Änderungsbebauungsplan hat die Qualifizierungsvoraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB zu erfüllen und dafür Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche, Geschosszahl, Bauhöhe) zu treffen.**
- 4. Aufgrund des geneigten Geländes ist die Höhenlage der Gebäude festzusetzen; hierfür ist ein Höhen- und Bestandsplan zu erstellen.**
- 5. Der Großbaum auf Fl.Nr. 325/12 ist zu erhalten und dafür festzusetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit b. BauGB).**
- 6. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan zu Innenentwicklung. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 BauGB) mit Hinweis auf die Aufstellung ohne Durchführung der Umweltprüfung (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB).**
- 7. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird bestimmt, dass von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (§ 13a Abs. 2 Nrn. 2, 3 BauGB). Gelegenheit zur Unterrichtung und Erörterung und zur Äußerung wird zeitgleich zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) durch die Bauverwaltung gegeben; hierauf ist in der öffentlichen Bekanntmachung hinzuweisen (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB).**
- 8. Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens hat der Antragsteller zu tragen; dies ist durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages (§ 11 BauGB) sicherzustellen.**
- 9. Der Grundsatzbeschluss zur sozialen Wohnungsbaupolitik kommt aufgrund des bereits bestehenden Bebauungsanspruches für die Grundstücke nicht zur Anwendung.**
- 10. Mit den Planungsleistungen wird das Architekturbüro Einhellig, Grafing, beauftragt.**