

Beschlussvorlage 2020/0783



Sachgebiet
Bauamt

Sachbearbeiter
Mario Knorr

Beratung

Marktgemeinderat

Datum

30.06.2020

Entscheidung

öffentlich

Betreff

Bauantrag über die Errichtung von 10 barrierefreien und behindertenfreundlichen Wohnungen für Senioren auf der Fl.Nr. 71/8, Gemarkung Leerstetten, Am Privatweg 9

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung von 10 barrierefreien und behindertenfreundlichen Wohnungen für Senioren auf der Fl.Nr. 71/8, Gemarkung Leerstetten, Am Privatweg 9. Das vorhandene Wohngebäude wird abgetragen und soll mit zwei Gebäuden bebaut werden. In einem zwischen den Hauptgebäuden liegenden Bereich ist ein Treppenhaus mit Aufzug für den barrierefreien Zugang der 3 Wohnetagen geplant. Vorgesehen sind drei Wohngeschosse. Das obere Geschoss als Penthouse.

Für die Fl.Nr. 71/8 Gmkg Leerstetten wurde bereits im Januar dieses Jahres ein Antrag auf Baugenehmigung eingereicht. Beantragt wurde damals bei gleicher Kubatur eine Arztpraxis mit 8 Wohnungen. Aufgrund der damaligen Vorbemerkungen zur Sitzung des BauUA verbunden mit der Aussage das gemeindliche Einvernehmen abzulehnen wurde, der Antrag zurückgenommen.

Planer und Bauherr bleiben für die erneute Antragsvorlage gleich. Das Begleitschreiben eines Rechtsanwaltes (RA) versucht nun die negative Stellungnahme der Verwaltung in der Sitzungsvorlage vom Februar 2020 zu entkräften.

Beurteilung der Verwaltung:

Das vom Antrag betroffene Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich und wird daher nach § 34 BauGB behandelt. Wesentliche Aussagen zur Beurteilung zukünftiger Bauvorhaben für diesen Bereich beinhalten die Absätze 1 und 2 des § 34 BauGB:

„§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.“

Die Eigenart der näheren Umgebung (Art der baulichen Nutzung) entspricht einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Laut § 4 Abs. 2 Nrn. 1 u. 3 BauNVO sind Wohnungen zulässig. Die Festsetzung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich ist zwar nicht maßgeblich für die Festlegung des Gebietscharakters, liefert aber ein entsprechendes Indiz auf ein allgemeines Wohngebiet. Damit erfüllt das beantragte Vorhaben das Einfügen nach Art der baulichen Nutzung.

Das weitere wichtige Kriterium ist das Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung. Wobei die nähere Umgebung sich aus dem Merkmal „Im Zusammenhang bebaut“ ergibt. Dies erfordert eine tatsächlich aufeinanderfolgende Bebauung. Entscheidend ist weiter, dass die Fläche, auf dem das Vorhaben verwirklicht werden soll, einen Bestandteil des Bebauungszusammenhangs bildet. Der Umgriff der zutreffenden „näheren Umgebung“ ist im anliegenden Lageplan dargestellt und entspricht der Anlage zur Vorlage im Februar.

In seinem Begleitschreiben zum Bauantrag beanstandet der RA die Festlegung der näheren Umgebung und bezeichnet sie als zu kleinräumig.

Bei der Beschreibung der minimalen näheren Umgebung kommt der RA trotzdem zum gleichen Ergebnis wie im Lageplan zur Sitzungsvorbemerkung dargestellt (siehe Anlagenkonvolut 2 Seite 2 und Anlage zur Sitzungsvorbemerkung). Ein weitergehender Umgriff wird von der Verwaltung auch nicht gesehen. Zu beachten ist dabei, dass östlich der Ringstraße nur noch eine Häuserzeile im unbeplanten Bereich liegt, danach schließen sich Festsetzungen eines Bebauungsplanes an. Ebenso verhält es sich nach Süden, wo im weiteren Anschluss an die nähere Umgebung ebenfalls die Festsetzungen eines Bebauungsplanes anschließen. Würde man den Umgebungsbereich nach Westen vergrößern, käme man in den Bereich des Altortes Leerstetten. Dieser bietet keine Relevanz zum Planungsgrundstück. Die von der Verwaltung vorgesehene Abgrenzung mit dem Verlauf der Schwander Str. ist daher gerechtfertigt. Nach Norden wird die Furth Straße ebenfalls als eindeutige und angebrachte Abgrenzung gesehen.

Als „nähere Umgebung“ im Sinn von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist der umliegende Bereich anzusehen, soweit sich die Ausführung des Vorhabens auf ihn auswirken kann und soweit er seinerseits den bodenrechtlichen Charakter des zur Bebauung vorgesehenen Grundstücks prägt oder doch beeinflusst. Bei der über den Betrachtungsraum der Verwaltung hinausgehenden Umgebung kann dies nicht erkannt werden

Im Vergleich der beiden Lagepläne (RA Anlagenkonvolut 2 und dem Lageplan zu ersten Sitzungsvorlage) kann große Übereinstimmung gesehen werden. Vom RA wurden auch keine weiteren Lagepläne vorgelegt, die einen weiteren Umkreis aufzeigen. Somit kann diese Beanstandung von der Verwaltung nicht gesehen werden.

Weiter führt der RA an:

Dieses Gebiet ist geprägt von Mehrfamilienhäusern (vgl. nochmals Luftbildaufnahmen in Anlage). Die Nutzung liegt zwischen II und III Vollgeschossen. Die absoluten Grundflächen der Gebäude in der näheren Umgebung bewegen sich zwischen 58 und 204 qm, die Geschossflächen zwischen 159 und 573 qm (vgl. tabellarische Berechnung, Übersichtsplan und Schwarzplan im Anlagenkonvolut 3).

Das geplante Vorhaben unserer Mandantin (Häuser 1 - 3) weist eine Grundfläche von 168qm (Haus 1), 25,21qm (Haus 2) und 176qm (Haus 3) auf. Die Geschossfläche liegt bei 453,6qm (Haus1), 75,63 (Haus 2) und 475,2 qm (Haus 3). Die Geschossigkeit liegt zwischen II +DG (als Nicht-Vollgeschoss) und III. Damit liegt das Vorhaben unserer Mandantin vollständig im Rahmen, den die maßgebliche nähere Umgebung hinsichtlich der zur Bewertung nach § 34 BauGB relevanten Kriterien vorgibt.

In der Beschlussvorlage errechnet das Bauamt eine GRZ von 0,75 und vergleicht das Grundstück Fl.Nr. 72/24 als Beispiel für eine größere Bebauung mit einer GRZ von 0,44. Diese Maßfaktoren der Grund- und Geschossflächenzahlen müssen jedoch bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB zurücktreten und können nur in begrenzter Weise als Auslegungshilfen im Sinne einer sachverständigen Konkretisierung moderner Planungsgrundsätze herangezogen werden (BVerwG, Urteil vom 15.12.1994, Az.: 4 C 13.93), da sich die Bewertung nach § 34 BauGB nach dem tatsächlich Vorhandenen und nach außen Wahrnehmbaren richtet (st. Rspr.).

Insofern sind auf die absoluten Werte der Grund- und Geschossfläche abzustellen. Wie sich aus dem der Beschlussvorlage beigefügten Lageplan – ähnlich einem Schwarzplan – ergibt, sind selbst in der seitens der Bauverwaltung ermittelten näheren Umgebung Grundflächen von Gebäuden vorhanden, die denen des Vorhabens in etwa entsprechen. Dies betrifft die Länge und Breite der Grundfläche, aber auch die Flächensumme (vgl. nochmals Luftbildaufnahmen, Tabelle und Pläne im Anlagenkonvolut 3).

Eine höhere Verdichtung ist darüber hinaus weiter östlich anzutreffen und geeignet, den städtebaulichen Rahmen zu definieren. Hier sind insbesondere kleinere Grundstücke mit Gebäuden vorhanden, die eine deutlich größere Grundfläche als die Gebäude des Vorhabens aufweisen.

Letztendlich ist in diesem Zusammenhang auch auf die Rechtsprechung des BVerwG hinzuweisen, dass es bei der Beurteilung des § 34 BauGB in offener Bauweise ebenso auf das Verhältnis der Grundfläche zu den Freiflächen ankommt, da hier die seitens der Rechtsprechung als maßgeblich erachtete Außenwirkung zur Geltung kommt (vgl. hierzu Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 34 Rn. 40 m.w.N.). Insofern darf das Vorhaben auch Grundflächen aufweisen, die am oberen Rand des in der maßgeblichen Umgebung vorzufindenden Rahmens liegen, da das Vorhaben relativ große Freiflächen aufweist, da eine große Grundstücksfläche von 1253qm gegeben ist, die die anderen Grundstücke in der näheren Umgebung nicht aufweisen (vgl. Tabelle im Anlagenkonvolut 3).

Auf die Reduzierung um zwei Stellplätze und eine damit einhergehende Reduzierung der versiegelten Fläche wird noch einmal hingewiesen. Die Höhe der beiden Gebäude mit Flachdach beträgt bei drei Geschossen 9,37 m, wobei das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet ist. Hingegen führt die in der maßgeblichen näheren Umgebung überwiegend vorzufindenden Bebauung mit Erdgeschoss, Obergeschoss und Satteldach (teilweise als Vollgeschoss) in der Regel zu einer größeren First- und damit Gesamthöhe (vgl. Luftbildaufnahmen im Anlagenkonvolut 2).

Auf die Feinheiten des landesrechtlichen Vollgeschossbegriffs kommt es zwar vor dem Hintergrund, dass sich das Vorhaben in Bezug auf die Höhe einfügt,

nicht an (BVen/vG, Urteil vom 23.03.1994, Az.: 4 C 18.92). In der näheren Umgebung stehen jedoch viele zwei- und dreigeschossige Wohngebäude mit Satteldach, wobei Dachgeschosse ausgebaut sind und teilweise auch Vollgeschosse sind. Insofern fügt sich das Vorhaben auch hinsichtlich seiner Geschossigkeit von II bzw. III ein (vgl. nochmals Tabelle im Anlagenkonvolut 3).

Die Dachform stellt hingegen kein Kriterium i. S. d. § 34 BauGB an (allg. Ansicht, BVerwG, Urteil vom 23.05.1986, Az. 4 C 34.85). Dies könnte nur durch eine örtliche Satzung oder einen Bebauungsplan festgesetzt werden (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Satz1 BayBO, § 9 Abs. 4 BauGB). Abschließend ist noch auszuführen, dass es im Rahmen der Beurteilung des Einfügens i.S.d. § 34 BauGB nicht auf die Anzahl der Wohneinheiten in Gebäuden ankommt (vgl. BVen/vG, Urteil vom 13.06.1980, Az. 4 C 98.77). Dies ist auch kein nach außen wirkendes Kriterium i. S. d. Rechtsprechung des BVerwG (s.o.; vgl. hierzu insgesamt Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 34 Rn. 38).

Zusammenfassend lässt sich feststellen: Das beantragte Bauvorhaben trägt insbesondere nach Wegfall der Arztpraxis keine städtebaulichen Spannungen in die nähere Umgebung, die nur durch eine Bauleitplanung bewältigungsfähig wären. Die Zulässigkeitskriterien des § 34 BauGB werden erfüllt; der Rahmen der maßgeblichen näheren Umgebung wird eingehalten. Die Zulässigkeitsregeln des § 34 Abs. 1 BauGB würden aber auch Entwicklungen zulassen, die zu Veränderungen der Gebietsstruktur führen können (BVerwG, Urteil vom 14.01.1993, Az.: 4 C 19.90). Insofern könnte der in der maßgeblichen Umgebung vorzufindende Rahmen auch überschritten werden.

Grenzen werden erst dann überschritten, wenn das Gebot der Rücksichtnahme verletzt würde. Dies trifft hier nicht zu, weil keine zusätzlichen unzumutbaren Immissionen in das Gebiet hineingetragen werden und das Bauvorhaben keine erdrückende Wirkung bei der Verdichtung der bisher teils aufgelockerten Bebauung auslöst (BVerwG, Urteil vom 13.11.1997, Az.: 4 B 195.97), es in diesem Sinn auch nicht rücksichtslos ist. Zudem werden die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten. Vom Gesetzgeber werden im Rahmen der Bauleitplanung Maßnahmen der Innenentwicklung gefordert (§ 1 Abs. 5 BauGB). Dieser städtebaulichen Zielsetzung dient die Errichtung von barrierefreien und behindertenfreundlichen Wohnungen für Senioren. Insofern sollte diese Zielsetzung auch bei der Zulassung von Vorhaben, insbesondere im Rahmen der Prüfung des § 34 BauGB beachtet werden.

Entgegen der Aussage des RA hat die Verwaltung (s. Vorbemerkung BauUA-Sitzung) die Beurteilung nach 34 BauGB nicht wie angesprochen nach GRZ beurteilt, sondern hauptsächlich nach der optisch wahrnehmbaren Kubatur der baulichen Anlage bzw. das Gesamtbild des Bauvorhabens beurteilt.

Folgende Aussagen aus der Vorbemerkung im Februar waren Grundlage der Beurteilung:

Obwohl die zu betrachtende nähere Umgebung eindeutig einem allgemeinen Wohngebiet zuzuordnen ist, kann zur Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung die Baunutzungsverordnung nicht unmittelbar herangezogen werden. Die Anwendung von Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl ist nur bedingt möglich und zwar wenn sich in der

relevanten Umgebung gleich große und gleich geschnittene Grundstücke befinden. Dies ist in diesem Fall bei der näheren Umgebung nicht gegeben.

Abgestellt werden muss vielmehr insbesondere auf die absolute Grundfläche oder Geschossfläche, auf die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der Gebäude. Letztlich maßgeblich ist also auch hier wieder die optisch wahrnehmbare Kubatur der baulichen Anlage. Weiterhin bedeutet Einfügen bei der Betrachtung zum Maß der baulichen Nutzung, dass die Größe des Vorhabens bereits einmal mit baurechtlicher Genehmigung vorhanden sein muss.

Da der RA für das Einfügen des Bauvorhabens den Vergleich der Umgebungsbebauung (Seite 1 des Anlagenkonvoluts 3) als Argument für das Einfügen des BV heranzieht, wurde diese von der Bauverwaltung nach bekannter Sachlage (überwiegend Baugenehmigungsunterlagen) berichtigt und um weitere Parameter ergänzt. Ergebnis der Gegenüberstellung ist, dass die Aussage aus der Sitzungsvorlage weiterhin Bestand hat.

Folgende Fakten ergeben sich aus der Gegenüberstellung:

Bei der GRZ I hat nach Berechnung des Planers das BV eine GRZ von 0,35. Die höchsten GRZ bei den vom Planer in der Liste genannten Grundstücken liegen bei 0,30 und zweimal 0,27. Damit liegt die GRZ I des BV um ca. 16,6 % höher als der größte Bestand. Bei der GRZ II vom Planer und RA bisher nicht angesprochen, ergibt sich eine noch viel größere Diskrepanz. Für das BV errechnet sich eine GRZ II von 0,79. Die höchste GRZ II im Umfeld ergibt 0,58. Somit ist die GRZ II des BV um ca. 36 % höher als die größte GRZ II des Umfeldes. Diesbezüglich wird von der Bauverwaltung noch darauf verwiesen, dass anders, wie vom Planer (Umfeld MD) gesehen, das BV in einem allgemeinen Wohngebiet liegt. Nach BauNVO ist hier eine GRZ von 0,4 vorgegeben. Plus der zulässigen 50 % Überschreitung für Nebenanlagen und Zuwegungen käme man auf eine GRZ II von 0,6. Die GRZ II des BV wäre nach der vorgelegten Planung um 0,19, also wesentlich überschritten. Eine Genehmigung bzw. Freistellung im Bereich eines Bebauungsplanes wäre hier nicht vorstellbar.

Auch im Vergleich der Geschossflächen $BV = GFZ$ 0,82 ist diese wesentlich höher als die höchste der in der Liste genannte Grundstücke mit 0,59. In Zahlen sind dies 0,23 bzw. ca. 38 % mehr beim BV.

Als weiteren Faktor hat die Bauverwaltung die Kubatur des BV (ähnlich der Baumassenzahl = BMZ) und einige der dichter bebauten Grundstücke im Verhältnis zur Grundstücksfläche errechnet. Auch hier ist zu sehen, dass sich die „BMZ“ des BV mit 2,56 deutlich von der höchsten im Bestand vorkommenden Zahl von 1,99 abhebt. Differenz ist 0,57 oder ca. 28 % mehr beim BV.

Sicherlich sind die vorgenannten Fakten nur Auslegungshilfen, zeigen aber deutlich die Überschreitung der messbaren Faktoren. Dies führt zu dem Ergebnis, dass sich das BV nicht in die Umgebung einfügt.

Konkret wurde vom RA darauf hingewiesen, dass das BV bei der Grundfläche der Gebäude den Rahmen der umgebenden Bebauung einhält. Bei einer Grundfläche von 433,65 qm des BV im Verhältnis von 184,6 qm der umgebenden Bebauung kann dies nicht bestätigt werden. Selbst wenn man die Grundflächen in Relation zu den Grundstücksgrößen bringt (entspricht dann der GRZ I) kann die Überschreitung erkannt werden.

In der Vergangenheit wurden bei Beurteilungen durch die Rechtsprechung hinsichtlich des Verhältnisses der zu bebauenden Fläche zu der umgebenden Freifläche die Flächen für Garagen, Stellplätze und Zuwegungen als Verringerung der Freifläche gesehen. Nachdem dann nur noch ca. 21 % gärtnerische Flächen verbleiben, weicht auch das BV wesentlich von der umgebenden Bebauung ab.

Der RA spricht zutreffend an, dass Gebäudehöhe und Anzahl der Vollgeschosse eingehalten werden. Auch ergibt sich tatsächlich kein Kriterium, welches das geplante Flachdach ausschließt. Was aber optisch wahrnehmbar nicht in der Umgebung vorkommt ist, dass das dritte Vollgeschoss

nicht im Dachgeschoss liegt. Im Gegenteil hat hier die volle Wandhöhe des 2. OG eine deutliche Außenwirkung.

Die Anzahl der Wohneinheiten ist baurechtlich kein Kriterium, wirken sich aber auf die Anzahl der Stellplätze und somit auf die Freifläche aus.

Entgegen der Aussage des RA ergeben sich auch nach Umplanung und Wegfall der Arztpraxis durch die Größe des BV schon Spannungen. Es sind städtebauliche Spannungen zu erwarten, da die von dem geplanten Vorhaben ausgehende Bezugsfallwirkung zu einer Nachverdichtung in der näheren Umgebung führen kann.

Im Abgleich der nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu vergleichenden Parameter ist ersichtlich, dass sich das beantragte Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung nicht einfügt, da es in allen Bereichen den Bestand wesentlich überschreitet. Auch unter Berücksichtigung der größeren Grundstücksfläche lässt sich kein Verhältnis zu einer vergleichbaren Nutzung herstellen. Die optisch wahrnehmbare Kubatur der beantragten baulichen Anlage übersteigt den Bestand in der näheren Umgebung. Für die Größe des beantragten Vorhabens ist kein Bestand mit baurechtlicher Genehmigung vorhanden. Das für das gemeindliche Einvernehmen erforderliche Einfügen ist daher nicht gegeben.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse würden bei der Umsetzung des beantragten Gebäudes gewahrt bleiben. Eine zukünftige Beeinträchtigung des Ortsbildes durch das Vorhaben ist nicht erkennbar.

Im letzten Teil verlangt der 1 Satz von Absatz 1 § 34 BauGB zur Erlangung einer baurechtlichen Genehmigung, dass die Erschließung gesichert ist. Dabei sind die drei Hauptschließungen zu betrachten. Dies sind eine gesicherte Zufahrt, und dass die Wasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung gesichert sind. Die Zufahrt ist über die Erschließungsstraße „Am Privatweg“, welche an dem Grundstück vorbeiführt, gegeben. Die Breite der Straße (ca. 4,5 m) ist im Hinblick auf die beantragte Nutzung jedoch kritisch zu sehen. Die Wasserversorgung ist ebenfalls über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Schwarzachgruppe gesichert. Die Abwasserbeseitigung ist grundsätzlich über die Kanalisation im Mischgebiet gewährleistet. Wegen der beantragten Versiegelung des Grundstücks wäre ein gesonderter Nachweis über die Beseitigung bzw. Rückhaltung des Oberflächenwassers zu führen.

Die Beseitigung des Oberflächenwassers ist in der Neuauflage des Antrages enthalten. Die Berechnungsgrundlagen wären noch nachzureichen.

Für die Verbesserung der Stellplatzsituation sind nun für jede Wohnung des BV ein Stellplatz vorgesehen. Dies überschreitet die Vorgaben der gültigen Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Schwanstetten, erscheint aber im Bezug auf die Größe der Wohnungen im Schnitt 74 qm bzw. bei den Penthouse-Wohnungen mit 127 und 131 qm als gerechtfertigt und wären im nach hinein zu fordern gewesen.

Die Wohnungen müssen dann aber auf Dauer für die Benutzung durch Senioren bestimmt sein; dies muss in ihrer Ausstattung zum Ausdruck kommen und gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert sein. Eine entsprechende dingliche Sicherung ist daher vorzulegen. Als Mindestalter der Bewohner sollten 60 Lebensjahre bestimmt werden.

Abschließend ist festzustellen, dass für das beantragte Vorhaben baurechtlich das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden kann.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Marktgemeinderat erteilt für das beantragte Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen mit der Maßgabe, dass der Nachweis für eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung ergänzt wird. Weiterhin ist für die Anerkennung der Stellplatzberechnung eine dingliche Sicherung für die Nutzung der Altenwohnungen (Lebensalter mindestens 60 Jahre) vorzulegen.

