

**Beschlussvorlage FB 3/041/2021  
TOP Nr. 8 (Bau- und Werkausschuss)**

*Gremium*  
**Bau- und Werkausschuss**

*Beschluss*  
**Entscheidung**

*Ö-Status*  
**öffentlich**

*Sitzungstag*  
**27.07.2021**

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungsplanes "Grafiing-Inntalstraße" zur Nachverdichtung und  
Nutzbarmachung der Dachgeschosse;  
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Durchführung im beschleunigten  
Verfahren nach § 13a BauGB**

### **Sachverhaltsdarstellung / Begründung**

Die Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 296/3 der Gemarkung Öxing (Bürgermeister-Schwaiger-Straße 10) beabsichtigen den Ausbau des Dachgeschosses zur Errichtung einer weiteren Wohneinheit für den eigenen Bedarf. Die dafür erforderliche Dachaufstockung mit einer gewünschten Wandhöhe von ca. 6,60 m und einer Dachneigung von mindestens 30° ist derzeit bauplanungsrechtlich unzulässig. Da eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht möglich ist, kann nur durch eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes die Zulassungsvoraussetzung geschaffen werden.

#### **1. Aktuelle Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Inntalstraße“ vom 21.01.1963, einem einfachen Bebauungsplan § 30 Abs. 3 BauGB. Mangels ausreichender Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung (keine Festsetzung der zwingenden Regelung zur Grundfläche nach § 16 Abs. 3 BauNVO) liegen die Qualifizierungsvoraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB nicht vor. Das Vorhaben beurteilt sich dort nach den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes, im Übrigen nach dem Einfügungsgebot (§ 30 Abs. 3 BauGB).

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen über die Zulässigkeit einer Traufhöhe **von max. 5,70 m** und der Dachneigung von max. 23°. Bei der Festsetzung der Traufhöhe handelt es sich ungeachtet der Regelung innerhalb der Vorschriften zur äußeren Gestaltung um eine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung und damit innerhalb der Zulässigkeitsprüfung zum Maß der baulichen Nutzung nach § 34 Abs. 1 BauGB kraft Satzungswirkung zu beachten (§ 30 Abs. 3 BauGB).

Das Gebäude nutzt ausweislich der Baugenehmigung vom 28.09.1964 die höchstzulässige Traufhöhe von 5,70 m bereits aus. Eine Aufstockung des Vorhabens ist folglich unzulässig. Außerdem dürfte die vergleichsweise flache Dachneigung von 23° einer Nutzbarmachung des Dachgeschosses ebenfalls entgegenstehen.

Einer Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) steht bereits entgegen, dass es sich bei der geplanten Baumaßnahme um keine atypische Planungssituation handelt. Vergleichende Verhältnisse gelten in gleicher Weise auch für eine Vielzahl der umliegenden Gebäude und stellen damit keine Sondersituation gegenüber dem planerischen Normalfall dar. Auch sind mit einer derart erheblichen Abweichung hinsichtlich der Höhenentwicklung auch Planungsgrundzüge betroffen, die eine Befreiung schon dem Grunde nach ausschließen. Ein dennoch erteilte (unzulässige) Abweichung hätte die rechtliche Unwirksamkeit der Festsetzung insgesamt zur Folge (Planobsolenz). Das wäre gerade im Hinblick auf das Koordinierungsbedürfnis (Planungserfordernis) solcher für die städtebauliche Ordnung wesentlichen Faktoren nicht zu rechtfertigen.

## 2. Bebauungsplanänderung

Die gewünschte Aufstockung lässt sich allein durch die Änderung des Bebauungsplanes erreichen.

Da es sich mit der Nutzbarmachung von Dachgeschossen um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt, kann die notwendige Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Ungeachtet dieser förmlichen Verfahrenserleichterungen sind auch keine materiellen Gesichtspunkte erkennbar, die angesichts der örtlichen städtebaulichen Verhältnisse einer umgebungsverträglichen Änderung der höhenwirksamen Festsetzungen entgegenstehen. Ob das auch in dem vom Antragsteller gewünschten Umfang erfolgen kann, ist im Bebauungsplanverfahren zu klären.

## 3. Änderungschronologie

### 3.0 Bebauungsplan „Inntalstraße“ 21.01.1963



### 3.1 Erste Änderung: Erweiterung der Bauflächen an der Brandstraße



Der Erste Änderungsbebauungsplan vom 08.12.1987 ist am 22.12.1987 in Kraft getreten. Der Änderungsbebauungsplan leidet an einem Ausfertigungsmangel, da die Ausfertigung zeitlich vor dem Genehmigung durch das Landratsamt Ebersberg vom 17.12.1987 erfolgt ist. Der Bebauungsplan ist damit nicht rechtswirksam (BayVG 25.09.1997)

### 3.2 Zweite Bebauungsplanänderung: Zusätzliche Bebauung an der Inntalstraße



Die zweite Bebauungsplanänderung vom 04.11.1991 ist am 08.11.1991 in Kraft getreten.

### 3.3 Dritte Änderung: Bauflächenerweiterung Eckgrundstück Brandstraße/Inntalstraße



Das Verfahren wurde nach dem Satzungsbeschluss vom 04.02.1988 nicht zum Abschluss gebracht. Mangels Ausfertigung und Bekanntmachung hat der Änderungsbebauungsplan keine Rechtswirksamkeit erlangt.

### 3.4 Vierte Änderung: Änderung zur Nutzbarmachung der Dachgeschosse und zur Erweiterung von Bauflächen (Nachverdichtung)



Der vierte Änderungsbebauungsplan vom 14.02.1997 ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 15.03.1997 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan leidet jedoch an einem Ausfertigungsmangel, da der Tag der Ausfertigung vor der Genehmigungserteilung durch das Landratsamt Ebersberg am 19.02.1997 erfolgt. Damit hat die Bebauungsplanänderung keine Rechtswirksamkeit erlangt (BayVGH 25.09.1997)

#### **4. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung:**

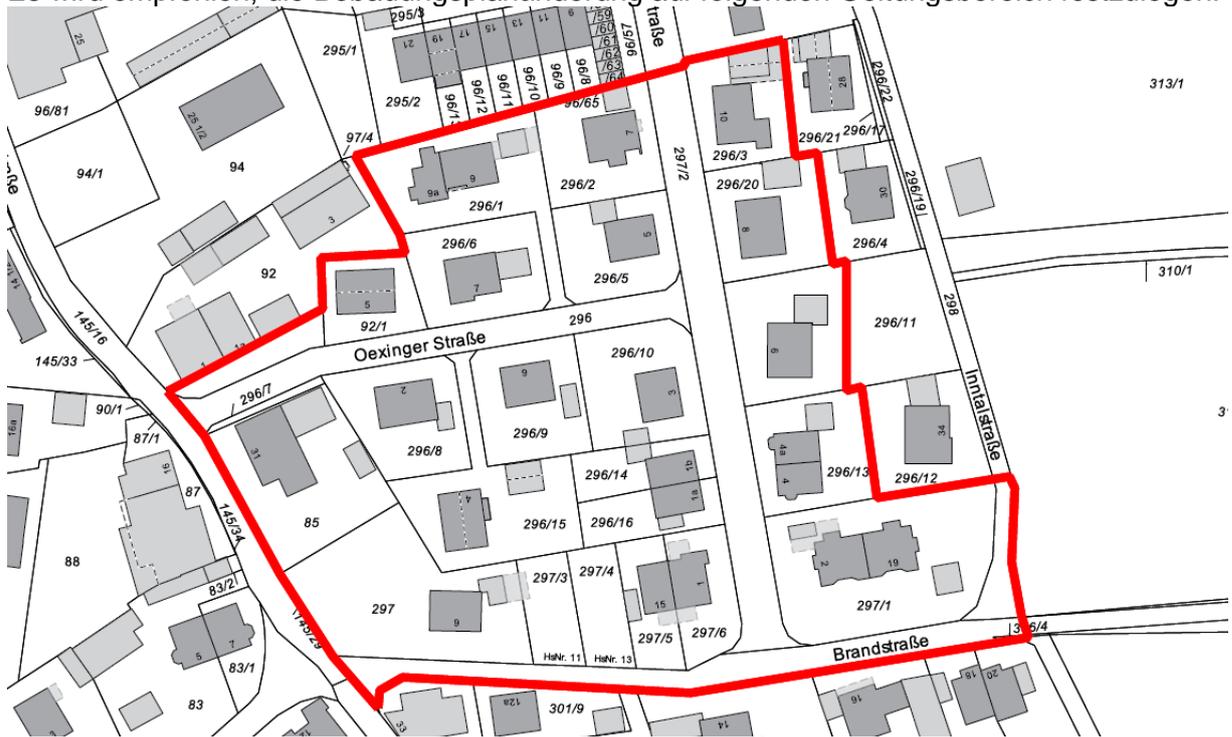
Anhand der Änderungschronologie wird aufgezeigt, dass die verschiedenen Änderungen – die auch teilweise im Wege des Neuerlasses des Bebauungsplanes erfolgten, teilweise rechtsfehlerhaft erfolgten. Gerade die o.g. Ausfertigungsmängel sind ein sehr häufig anzutreffender Rechtsfehler, da diese Frage in der Rechtsprechung umstritten war und unterschiedliche Rechtsmeinungen in den verschiedenen Senaten des BayVGH vertreten wurde. Erst mit dem Urteil des BayVGH vom 25.09.1997 wurde diese Rechtsfrage abschließend geklärt. Diese häufig anzutreffenden Rechtsfehler können im Streitfall oftmals durch eine nachträgliche Neuausfertigung und neuerlicher Bekanntmachung behoben werden, da hinsichtlich möglicher zwischenzeitlicher Rechtsänderungen der Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses maßgeblich ist (§ 214 Abs. 3 BauGB) und nicht der Zeitpunkt des Inkrafttretens. Gleichwohl sollte aus Gründen der Rechtsklarheit und der Rechtssicherheit erwogen werden, im Fall der neuerlichen Änderung den Geltungsbereich auch aus diesem Grunde auf die bezeichneten Bebauungsplanteilgebiete mit verfahrensfehlerhaften Änderungen zu erstrecken. Das gilt in jedem Fall für den Bereich der Dritten Änderung, für die das Verfahren nicht zum Abschluss geführt wurde.

Auch aus städtebaulichen Gründen wird eine Ausdehnung des Bebauungsplangebietes für erforderlich angesehen. Die begehrte weitere Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen betreffen in gleicher Weise auch die angrenzenden Baugebiete; ausgenommen bleibt die erste Baureihe am Ostrand, in der die Bebauung teilweise erst erfolgt ist und für die eine reduziert Wandhöhe (bisher festgesetzt mit 5,10 m) aufgrund der Ortsrandlage und des dadurch gewogenen Übergangs des Siedlungsrandes zur freien Landschaft auch weiterhin ortsplanerisch geboten ist.

Die nachfolgend vorgeschlagene Änderungsbereich ermöglicht es auch, bestehende Baulandreserven zu mobilisieren, etwa im Teilbereich an der Bergstraße. Auch für das Grundstück Fl.Nr. 297/1 (Brandstraße 19) bestehen zusätzliche Bauabsichten (Anbau im Osten) die nur über eine Bebauungsplanänderung zugelassen werden können.

Mit der Bebauungsplanänderung kann damit im Interesse einer nachhaltigen städtebauliche Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, die über den konkreten einzelnen Bauwunsch hinausgehen. Die beabsichtigten Erweiterungen der Bebaubarkeit sind dem Grunde nach auch mit der baulichen Ordnung der vorhandenen Bebauung und auch der jeweils betroffenen nachbarlichen Belange vereinbar, und zwar auch angesichts einer nur sukzessiven Umsetzung (bei der Aufstockung) in einem bereits bebauten Gebiet.

Es wird empfohlen, die Bebauungsplanänderung auf folgenden Geltungsbereich festzulegen:



### Beschlussvorschlag

1. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Änderung des Bebauungsplanes „Bürgermeister-Schwaiger-Straße“ zur Schaffung zusätzlichen Wohnraumes, insbesondere zur Nutzbarmachung der Dachgeschosse, wird beschlossen (Aufstellungsbeschluss, § 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die Bebauungsplanänderung erfolgt im Wege des Neuerlasses als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB)
3. Der Geltungsbereich erfasst die Grundstücke Fl.Nrn. [vgl. Planausschnitt] der Gemarkung Öxing.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
5. Von einer Kostenbeteiligung des Antragstellers wird aufgrund des überwiegenden öffentlichen Interesses an einer großflächigen Bebauungsplanänderung abgesehen. Eine nur teilweise Kostenübernahme widerspricht der erforderlichen Angemessenheit (§ 11 Abs. 2 BauGB)
5. Mit den Planungsleistungen ist der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München zu beauftragen.

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