

**Beschlussvorlage FB 3/021/2021
TOP Nr. 6 (Bau- und Werkausschuss)**

Gremium
Bau- und Werkausschuss

Beschluss
Entscheidung

Ö-Status
öffentlich

Sitzungstag
27.04.2021

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungsplanes "Hammerschmiede, Glonner-, Von-Hazzi-Straße" für
den Teilbereich des "Alten Bauhofes" mit Umfeld sowie für den Teilbereich südlich des
Unteranger als Bebauungsplan zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB;
Erneute öffentliche Auslegung Behördenbeteiligung (§ 4a Abs. 3 BauGB);
Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und ggf. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)**

Sachverhaltsdarstellung / Begründung

1. Grundlagen:

Im Jahr 1999 wurde für das Gebiet des städtischen Bauhofs und der östlich angrenzenden Flächen des Freistaats Bayern ein Änderungsbebauungsplan aufgestellt (von-Hazzi-Straße/Unteranger). Planungsziel war es, das zum damaligen Zeitpunkt mit ehemaligen Wohnbaracken (aus der frühen Nachkriegszeit) bestehenden Grundstücke des Freistaats Bayern mit Mehrfamilienhäusern bebauen zu können. Auf Grundlage des Bebauungsplans wurde die Bebauung Oberanger 1, 1a, 1b und Oberanger 2+4 umgesetzt.

Zur Rechtfertigung der damaligen Wohngebietsausweisung (1999) wurde vorausgesetzt, dass der dort unmittelbar neben der Wohnbebauung liegende Bauhof (wesentlich störender Gewerbebetrieb) verlagert wird. Das ist erst mit 18 Jahren Verspätung mit der Verlagerung des Bauhofes im Jahr 2017 an die Glonner Straße dann gelungen!

Im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans 1999 liegen auch verschiedene Grundstücke, die aus Gründen des städtebaulichen Zusammenhangs einbezogen wurden und für die ebenfalls eine Neubebauung mit Geschosswohnungen das städtebauliche Ziel war. Es handelt sich um die Grundstücke im Norden (beidseits der Zufahrt zum Bauhofgrundstück) und das Grundstück Fl.Nr. 514/7 (Oberanger 6). Die Grundstücke östlich der Bauhofzufahrt (von-Hazzi-Straße 7 und 7½) wurden mittlerweile teilweise saniert; das Anwesen von-Hazzi-Straße 9 westlich Bauhofzufahrt und ggf. auch das Grundstücke Oberanger 6 sollen als Einzelhaus neu bebaut werden. Der derzeit rechtsgültige Änderungsbebauungsplan 1999 trifft dabei Festsetzungen, die dieser Einzelhausbebauung entgegenstehen. So ist beispielsweise die Anzahl der Vollgeschosse mit 3 VG als zwingend festgesetzt (für eine unterstellte Errichtung von Mehrfamilienhäusern). Diese Geschossentwicklung lässt sich bei einer Einzelhausbebauung schon allein wegen der fehlenden Abstandsflächen nicht umsetzen. Andererseits werden aber auch notwendige Erschließungsanlagen (Straßenflächen) zum Bauhof-Gelände auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 514/1 festgesetzt, die keinesfalls einvernehmlich erworben werden können. Ähnlich verhält es sich gegenüber dem Anwesen Oberanger 6 mit der dort festgesetzten Verkehrsfläche (Verbreiterung Oberanger).

Man muss konstatieren, dass der rechtskräftige Änderungsbebauungsplan 1999 zwar nicht dauerhaft vollzugsunfähig (obsolet) ist, jedoch derzeit unüberwindliche Vollzugshindernisse bestehen, die auf absehbare Zeit nicht ausgeräumt werden können. Aufgrund Interessenlage der Grundstückseigentümer mit einer Einzelhausnutzung soll deshalb auch insoweit der Bebauungsplan geändert werden und die Verpflichtung zum grundstücksübergreifenden Geschosswohnungsbaus wieder aufgehoben werden.

Das Grundstück des „Alten Bauhofs“ soll nach der Verlagerung des Bauhofes (spätestens mit dem Bau der Maschinenhalle im Jahr 2021 wird das Grundstück nicht mehr benötigt) wieder baulich genutzt werden zur Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum (Bau-, Werk- und Umweltausschuss 29.11.2016: sozialverträglicher Wohnungsbau). Im Interesse einer baulichen Optimierung wird vor allem auch für dieses Grundstück die Bebauung und Erschließung neu geordnet, ebenso die Möglichkeit zum Anbau des Mehrfamilienhauses Oberanger 2+4 (GWG Ebersberg).

Schließlich wird auch der Bebauungsplans „Hammerschmiede, Glonner-, von-Hazzi-Straße“ 1965 für den Bereich des Wohnquartiers am Unteranger geändert, um dort die bisher unzulässige Bebauung eines Einzelgrundstücks (Fl.Nr. 514/10 Gemarkung Grafing) zu ermöglichen (östlich des Oberanger).



Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB). Das Bebauungsplanverfahren kann deshalb nicht auf das verfahrensauslösende Vorhaben zur Neuordnung der Nachfolgenutzung des „Alten-Bauhofs“ beschränkt werden, sondern hat auch die im städtebaulichen Wirkungsraum liegende Anschlussbebauung einzubeziehen. Aufgrund dieser ortsplanerischen Zusammenhänge ist somit eine zusammenhängende und aufeinander abgestimmte Bebauungsplanänderung durchzuführen.

Für den Bereich des Alten Bauhofs sind die Sachzusammenhänge vergleichsweise kompliziert. So ist es vor allem die Neubebauung des benachbarten Grundstücks des Freistaats Bayern Fl.Nr. 514/6, das hier entscheidenden Einfluss auf den Bebauungsinhalt hat. Die Bebaubarkeit des staatlichen Grundstücks Fl.Nr. 514/6 ist wiederum von der künftigen Bebauung des Grundstücks Oberanger 6 (Fl.Nr. 514/7) abhängig. Nach einem Erbfall sind die neuen Eigentümer der Fl.Nr. 514/7 aber noch unentschlossen über mögliche Bebauungs- / Verwertungsabsichten.

Derzeit kann nicht gesichert abgeschätzt werden, ob eine gemeinsame Bebauung unter Einbeziehung des staatlichen Grundstücks Fl.Nr. 514/6 und des privaten Grundstücks Fl.Nr. 514/7, wie sie der Bebauungsplan (2. Änderung) „von-Hazzi-Straße/Oberanger“ vom 09.03.1999 unterstellt, dauerhaft ausgeschlossen ist. Auf absehbare Zeit ist hier aber keine Verwertungs- / Bebauungsentscheidung für die Fl.Nr. 514/6 zu erwarten. Jedenfalls ist aber eine Bebauung entsprechend dem Inhalt des derzeit geltenden Bebauungsplans bei einer getrennten Bebauung der Grundstücke Fl.Nrn. 514/5 und 514/6 bzw. 514/6 und 514/7 nicht wirtschaftlich umsetzbar und deshalb eine Bebauungsplanänderung notwendig. Ziel ist es, den Bebauungsplaninhalt so zu entwickeln, dass ein Höchstmaß an planerischer Flexibilität entsteht und damit den verschiedenen, derzeit nicht absehbaren Bebauungsszenarien für die zusammenhängenden Grundstücke Fl.Nrn. 514/5, /6 und /7 entsprochen werden kann.

Dieser geänderte Bebauungsplan mit den dann gegebenen Bebauungsmöglichkeiten schafft dann auch erst die Grundlage, um mit den verschiedenen Grundstücksbeteiligten (Freistaat Bayern bzw. auch den Eigentümern Oberanger 6) die Chancen und Nachteile einer gemeinsamen Bebauung abzustimmen.

Diese Planungsaufgabe ist schon deshalb denkbar schwierig, das sie sich an kein verbindliches Baukonzept orientieren kann, sondern abhängig von den Entscheidungen unterschiedlicher Eigentümer eine Vielzahl an Bauvarianten und -kombinationen möglich machen soll.

2. Bauverfahren

In der Sitzung des Stadtrats am 14.11.2017 wurde der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Hammerschmiede/Glonner-/von-Hazzi-Straße“ 1965 für den Bereich „Unteranger“ gefasst. In der Sitzung am 08.10.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss erweitert auf das Gebiet des „Alten Bauhofes“ mit seiner Umgebungsbebauung (Änderung des 1. Änderungsbebauungsplan „von-Hazzi-Straße/Oberanger“ 1999 – Teilbereich westlich des Oberanger). Die Durchführung erfolgt in einem gemeinsamen Verfahren.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB als Bebauungsplan zur Innenentwicklung. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde bestimmt, dass eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wird. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Unterrichtung und Darlegung in der Bauverwaltung erfolgte erstmals in der Zeit von 17.06.2019 bis 19.07.2019 auf der Grundlage unterschiedlicher Konzeptentwürfe (Mai 2019) für die Bebauung.

Der Stadtrat hat dann am 08.10.2019 den Bebauungsplanentwurf vom 24.09.2019 als Inhalt des weiteren Bauverfahrens bestimmt. Dieser Entwurf sieht für die Grundstücke Fl.Nrn. 514/5, 514/6 und 514/7 eine Baufläche (überbaubare Grundstücksfläche) vor, die nicht „gebäudebezogen“ konzipiert ist, sondern nur die äußeren Grenzen der Bebauung festlegt. Damit wird dem Umstand gefolgt, dass die Umsetzung einer grundstücksübergreifenden Bebauung (Fl.Nrn. 514/5, 514/6 und 514/7) noch offen ist. Der Bebauungsplan eröffnet damit – ungeachtet der künftigen Grundstücksverhältnisse – eine Vielzahl von Bebauungsmöglichkeiten, insbesondere lässt er auch die Umsetzung der unterschiedlichen Bauvarianten (Mai 2019) zu.

Im Hinblick auf den gebilligten Bauverfahrensentwurf vom 24.09.2019 wurde in der Zeit von 11.11.2019 bis 30.11.2019 eine nochmalige frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte am 12.11.2019.

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hat sich in seiner Sitzung am 17.12.2019 mit den vorgebrachten Einwendungen befasst und den Bebauungsplanentwurf gebilligt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit (Planoffenlegung) gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand statt in der Zeit von 16.06.2020 bis 20.07.2020.

Aufgrund von inhaltlichen Änderungen war eine erneute Beteiligung durchzuführen (§ 4a Abs. 3 BauGB). Die erneute Behördenbeteiligung erfolgte in der 08.10.2020 bis zum 14.12.2020. Die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß Bekanntmachung vom 20.11.2021 in der Zeit vom 01.12.2020 bis 08.01.2021.

Folgende Stellungnahmen sind im Beteiligungsverfahren eingegangen:

1. Landratsamt Ebersberg
2. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
3. Eigentümerin Fl.Nr. 514/7 (Oberanger 6)

3. Prüfung der Stellungnahmen

Die Beteiligungsverfahren dienen im Interesse der Rechtssicherheit der gemeindlichen Bauleitplanung der Erfassung und Vervollständigung der planungsrelevanten Belange für die gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gebotene Abwägung. Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die eingegangenen Stellungnahmen beschlussmäßig zu behandeln (§ 1 Abs. 7 BauGB). Dabei sind alle öffentlichen und privaten Belange entsprechend ihrem objektiven Gewicht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Gemäß Art. 32 Abs. 2 Nr. 2 GO i. V. m. § 2 Nr. 8, § 8 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. b der Geschäftsordnung des Stadtrates ist der Bau- und Werkausschuss als beschließender Ausschuss zuständig für den Erlass von Bebauungsplänen.

3.1 Landratsamt Ebersberg (Schreiben vom 27.11.2020, Az.: P-2019-3629)

Die im Landratsamt vereinigten Träger öffentlicher Belange nehmen zu dem vorliegenden Entwurf wie folgt Stellung:

Baufachliche Stellungnahme

Aus baufachlicher Sicht werden keine Anregungen oder Einwände geäußert.

Naturschutzfachliche Stellungnahme

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Einwendungen.

Immissionsschutzfachliche Stellungnahme

Verkehrslärm durch die S-Bahn. Die in der Niederschrift vom 17.12.2019 enthaltene Abwägung zum Verkehrslärm ist nicht in der Begründung enthalten. Die Stadt wird gebeten, die Begründung zu ergänzen.

Beschlussvorschlag:

Die Begründung hat – neben dem Umweltbericht – die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes zu enthalten. Dabei sind regelmäßig auch die tragenden Gründe gegenüber zentralen Festsetzungen zu erklären. Die Begründung hat neben den Sitzungsniederschriften und der dort ausführlich zu dokumentierenden Auseinandersetzung mit den betroffenen Belangen und deren Gewichts (Abwägung) erhebliche Bedeutung, um die Rechtfertigung des Abwägungsergebnisses nachzuweisen und zu erklären. Fehlt diese Nachvollziehbarkeit, dann kann über die Rechtmäßigkeit der Planabwägung nicht Beweis geführt werden. Aus diesem Grunde sind die Abwägungsgründe zur Lärmkonfliktbewältigung, insbesondere zum Bahnlärm, zu vervollständigen. Die Begründung wird in Ziffer 5.9 wie folgt ergänzt:

Verkehrslärm:

Nach der Umgebungslärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes vom 30.06.2017 treten am Plangebiet Beurteilungspegel im Bereich von ca. 49 dB(A) bis 51 dB(A) nachts durch die S-Bahnlinie auf. Das bedeutet, dass der Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau für Allgemeine Wohngebiet von 45 dB(A) nachts deutlich überschritten wird. (Tagsüber sind keine Überschreitungen zu erwarten.) Selbst die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 49 dB(A) für Wohngebiete werden überschritten.

Bei der Beurteilung dieses Lärmkonfliktes wurde im Rahmen der Planabwägung berücksichtigt, dass hier nicht erstmals eine Bebauung zugelassen wird, sondern ein bestehender Bebauungsplan für ein bereits bebautes Gebiet geändert wird. Der Bebauungsplan schafft damit nicht erstmalig eine Lärmkonfliktlage, sondern ändert das städtebauliche Konzept eines bereits rechtsgültigen Bebauungsplanes. Hier ist es - anders als bei einer Neuplanung - hinsichtlich der Konfliktbewältigung ausreichend, dass es zu keiner Verschlechterung der vorgefundenen Lärmsituation kommt. Dem wird der Bebauungsplan gerecht, da er die Lärmkonfliktlage nicht verschärft.

Ungeachtet des allgemeinen Verschlechterungsverbotes wurden die Belange der Wohngeundheit in die Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden hohen Gewichts eingestellt (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Dabei wurde auch berücksichtigt, dass bereits bei einer Lärmbelastung von 45 dB(A) in der Nachtzeit ein gesunder Schlaf nicht mehr möglich ist (vgl. Anmerkung zu Nr. 1.1. DIN 18005).

In der vorliegenden Planungssituation wurden die ermittelten Beurteilungspegel von mehr als 49 dB(A) hinsichtlich der Gesundheitsbelangen und der Wohnqualität als noch vertretbar angesehen. Dabei wurde dem Interesse der Schaffung dringend erforderlichen Wohnraums ein höheres Gewicht beigemessen, insbesondere durch die Möglichkeit zur Nutzbarmachung von Baurechtspotentialen (Leerbauflächen, Brachen) innerhalb eines bereits bestehenden Wohngebietes.

Dabei ist es möglich, im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen. In den Hinweisen (vgl. C.18) wurden entsprechende Empfehlungen aufgenommen:

- Schutzwürdige Aufenthaltsräume sind möglichst nicht an den Nordfassaden anzuordnen,
- Fensteröffnungen schutzwürdiger Aufenthaltsräume an der Gebäudenordseite, die nicht auch eine Fensteröffnung zu einer anderen Gebäudeseite aufweisen, sind möglichst mit baulichen Schallschutzmaßnahmen auszuführen (Hamburg-Hafen-City-Fenster oder Schallschutz-Schiebeläden bei Schlafzimmern).

3.2 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (Nachricht vom 14.12.2021)

Die bisherige Planabwägung zu den Belangen der Wasserwirtschaft wurde zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplanänderung wird zugestimmt. Zusätzlich wurde jedoch noch angeregt, die Möglichkeiten einer Dachbegrünung bei den Hinweisen zu erwähnen:

Beschlussvorschlag:

Der Empfehlung wird entsprochen. Der Bebauungsplan wird in den Hinweisen wie folgt ergänzt:

Abschnitt C Nr. 11 wird wie folgt neu gefasst. Hausfassaden sollten nach Möglichkeit mit Kletterpflanzen (Selbstklimmer oder Schlinger mit Steighilfe) begrünt werden. Die Dachflächen – insbesondere auch der Nebengebäude - sollten möglichst mit extensiver Dachbegrünung ausgeführt werden.

3.3 Brigitte Krebs, Grafing b.M. (Schreiben vom 18.12.2020)

Als Eigentümerin des Grundstücks Oberanger 6 (Fl.Nr.: 514/7) möchte ich mit diesem Schreiben hierzu aus meiner Sicht Stellung nehmen. Das Grundstück befindet sich seit vielen Generationen im Eigentum der Familie.

Die Stadt Grafing möchte mit der Bebauungsplanung bezahlbaren Wohnraum schaffen, was ich nachvollziehen kann und auch hinsichtlich meines Grundstückes bedenke. Gleichwohl sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes für mein Grundstück (Fl.Nr. 514/7) so getroffen werden, dass eine grundstücksindividuelle Bebaubarkeit gewährleistet ist – so ist es in der Begründung zum Bebauungsplan formuliert (S. 4/22) und so wurde es auch darüber hinaus kommuniziert. Demnach soll der Bebauungsplan selbst das gewährleisten und nicht erst eine Befreiung davon.

1.

Die vorgesehene Bebauungsgrenze durchschneidet das Wohnhaus und endet bereits mitten auf dem Grundstück in deutlicher Entfernung zur Garage. Für das Grundstück wird im vorliegenden Bebauungsplan die Garagenlage vorgegeben.

Ich beantrage hiermit die Bebauungsgrenze bis zur Garage zu verlängern, so dass es möglich ist das Wohnhaus an die Garage angrenzend zu bauen.

Dass ein Wohnhaus angrenzend an eine Garage gebaut werden kann, ist sinnvoll und üblich. Dementsprechend ermöglicht auch die Bebauungsplanung benachbarter individuell bebauter Grundstücke im Oberanger/Unteranger sowie des Grundstücks 514/1 in der von-Hazzi-Straße.

Durch die mitten auf dem Grundstück liegenden Bebauungsgrenze wird zudem auch die für das Grundstück im Bebauungsplan ausgewiesene GRZ von 0,3 umgangen. Entnimmt man die Maße aus dem ausgelegten Bebauungsplan, so kommt man zu folgendem Ergebnis: Bei einem rechteckigen Baukörper könnte selbst im günstigsten Fall (z.B. bei der Annahme eines Mindestabstandes bzw. einer Mindestdiefe der Abstandsfläche von nur 3 m) die GRZ im Maximum nur ca. 0,17 betragen. Die Grundfläche des Baukörpers kann im Maximum nur ca. 9x9qm betragen.

2.

Die oben beschriebene Bebaubarkeit geht von den günstigsten Randbedingungen aus. Es wird aber des Weiteren die Bebaubarkeit meines Grundstücks sehr stark durch Ziffer 4.4 der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes eingeschränkt. Die Festsetzung lautet: „Die Geltung der Abstandsflächenregelung des Artikels 6 Abs. 5 BayBO wird angeordnet.“ Danach beträgt der Mindestabstand bzw. die Tiefe der Abstandsfläche 1 H. Dies kann dazu führen, dass ein Abstand in einer Größenordnung von 6,30 m oder mehr eingehalten werden muss. Damit wäre das Grundstück nicht mehr sinnvoll bebaubar.

Aus meiner Sicht ist die grundstücksindividuelle Bebaubarkeit meines Grundstücks 514/7 durch die Festsetzungen des derzeitigen Bebauungsplanes noch nicht adäquat gewährleistet.

Ich bitte daher um wohlwollende und lösungsorientierte Prüfung meiner Stellungnahme und um Verlängerung der Baugrenze, so dass das Wohnhaus an die Garage gebaut werden kann.

3.

Meine auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude sind als abzubrechende Bebauung und meine Grundstücksgrenzen als zu entfernende Grundstücksgrenzen gekennzeichnet. Seitens der Stadt wurde mir gesagt, dass Bestandschutz bestehe und aus der Festlegung keine normative Wirkung bzw. keine Rechtswirkung erwachse und auch seitens der Stadt keine Absicht bestehe dies zu erwirken. Ihrer Aussage vertraue ich und möchte sofern dies zutrifft an dieser Stelle keine weitere Einwendung machen.

Beschlussvorschlag:

Zu 1:

Der derzeit geltende Bebauungsplan „von-Hazzi-Straße / Oberanger (1998)“ sieht für das Grundstück Fl.Nr. 514/7 eine überbaubare Grundstücksfläche vor, die letztendlich zwingend eine gemeinsame Bebauung mit dem staatlichen Nachbargrundstück zur Folge hat. Auch die Regelung der Vollgeschosszahl, die als zwingend (§ 16 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) festgesetzt ist, lässt eine grundstücksindividuelle Bebauung nicht zu.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Von-Hazzi-Straße/Oberanger (1998)“



Außerdem trifft der bestehende Bebauungsplan auch Festsetzungen hinsichtlich der Verkehrsflächen mit einer 6,50 m breiten Fahrbahn und einem 1,80 m breiten Gehweg, der abgesetzt durch einen seitlichen Stellplatzstreifen (2,5 m) an der Ostseite festgesetzt ist und damit größtenteils auf dem Grundstück FI.Nr. 514/7 liegt.

Diese Festsetzungen des derzeit geltenden Bebauungsplanes schließen letztendlich eine selbständige bauliche Nutzung fast in Gänze aus.

Demgegenüber entspricht der Änderungsbebauungsplan sehr weitgehend auch den privaten Interessen der Grundstückseigentümer, insbesondere ermöglicht er verschiedene Bauoptionen. Nachdem die Eigentümer derzeit keine verbindliche Entscheidung treffen können über die künftige Verwendung / Bebauung, ermöglicht der Bebauungsplan neben einer Mehrfamilienhausbebauung (gemeinsam mit dem Nachbargrundstück) auch ausdrücklich eine selbständige Bebauung (Einzelhaus).

Auch wenn weiterhin eine zusammenhängende Bebauung mit Mehrfamilienhäuser (vgl. nachfolgende Abbildung) die städtebaulich präferierte Bauungslösung darstellt, soll die Einzellösung auch deshalb zugelassen werden, um die angrenzenden Grundstücke FI.Nrn. 514/5 und 514/6 endlich einer Bebauung zuzuführen. Auch aus diesem öffentlichen Interesse heraus wird die bisher zwingend auf eine gemeinsame Mehrfamilienhausbebauung ausgerichtete Festsetzung aufgegeben.

Städtebauliche Zielsetzung für grundstücksübergreifende Bebauung mit Mehrfamilienhaus:



Der Bebauungsplan hat damit die schwierige Aufgabe zu erfüllen, die Zulässigkeitsvoraussetzungen für mehrere denkbare Bebauungsmöglichkeiten festzusetzen:

Zum einen soll für eine gemeinsame Bebauung mit den Nachbargrundstücken die Errichtung von Mehrfamilienhäusern möglich gemacht werden. Das zeigt die geänderte Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse (jetzt als Höchstmaß) und die grundstücksübergreifende Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen).

Zum anderen wird unter Würdigung der Eigentümerinteressen aber auch eine grundstücksindividuelle Bebauung mit einem Einzelhaus möglich gemacht. Hierfür wurden auch die öffentlichen Verkehrsflächen erheblich reduziert von ursprünglich 11 m auf 8 m Breite.

Um diese Variationsbreite der Bebaubarkeit zu ermöglichen, wird in Form eines sog. „schlanken Bebauungsplanes“ für die zusammenhängenden Grundstücke lediglich der äußere Rahmen der Bebauungsgrenzen geregelt. Innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen obliegt die konkrete Bebauung damit - natürlich unter Beachtung der übrigen Festsetzungen - der Baufreiheit der Eigentümer. Das Lösen von einer detaillierten (projektgenauen) Bebauungsplanfestsetzung war hier vertretbar, da sich die Stadt Grafing b.M. aufgrund ihres Eigentums an der Fl.Nr. 514/5 im Zuge der Bebauung (oder Verwertung) auf andere Weise Einfluss auf die konkrete Bebauung verschaffen kann.

Die vorgenannten Umstände sind bei der Würdigung der Einwendung, das Grundstück über die bisher festgesetzten Baugrenzen hinaus nach Süden zu bebauen, zu berücksichtigen. Dabei weist die Stadt Grafing b.M. die Einwendung zurück.

Ein weiteres hinausgreifen der Bebauung nach Süden (bis zur Garagenbaufläche) wird - jedenfalls für eine mehrgeschossige Bebauung - aus städtebaulichen Gründen und auch hinsichtlich nachbarlicher Belange abgelehnt. So hat ein Mindestmaß an Freiflächen für Außenwohnbereiche an der Gebäudesüdseite zu verbleiben. Auch muss das Heranrücken an die nur 2-geschossige Bebauung berücksichtigt werden, die im Süden anschließt. Der einheitliche Gebäudeabstand der 3-geschossigen Mehrfamilienhausbebauung zu dieser südlichen Wohnbebauung von 13 m wird beibehalten.

Auszug aus dem Bebauungsplan „Oberanger (2009)“



Solange diese Doppelfunktion (grundstücksübergreifendes Mehrfamilienhaus oder grundstücksindividuelles Einzelhaus) beibehalten soll, ist diese Baugrenze auch für die (optionale) Bebauung mit einem Einzelhaus unverändert zu beachten. Nur für den Fall, dass ausschließlich ein Einzelhaus festgesetzt werden soll, wäre eine andere Gebäudepositionierung denkbar; diese Festlegung trifft der Eigentümer aber gerade nicht.

Hinsichtlich der (optionalen) Einzelhausbebauung ist festzustellen, dass innerhalb der Baufläche (im Mittel 12 x 13,5 m) ein 2-geschossiges Wohnhaus (6 m Wandhöhe; flache Dachneigung) mit den Grundmaßen von ca. 9 x 10,5 Meter umsetzbar ist. Es kann damit ein Wohnhaus in vergleichbarer Größe des Bestandsgebäudes auch künftig wieder errichtet werden.

Das im grenzständigen Anbau an der Westseite nur 1 geschossige Bestandsgebäude weist eine absolute Grundfläche von 107 m² auf (wobei aber nach Aktenlage nur eine Baugenehmigung für das Haupthaus mit 67 m² Grundfläche vorliegt). Bedenkt man die Möglichkeiten von untergeordneten Gebäudeteilen nach § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO und der künftig durchgehend 2-geschossigen Bebaubarkeit, so führt der Bebauungsplan in Bezug auf die Einzelhausbebauung nicht zu einer Reduzierung des Bebauungsumfangs.

Sollte es gerade wegen des nicht rechtwinkligen Grundstückszuschnitts (hier wird ohnehin eine Grenzregelung erwartet) oder der nicht geradlinigen Baugrenze im Detail zu Überschreitungen kommen, ist das mit einer Abweichung (§ 31 Abs. 2 BauGB) vom Bebauungsplan regelbar.

Somit wird den Belangen des Eigentumsschutzes im Verhältnis zur bestehenden Bebauung in angemessener Weise Rechnung getragen. Dabei gilt es aber auch zu beachten, dass der derzeit gültige Bebauungsplan die Möglichkeit eines Einzelhausneubaus sogar ausschließt und die Planänderung damit stets eine verbesserte Bebaubarkeit gegenüber der bestehenden Rechtslage verschafft.

Dass die für das Grundstück Fl.Nr. 514/7 als Verhältniszahl festgesetzte GRZ (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) von 0,30 m nicht vollständig ausgenutzt werden kann, führt zu keinem Festsetzungswiderspruch. Bei einer Grundstücksfläche von ca. 405 m² im Bauland (§ 19 Abs. 1 BauNVO) errechnet sich eine zulässige Grundfläche von 121 m². Diese GR kann bei einer grundstücksübergreifenden Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus (dann entfallen die Grenzabstände) uneingeschränkt mit der verfügbaren Baufläche ausgeschöpft werden. Dass lediglich die optionale Bebauung mit einem Einfamilienhaus diese höchstzulässige Grundfläche nicht ausschöpfen kann, führt nicht zu einem unzulässigen Festsetzungswiderspruch.

Für das Grundstück Fl.Nr. 514/7 wurde aus Gründen der gemeinsamen Bebaubarkeit die zulässige Grundfläche mit einer Verhältniszahl (GRZ 0,30) geregelt. Für die sonstigen Gebäude am Oberanger wurde die zulässige Grundfläche durch eine absolute Grundfläche festgesetzt. In der Umrechnung ergibt sich dort eine GRZ von 0,24 – 0,30. Auch insoweit beachtet der Bebauungsplan den Grundsatz der Abwägungsgerechtigkeit.

Zu 2:

Aufgrund des gewählten Planungsansatzes mit der Festsetzung von größtmöglichen Baugrenzen und einer als Höchstmaß getroffenen Festsetzung der Wandhöhe und der Geschossigkeit ist eine Bebauung möglich, die den abstandsflächenrechtlichen Belangen (Sozialabstand, Belichtung, Belüftung, Besonnung, Brandschutz) nicht in ausreichender Weise Rechnung trägt. Die Festsetzungen sind also nicht darauf abgestimmt, um gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO das Abstandsflächenrecht zu ersetzen.

Aus diesem Grunde wird die Anwendbarkeit des gesetzlichen Abstandsflächenrechts gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO ausdrücklich erklärt (vgl. Festsetzung A.4.4).

Das entspricht auch der zu beachtenden Rechtsprechung (BayVGH B.v. 21.10.2003, 25 CS 03.2174): „Baugrenzen, die - wie vorliegend - über eine Nachbargrenze hinweg einen einheitlichen Bauraum regeln, schaffen die Anforderungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO nur dann, wenn sich dieser Bauraum als Ausgangspunkt einer Abstandsflächentiefenfestsetzung auf einen anderen Bauraum oder Baukörper beziehen (vgl. Jäde/Weinl/Dirnberger, BayVBI 1994, [321](#), [328](#)). Sonst ist die Festsetzung nicht eindeutig.“

An der bestehenden Festsetzung über Anwendungspflicht des bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrechts wird deshalb festgehalten.

Unzutreffend ist die Einwendung, wonach der Mindestabstand 1 H beträgt und damit aus Gründen des Abstandsflächenrechts eine sinnvolle Bebauung gar nicht möglich sei. Anwendbar ist das zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung geltende Abstandsflächenrecht. Dabei wurde das Abstandsflächenrecht (Art. 6 BayBO) mit Wirkung zum 01.03.2021 neu gefasst und die Tiefe der Abstandsfläche einheitlich auf 0,4 H festgelegt. Diese Regelung wurde wiederum durch die örtliche Abstandsflächensatzung vom 21.01.2021 für das Gemeindegebiet Grafing auf eine Abstandsflächentiefe von 0,8 H geändert; vor 2 Außenwänden mit weniger als 16 m Länge gilt das Maß 0,4 H.

Da auf der Nord- und Westseite (dort gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche) die Regelabstandsfläche eingehalten werden kann, ist auf der Nord- und Westseite die reduzierte Abstandsfläche möglich. Dort kann dann bei einem 2-geschossigen Haus geringer Dachneigung (z.B. 6 m Wandhöhe, 15° DN) auf 3 m an die Grundstücksgrenze herangerückt werden. Damit kann ein Gebäude mit den Grundmaßen von ca. 10,5 x 9 m errichtet werden. Eine sinnvolle Bebauung ist damit also auch bei der Option einer Einzelhausbebauung möglich.

Nochmal soll im Hinblick auf das Gewicht der Eigentumsbelange darauf hingewiesen werden, dass der derzeit geltende Bebauungsplan eine Einzelhausbebauung ausschließt und damit der Änderungsbebauung eine erhebliche Aufwertung für das Grundstück schafft. Auch ist die künftig (neben einer grundstücksübergreifenden Mehrfamilienhausbebauung) zulässige Einzelhausbebauung deutlich größer, als das vorhandene Bestandsgebäude.

Ergebnis zu 1 und 2:

Den Einwendungen wird nicht entsprochen. Eine Verlängerung des Bauraums bis zur südlichen Garage wird abgelehnt. Eine Vergrößerung des Baufeldes (bei gleicher GRZ) wäre nur dann möglich, wenn allein ein Einzelhaus möglich wäre (Verzicht auf verdichtete Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus). Gerade im Interesse der Eigentümer wird aber daran festgehalten, beide Bebauungsmöglichkeiten zu ermöglichen.

Aus Gründen der Plangenaugigkeit (Bestimmtheitsgrundsatz) sind die Festsetzungen

- Baugrenzen (ca. 13,5 x 10 m)
- Verkehrsflächen, insbesondere Gehwegbreite auf dem Grundstück Fl.Nr. 516/7)
- Garagenbaufläche (6 x 6 m)

noch zu vermaßen. Außerdem ist die Planzeichnung aus Gründen der besseren Lesbarkeit im Maßstab 1:500 darzustellen.

Zu 3:

Der Bebauungsplan unterstellt auch für das Grundstück Fl.Nr. 514/7 eine Neubebauung. Darauf sind die Festsetzungen ausgerichtet. Zur Erklärung dieser planerischen Zielsetzung wird das Bestandsgebäude als „abzubrechende Bebauung“ gekennzeichnet. Allein schon die Darstellung dieses Planzeichens als „Hinweis“ (Abschnitt C. Nr. 6) macht deutlich, dass diesem Planzeichen keine Regelungswirkung zukommt. Die Festsetzung einer Abbruchpflicht ist auch rechtlich nicht möglich; § 9 BauGB (oder ergänzendes Landesrecht) stellen keine Ermächtigungsgrundlage für eine entsprechende Festsetzung zur Verfügung.

Auch die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes haben nicht zur Folge, dass eine im Widerspruch zum Bebauungsplan stehende Bestandsbebauung damit rechtswidrig wird. Einem Bebauungsplan kommt in keinem Falle eine Rückwirkung zu, da er kraft Gesetzes erst mit seiner Bekanntmachung in Kraft tritt (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Bebauungspläne wirken damit nur für die Zukunft und entfalten Rechtswirkung nur für Bauvorhaben ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens.

Die in der Einwendung dargestellte Rechtsauffassung wird damit bestätigt.

4. Verfahrensbeschluss:

4.1 Der Bau- und Werkausschuss beschließt unter Berücksichtigung der beschlossenen Planänderungen (Klarstellungen) den Bebauungsplan zur 9. Änderung des Bebauungsplanes "Hammerschmiede, Glonnerstraße, von-Hazzi-Straße" in der Fassung vom 22.09.2020 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung.

4.2 Denjenigen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, ist das Ergebnis der Prüfung mitzuteilen (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

4.3 Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1, 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung nach § 10a Abs. 1 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. Gleichzeitig ist der Bebauungsplan mit der Begründung in das Internet einzustellen und über das zentrale Internetportal des Landes Bayern zugänglich zu machen.

4.4 Auf die Hinweispflichten bei der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3, § 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB ist zu achten.

4.5 Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes tritt die Satzung über die Veränderungssperre vom 24.07.2019 außer Kraft (§ 17 Abs. 5 BauGB)

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:

Bebauungsplan 22.09.2020

Begründung 22.09.2020