

Beschlussvorlage B23/0249/XV.WP



GEMEINDE GAUTING
XV. Wahlperiode 2020 - 2026

Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Fachbereich 20 - Bauverwaltung	Frau Klein

Az.: 2021 / 094_1

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Ferienausschuss	24.08.2021	öffentlich	Entscheidung

Betreff

[REDACTED] GmbH; Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung von fünf Doppelhäusern und einem Bungalow mit Tiefgarage in Gauting, Am Gockelberg 21, Fl. Nrn. 1081/1, 1081/2, 1081/3 - nochmalige Behandlung -

Anlagen:

[REDACTED]

Sachverhalt:

Auf dem Baugrundstück sollen fünf Doppelhäuser und ein Bungalow mit Tiefgarage (22 Stellplätze) errichtet werden.

In der Bauausschusssitzung am 08.06.2021 wurde der Antrag bereits behandelt und das gemeindliche Einvernehmen teilweise nicht erklärt.

Mit Schreiben vom 02.08.2021 teilte das Landratsamt Starnberg folgendes mit:

mit o. g. Antrag wird ein Vorbescheid zur Zulässigkeit von fünf Doppelhäusern, einem Bungalow und einer Tiefgarage auf den Grundstücken FINrn. 1081/1, 1081/2, 1081/3 der Gemarkung Gauting beantragt. Die Fragestellung lautet:

1.

Ist auf den Grundstücken FINrn. 1081/1, 1081/2, 1081/3 der Gemarkung Gauting der Neubau von fünf Doppelhäusern und einem Bungalow mit Tiefgarage (mit 22 Stellplätzen) und einem Stellplatz oberirdisch, wie im beiliegenden Plan dargestellt, hinsichtlich

- a) der Art der Nutzung*
- b) dem Maß der Nutzung*
- c) der Bauweise*
- d) der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll,*
- e) der gesicherten Erschließung*

bauplanungsrechtlich zulässig?

2.

Ist auf den Grundstücken FINrn. 1081/1, 1081/2, 1081/3 der Gemarkung Gauting der Neubau von fünf Doppelhäusern und einem Bungalow mit Tiefgarage (mit 22 Stellplätzen) und einem Stellplatz oberirdisch, wie im beiliegenden Plan dargestellt, bei Vereinigung der o. g. Flurnummern zu einer Flurnummer, abstandsflächen-rechtlich zulässig.

Ergänzend zur Fragestellung ergeben sich aus der Planzeichnung folgende planungsrechtlich zu beurteilende Nutzungsmaße:

Bungalow:

- Grundfläche (GR) 67,28 m²
- Wandhöhe (WH) 3,80 m
- Firsthöhe (FH) 6,50 m
- eingeschossig

Doppelhäuser:

- GR 117,60 m²
- WH nordseitig 6,50 m
- WH südseitig 7 m
- FH 10,80 m
- zweigeschossig

In der Sitzung des Bauausschusses vom 08.06.2021 wurde das Einvernehmen zur Frage 1 b) mit der Begründung versagt, dass sich im maßgeblichen Quartier kein Wohngebäude mit einer vergleichbaren Firsthöhe befindet.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens bestimmt sich vorliegend nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Danach ist innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils 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. Aber auch ein Vorhaben, das den aus seiner Umgebung ableitbaren Rahmen überschreitet, kann sich ausnahmsweise dennoch in die Umgebung einfügen. Das ist der Fall, wenn es weder selbst noch in Folge einer nicht auszuschließenden Vorbildwirkung geeignet ist, bodenrechtlich beachtliche Spannungen zu begründen oder vorhandene Spannungen zu erhöhen.

Maßgeblicher Bereich und damit nähere Umgebung im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB für das Maß der baulichen Nutzung ist im vorliegenden Fall das Geviert „Am Gockelberg/Obertaxetweg/Falkenweg“ sowie die Bebauung südlich des Falkenwegs.

Im Rahmen der Bezugsfallermittlung haben wir das Doppelhaus auf den FINrn. 1079/4, 1079/10 (Falkenweg 7 und 9) mit folgenden Werten zum Maß der baulichen Nutzung betrachtet:

- GR 173 m²
- WH 6,70 m
- FH 9,50 m
- zweigeschossig

Die geplanten Doppelhäuser überschreiten mit ihrer Wand- und der Firsthöhe den vorgenannten Bezugsfall. Dennoch vertreten wir die Auffassung, dass das Maß der geplanten Nutzung bei Betrachtung des maßgeblichen Umgriffs und des durch die dort vorhandene Bebauung vorgegebenen Rahmens noch im Bereich dessen liegt, was die Umgebungsbebauung vorgibt. Für die Bestimmung der Zulässigkeit nach dem Maß der baulichen Nutzung muss auch die Gebäudekubatur mit in Betracht gezogen werden. Der Bezugsfall weist eine um 25 m² höhere Grundfläche gegenüber den geplanten Doppelhäusern auf, was bei der zwar geringeren

- 3 -

Höhenentwicklung ein vergleichbares Bauvolumen ergibt. Angesichts dessen kann hier davon ausgegangen werden, dass die geplanten Doppelhäuser trotz der Überschreitung des Rahmens im Hinblick auf die Wand- und Firsthöhe gleichwohl im Vergleich der Kubaturen sich noch als verträglich darstellen, sie insbesondere auch deshalb, weil sie die zweigeschossige Wirkung bewahren, keine städtebaulichen Spannungen begründen oder erhöhen und sich damit in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die Baugrundstücke in Sichtbeziehung zu den Gebäuden Falkenweg 5 und Obertaxetweg 10 stehen. Der Falkenweg als schmaler Eigentümerweg ohne besondere Verkehrsbedeutung kann keine Zäsur dahingehend bilden, die südlich davon befindlichen Gebäude bei der Bestimmung der Eigenart der Umgebung auszuklammern.

Die Gebäude Falkenweg 5 und Obertaxetweg 10 weisen eine Grundfläche von ca. 280 m², eine Höhenentwicklung bis ca. 9,80 m und eine Dreigeschossigkeit aus. Die beiden Gebäude können nicht als so genannter „Ausreißer“ angesehen werden, die bei der Beurteilung der prägenden Umgebung auszusondern wären. Bei einem „Ausreißer“ handelt es sich um eine singuläre Anlage, die einem auffälligen Kontrast zur übrigen Bebauung steht. Ein solcher singulärer Charakter mit einer isolierten Stellung scheidet schon deswegen aus, da zwei Gebäude mit nahezu identischen Nutzungsmaßen vorhanden sind, die nach unserer Auffassung bei der städtebaulichen Betrachtung zu berücksichtigen sind. Es ist unzulässig, die Eigenart der näheren Umgebung auf das zu beschränken, was städtebaulich wünschenswert oder vertretbar erscheint, so dass auch eine städte-

baulich unerwünschte Bebauung nicht von vornherein außer Acht gelassen werden darf (vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 34 BauGB Rn. 37 m. w. N.). Einer möglichen städtebaulichen Fehlentwicklung kann nur mit den Mitteln der Bauleitplanung entgegengetreten werden. Wir bitten die Möglichkeit, bauleitplanerische Maßnahmen einzuleiten, auch im Hinblick auf die bauordnungsrechtliche Erschließungssituation der Baugrundstücke, zu überdenken.

Wir gehen davon aus, dass die geplanten Doppelhäuser in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung keine städtebaulichen Spannungen begründen oder erhöhen und sich gemäß § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Wir übersenden Ihnen die Drittfertigung der Bauvorlagen und bitten Sie unter Berücksichtigung der hier vertretenen Rechtsauffassung nochmals über die Erteilung des Einvernehmens zur Frage 1 b) zu entscheiden und uns Ihre Stellungnahme bis 31.08.2021 zu übermitteln. Dieses Schreiben ist als Anhörung gemäß Art. 67 Abs. 4 BayBO zu werten.

Hier noch einmal der Bearbeitungsbogen vom 11.05.2021:

Das Bauvorhaben erreicht nachfolgende Werte:

Nutzungszahlen	Pläne vom 13.04.2021 5 DH	Pläne vom 13.04.2021 1 Bungalow	Umgebung
Grundstücksgröße in m ²	2.236	349	588 681 937 1165 1279 1872
GR 1 mit Nebenanlagen am Haus	je DH 118 gesamt: 588	67	117 144 188 220 244 270 278 295
GR 1 mit Nebenanlagen am Haus + Terrassen	gesamt: 673	67	
GR 2 = GR 1 + Garagen und usw.	118	123	nicht erfasst
GR 2 = GR 1 + Garagen usw. + Terrassen u. Zuwegungen	gesamt: 673	123	
Zahl der Geschosse	E + 1 + D	E + D	E E+1 E+1+D E+1+TerrG
Dachform / -neigung	vers. SD 25° und 37°	vers. SD 25° und 35°	SD FD KrüWD
Sockelhöhe in m	--	--	nicht erfasst
Wandhöhe in m	6,50 u. 7,00	3,60 u. 3,80	nicht erfasst
Firsthöhe in m	10,80	6,50	3,20 5,65 6,90 7,20 7,90 8,90 9,30 9,45
Kubatur in m ³	je DH ca.1.050 gesamt: ca. 5.200	ca. 350	nicht erfasst

Bauplanungsrecht:

Das Vorhaben fügt sich nach der Art der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein.

Das geplante Bauvorhaben fügt sich mit dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die nähere Umgebung ein, da sich im maßgeblichen Quartier kein Wohngebäude mit einer vergleichbaren Firsthöhe befindet.

Die Bauflucht der Nachbargebäude wird eingehalten.

Bauordnungsrecht:

- Die bauordnungsrechtliche Erschließung ist offensichtlich nicht gesichert. Wir bitten um Hinweis an den Bauherrn.
- Die Abstandsflächenvorschriften werden eingehalten.
- Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage nachgewiesen.
- Es werden keine Fahrradstellplätze nachgewiesen.
- Nennenswerten Baumbestand gibt es im Bereich des Bauvorhabens nicht.
- Höhenlinien sind nicht von Bedeutung. Aufschüttungen und Abgrabungen gibt es nicht.
- Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt.
- Die Nachbarunterschriften sind nicht vollständig. Die Gemeinde hat nicht zu benachrichtigen.



20130101_Ber_2021.xl

sx

Beschlussvorschlag:

Zu den im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten XXXXXXXXXX mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 13.04.2021, gestellten Frage wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen nicht erklärt:

1.

Ist auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 1081/1, 1081/2, 1081/3 der Gemarkung Gauting der Neubau von fünf Doppelhäusern und einem Bungalow mit Tiefgarage (mit 22 Stellplätzen) und 1 Stellplatz oberirdisch, wie im beiliegenden Plan dargestellt, hinsichtlich

b) dem Maß der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig?

Nein, da sich im maßgeblichen Quartier kein Wohngebäude mit einer vergleichbaren Firsthöhe befindet.

Durch die Überschreitung des bauplanungsrechtlich maßgeblichen Rahmens werden durch das Bauvorhaben erhebliche städtebaulichen Spannungen ausgelöst.

Die bauordnungsrechtliche Erschließung ist offensichtlich nicht gesichert. Wir bitten um Hinweis an den Bauherrn.

Gauting, 17.08.2021

Unterschrift