

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

**Beschlussvorlage FB 3/022/2021
TOP Nr. 2 (Bau- und Werkausschuss)**

Gremium
Bau- und Werkausschuss

Beschluss
Entscheidung

Ö-Status
öffentlich

Sitzungstag
18.05.2021

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

Vorbescheidsantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf Fl.Nr. 659 der Gemarkung Grafing (Glonner Straße 21, 21a)

Sachverhaltsdarstellung / Begründung

Antragsgegenstand ist ein Gebäude mit 21 m x 11 m, mit 2 Vollgeschossen, einer Wandhöhe von 6,30 m und einer Firsthöhe von 9,60 m. An der Ostseite soll eine Tiefgaragenzufahrt entstehen, zusätzlich sind noch 1 oberirdischer Stellplatz der über die Tiefgaragenzufahrt angefahren wird und 3 oberirdische Stellplätze die über die Fl.Nr. 569/4 Gemarkung Grafing angefahren werden (für die ein Geh- und Fahrrecht besteht) vorgesehen. An der Nordseite ist ein Quergiebel mit einer Breite von 5 m, an der Südseite sind zwei Quergiebel mit je 3,5 m Breite vorgesehen.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid wird gem. Art. 71 BayBO eine Entscheidung über folgende Einzelfragen beantragt:

1. Ist die Lage des Baukörpers hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig?
2. Ist das Maß des Baukörpers hinsichtlich der dargestellten Wandhöhe von 6,30 m planungsrechtlich zulässig?
3. Ist das Maß des Baukörpers hinsichtlich der dargestellten Firsthöhe von 9,60 m planungsrechtlich zulässig?
4. Ist das Maß des Baukörpers hinsichtlich der dargestellten überbauten Grundfläche von 232 m² planungsrechtlich zulässig?
5. Ist das Maß des Baukörpers hinsichtlich der dargestellten Länge von 21 m und Breite von 11 m planungsrechtlich zulässig?
6. Ist die Tiefgarage an der eingezeichneten Stelle planungsrechtlich zulässig?
7. Sind die oberirdischen Stellplätze an den eingezeichneten Stellen planungsrechtlich zulässig?
8. Ist das Maß des Baukörpers hinsichtlich der dargestellten Geschossigkeit / Anzahl der Geschosse planungsrechtlich zulässig?

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB).

Art der baulichen Nutzung:

Auch wenn die Art der baulichen Nutzung nicht ausdrücklich zum Antragsinhalt erklärt wurde, ist diese als dem Antrag unterstellte Grundsatzfrage anzusehen (Neubau eines Mehrfamilienhauses) und damit gleichwohl als Antragsgegenstand anzusehen und folglich Prüfungsgegenstand.

Die nähere Umgebungsbebauung ist vorrangig durch eine Wohnbebauung geprägt. Unmittelbar südlich (auf dem ursprünglich zusammenhängenden Grundstück) befindet sich eine gewerbliche Lagerhalle, die für das dort ursprünglich ausgeübte Bauunternehmen genutzt wird. Mangels Nutzungsänderung oder tatsächliche Ausübung einer anderen Nachfolgenutzung kann diese Nutzung weiterhin ausgeübt werden und es kommt ihr damit weiterhin Prägungswirkung zu. Es handelt sich dabei auch nicht um einen Fremdkörper, da sich auch weiter östlich in dem Geviert eine (frühere) Orgelbau-Werkstatt befindet. Auch wenn diese Nutzungen aufgegeben worden sind, kann ihre Wiederaufnahme nicht ausgeschlossen werden und muss bei der Beurteilung der Gebietsart weiterhin berücksichtigt werden. Da diese gewerblichen Nutzungen in einem Allgemeinen Wohngebiet unzulässig sind, scheidet eine Zuordnung nach § 34 Abs. 2 BauGB aus.

Es liegt damit eine Gemengelage vor, in der sich die Zulässigkeit der Nutzungsart nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt. Die geplante Wohnnutzung ist dort zwar in gleicher Weise zulässig, da diese (dominierende) Nutzungsart dort bereits vorhanden ist und sich damit gemäß § 34 Abs. 1 BauGB einfügt.

Jedoch unterliegt das Rücksichtnahmegebot hier anderen Maßstäben, da in Gemengelagen eine verminderte Schutzwürdigkeit für die Wohnbebauung besteht. Diese Rechtsfrage bedarf aber keiner weiteren Betrachtung, da das beabsichtigte Wohnhaus nicht näher an den (faktischen) Gewerbebau heranrückt als die bereits vorhandene Bebauung. Unzumutbare Umwelteinwirkungen sind deshalb auszuschließen, ebenso wenig ein gesteigerte Rücksichtnahmepflicht für den Gewerbebau.

Überbaubare Grundstücksfläche:

Das geplante Gebäude nimmt mit einem Straßenabstand von 5 m den Abstand des Bestandsgebäudes auf und hält damit den Einfügerahmen hinsichtlich der faktischen vorderen Baugrenze ein. Das beantragte Vorhaben fügt sich damit hinsichtlich seines Standortes (überbaubare Grundstücksfläche) ein (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Maß der baulichen Nutzung:

a) Gebäudehöhe

Prägungswirkung kommt beim Einfügerkriterium „Maß der baulichen Nutzung“ regelmäßig die Bebauung im jeweiligen Geviert und die gegenüberliegende Bebauung (BayVGH 14.02.2018).

So finden sich vergleichbare Bauhöhen bei den Gebäuden in der Glonner Straße 28-28c, 26 a/b und Glonner Straße 20. In der Umgebungsbebauung sind Wandhöhen von bis zu 6,30 m bei gleichzeitigen Firsthöhen von 9,60 m mit zwei Vollgeschossen vorhanden. Das Anwesen Glonner Straße 17 (Werkstatt) weist zwar eine Wandhöhe von 6,70 m auf, aber lediglich eine Firsthöhe von 8 m.

Höhere Gebäude finden sich erst deutlich weiter stadteinwärts. Welche Bebauung die maßgebliche „nähere Umgebung“ bildet und damit den Einfügerahmen bestimmt, ist für jedes Einfügermerkmal gesondert zu ermitteln. Sie ist jedoch beim Maß der baulichen Nutzung enger als bei der Art der baulichen Nutzung. Aus diesem Grund fehlt es der weiter östlich liegenden Bebauung mit ihren größeren Bauhöhen hier an der Prägungswirkung.

Andererseits ist aber die beantragte Wandhöhe (6,30 m) und Firsthöhe (9,6 m) aber zulässig, obwohl die unmittelbar angrenzende Bebauung niedriger Bauhöhen aufweist von bis zu 6 m (WH) und 8,5 m (FH). Denn jedenfalls der Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite die Prägungswirkung zu kommt.

Anzahl der Vollgeschosse:

Die Umgebungsbebauung weist einheitlich Gebäude mit 2 Vollgeschossen auf. Auch insoweit entspricht das Vorhaben dem Einfügingsrahmen.

Absolute Grundfläche:

Beantragt ist ein Gebäude mit einer absoluten Grundfläche von 232 m².

Ein Gebäude in dieser Größenordnung findet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite beim Anwesen Glonner Straße 20 (226 m²) und beim Anwesen Glonner Straße 17 (238 m²). Die südlich angrenzende Gewerbehalle (Bauunternehmen) weist eine Grundfläche von 275 m² auf. Das beantragte Vorhaben fügt sich damit auch hinsichtlich der absoluten Grundfläche in die nähere Umgebung ein.

Kumulative Betrachtung aller Maßbestimmungsfaktoren

Von entscheidender Bedeutung ist letztendlich, dass bei der Zulässigkeit hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung darauf abzustellen ist, dass ein in allen Maßfaktoren (Bauhöhe, Geschosszahl und absolute Grundfläche) übereinstimmendes Referenzobjekt schon vorhanden sein muss. Es reicht nicht aus, dass diese Einzelfaktoren jeweils nur bei verschiedenen Gebäuden in der näheren Umgebung vorhanden sind, nicht aber kumulativ bei einem anderen Gebäude.

Ein entsprechendes Gebäude findet sich nur in dem Anwesen Glonner Straße 20, was damit das maßgebliche Referenzobjekt für das gegenständliche Baugrundstück darstellt. Dieses Gebäude stellt hinsichtlich der kumulierenden Betrachtungsweise die Obergrenze der Bebaubarkeit zum Maß der baulichen Nutzung dar. Da diese Rahmen aber in allen Maßfaktoren eingehalten werden, fügt sich das Vorhaben insoweit ein.

Gebäudegrundmaße:

Die Grundmaße eines Gebäudes (Länge und Breite) sind dagegen für sich keine Maßbestimmungsfaktoren (vgl. BVerwG 08.12.2016, Rn 22). Aufgrund dessen fügt sich das Vorhaben jedenfalls mit der beantragten Länge von 221 m und Breite von 11 m in die Umgebungsbebauung ein. (Zum Vergleich: das o.g. Referenzobjekt Glonner Straße 20 weist eine Hauslänge von 25 m auf)

Tiefgarage:

Weitere Einzelfrage ist, ob die Tiefgaragenzufahrt und die Stellplätze bauplanungsrechtlich zulässig sind. Hier gilt es zu beachten, dass in entsprechender Anwendung der Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO die Errichtung von Stellplätzen und Garagen (auch TG-Zufahrten) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein kann. Diese Regelung ist zur Konkretisierung des Einfügingsgebotes heranzuziehen. Da sich schon vielerorts in der Umgebung entsprechende Garagenzufahrten, die auch als Stellplätze genutzt werden können, im Vorgartenbereich befinden, entspricht auch die beantragte Anordnung dem Einfügingsgebot.

Anzumerken ist aber, dass unabhängig von den planungsrechtlichen Zulässigkeitsfragen auch die straßenrechtliche Zulassung zu prüfen ist. Hier soll jetzt ein Teil der Stellplätze über die neu anzulegende (gemeinsame) Stichzufahrt erschlossen werden; die Tiefgarage soll dagegen eine danebenliegende TG-Zufahrt direkt zur Glonner Straße erhalten. Dafür wird in den Antragsunterlagen auch eine Gehsteigabsenkung dargestellt.

Die Errichtung einer neu zu errichtenden gemeinsamen Stichzufahrt (Fl.Nr. 659/4) ist das Ergebnis einer Abstimmung der Voreigentümerin mit der Stadt Grafing b.M. hinsichtlich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Damit wird eine Bündelung des Erschließungsverkehrs erreicht im Sinne der Verkehrssicherheit, insbesondere auch des Fußgängerverkehrs. Eine Tiefgarage für ein Mehrfamilienhaus unmittelbar neben der ausreichend breiten (5 m) gemeinsamen Stichzufahrt anzulegen, widerspricht den Belangen der Verkehrssicherheit. Da kein Anspruch auf eine beliebige Anlegung von Zufahrten und deren Anzahl besteht (vgl. BayVGH 01.12.2009), wird in der Abwägung mit den Belangen der Fußgängersicherheit (Ermessen) die Errichtung der beantragten TG-Zufahrt mit Direktzufahrt über den Gehweg abgelehnt (Art. 17 Abs. 5 BayStrWG).

Aufgrund der Mitwirkung (§ 36 BauGB) der Stadt Grafing b.M. im Baugenehmigungsverfahren ist aus Gründen des Vertrauensschutzes die Schließung bestehender Zufahrten und die Untersagung neuer Zufahrten bereits im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Hinweis:

Hinsichtlich der Grundstückszufahrten an der Staatsstraße bedarf es außerdem des Einvernehmens der Straßenbaubehörde (Anbaubeschränkung, Art. 24 BayStrWG). Dort ist die Zufahrtssituation auch hinsichtlich des fließenden Verkehrs zu prüfen.

Beschlussvorschlag

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

Ja

Nein

Unter der Einschränkung, dass der Errichtung einer gesonderten Tiefgaragenzufahrt zur Glonner Straße nicht zugestimmt wird. Die Errichtung dieser Zufahrt zur Direkterschließung der Fl.Nr. 659 zur Glonner Straße wird gemäß Art. 17 Abs. 5 BayStrWG untersagt. Die Zufahrt ist auf die Breite der neu zu errichtenden (gemeinsamen) Stichzufahrt (Fl.Nr. 659/4) zu beschränken; darüber hinaus werden weitere Zufahrten zur Glonner Straße nicht zugelassen und sind bestehende Zufahrten im Bereich der Fl.Nr. 659 wieder zu schließen.

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