

Beschlussvorlage 2020/0816



Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Rudolf Mitzam

Beratung	Datum	Entscheidung	öffentlich
Bau- und Umweltausschuss	15.02.2021		

Betreff

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

Sachverhalt:

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

Erläuterung zur Behandlung des Tagesordnungspunktes:

Ein gleichlautender Tagesordnungspunkt wurde bereits in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 30.06.2020 behandelt. Das Beschlussergebnis war, dass dem damals vorgestellten Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt wurde. Nachdem der nun eingereichte Bauantrag im Bereich des Maßes des Bauvorhabens wesentlich von der damaligen Planung abweicht, ist der Bauantrag neu zu behandeln.

Zum 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 soll abgetragen werden und das Grundstück sollte ursprünglich mit zwei Gebäuden bebaut werden. In einem zwischen den Hauptgebäuden liegenden Bereich war ein Treppenhaus mit Aufzug für den barrierefreien Zugang der 3 Wohnetagen geplant. Vorgesehen waren auf beiden Gebäuden drei Wohngeschosse. Das jeweils obere Geschoss als Penthouse.

In der nun vorgelegten Planung verschmelzen die beiden Gebäude miteinander und ergeben mit einem Knick nur noch einen Wohnblock. Wobei auf dem kleineren nördlichen Teil des Gebäudes auf das dritte Vollgeschoss zugunsten eines Gründachs mit Gefälledämmung verzichtet wird. Nur ein ungeordneter Teil dieses Daches (nördlicher Gebäudeteil) dient noch der größeren Wohnung W9 als Dachterrasse. Der Aufzug ist nun im Gebäudekomplex integriert. Der Zugang der Wohnungen in den oberen Geschossen erfolgt über Laubengänge, welche mit dem Aufzug bzw. einer Außentreppe erreicht werden.

Planer und Bauherr bleiben für die erneute Antragsvorlage gleich. Auf die Begleitung eines Rechtsbeistandes wird entgegen der Vorlage zur Juni-Sitzung bei der erneuten Vorlage verzichtet.

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. Dies gilt für den umliegenden Bereich 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. Der Umgriff der zutreffenden „näheren Umgebung“ ist im anliegenden Lageplan dargestellt und entspricht der Anlage zur Vorlage im Juni 2020.

Entgegen der Aussage des RA in der Vorlage zur Behandlung im Juni 2020, hat die Verwaltung die Beurteilung nach § 34 BauGB nicht wie angesprochen nach GRZ, 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.

Nachdem sich die Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung auch in der Vorbemerkung zur Juni 2020 Sitzung teilweise auf die vergleichende Aufstellung des Planers (damals Anlagenkonvolut 3) bezog wurde diese Aufstellung nun mit den neuen Maßen der Planung ergänzt. Hier können auch die wesentlichen Änderungen der Maße der neuen Planung nachvollzogen werden.

Folgende Fakten ergeben sich aus der Gegenüberstellung:

Bei der GRZ I hat nach Berechnung des Planers das BV eine GRZ von 0,295 bisher 0,34. Die höchsten GRZ bei den vom Planer in der Liste genannten Grundstücken liegen bei 0,30 und zweimal 0,27. Damit würde die GRZ I des BV sich nun an die Umgebung anpassen. Bei der GRZ II vom Planer berechnet, ergibt sich nach wie vor eine größere GRZII als für die Umgebung. Für das BV errechnet sich eine GRZ II von 0,66 (bisher 0,79). Die höchste GRZ II im Umfeld ergibt 0,58. Somit ist die GRZ II des BV um ca. 13 % 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 0,60. Die GRZ II des BV wäre nach der nun vorgelegten Planung um 0,06, also immer noch überschritten. Nachdem die Zahlen nur ein Teil der Gesamtbetrachtung sind bleibt für die GRZ II ein negativer Aspekt.

Im Vergleich der Geschossflächen BV = GFZ 0,68 (bisher 0,82) ist mit der nun vorgelegten Planung eine Annäherung der GFZ an die höchste der in der Liste genannte Grundstücke mit 0,59 erfolgt. In Zahlen sind dies 0,09 bzw. ca. 15 % mehr beim BV. Zu berücksichtigen ist dabei, dass bei Anwendung der Baunutzungsverordnung eine GFZ von 1,2 zulässig wäre

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 der neuen Planung (jetzt 1,94, bisher 2,56) nun der Umgebung anpasst. Die höchste im Bestand vorkommenden BMZ-Zahl von 1,99 wird nun sogar unterschritten.

Sicherlich sind die vorgenannten Fakten nur Auslegungshilfen, zeigen aber, dass mit der Neuplanung das Einfügen erreicht werden soll. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Fakten und der Außenwirkung mit der nun abgestuften Gebäudehöhe ist ein Einfügen erkennbar.

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 nun doch ca. 34 % (bisher 0,79) gärtnerische Flächen verbleiben nähert sich das Bauvorhaben auch für diesen Aspekt der näheren Umgebung an.

Gebäudehöhe und Anzahl der Vollgeschosse werden eingehalten. 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. Durch den Entfall des 2. OG bei Haus B bei der Neuplanung wird diese Außenwirkung abgemildert.

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

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 die Parameter der Neuplanung des BV den Parametern der näheren angepasst haben. Lediglich bei der GRZII und bei der GFZ ergeben sich noch höhere Zahlen wie in der Umgebung. Mit 13 % bei der GRZII und 15 % bei der GFZ liegen die Abweichungen in einem vertretbaren Rahmen. Bei der GFZ ist durchaus zu berücksichtigen, dass die Baunutzungsverordnung mit 1,2 fast das Doppelte der geplanten 0,68 zulassen würde. Die optisch wahrnehmbare Kubatur der beantragten baulichen Anlage übersteigt zwar den Bestand in der näheren Umgebung, fügt sich nun aber im Verhältnis zur Grundstücksgröße ein.

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 Haupterschließungen 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 als gerechtfertigt und wären abweichend von der Satzung 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 bis zur Nutzungsaufnahme vorzulegen. Als Mindestalter der Bewohner sollten 60 Lebensjahre bestimmt werden.

Von Seiten des Antragstellers wird diesbezüglich beantragt, dass das Mindestalter bei 55 Jahren liegt. Darüber hinaus sollen auch körperlich eingeschränkte Personen die Wohnungen nutzen dürfen. Für alle soll gelten, dass deren Lebenspartner als Nutzende aufgenommen werden sollen, auch wenn diese keine körperlichen Einschränkungen haben oder jünger sind.

Bezüglich des Mindestalters konnte noch in Erfahrung gebracht werden, dass eine Nachbarkommune dieses auf 58 Jahre festgesetzt hat

Abschließend ist festzustellen, dass für das beantragte Vorhaben baurechtlich das gemeindliche Einvernehmen vorstellbar ist.

Vorschlag zum Beschluss:

1. Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für das beantragte Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen mit der Maßgabe, dass der rechnerische Nachweis für eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung erbracht wird.
2. Der Bau- und Umweltausschuss verlangt bezüglich der Anerkennung der Stellplatzanzahl eine dingliche Sicherung zur Wohnungsnutzung. Die Wohnungen müssen 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 werden. Eine entsprechende dingliche Sicherung ist daher bis zur Nutzungsaufnahme vorzulegen. Als Mindestalter der Bewohner sollten 60 Lebensjahre bestimmt werden. Mit entsprechender Anerkennung sollen auch körperlich eingeschränkte Personen die Wohnungen nutzen dürfen.

Anlagen:

1. Lageplan Am Privatweg 9
2. EG
3. 2. OG
4. Ansicht
5. Am Privatweg 9 - Nähere Umgebung nach § 34 BauGB
6. Gegenüberstellung der Parameter - Stand Feb. 2021