

Beschluss-Vorlage 2024/0119 zur Sitzung am 16.04.2024
des PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 3

öffentlich

Betreff: Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Doppelhauses, Fl.Nr. 515/1 und 515/2, Gmkg.
Unterpfaffenhofen, Kreuzlinger Str. 31

Sachverhalt:

Der vorliegende Antrag auf Vorbescheid zielt darauf ab auf den o.g. Grundstücken im rückwärtigen Gartenbereich, entlang der Kriegerstraße, ein Doppelhaus außerhalb der Baugrenzen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes IG 4 zu errichten.

Wie aus dem in Anlage 1 beigefügten Lageplan ersichtlich, handelt es sich bei den Baugrundstücken um relativ große Grundstücke, auf denen sich im westlichen Grundstücksbereich entlang der Kreuzlinger Straße ein sog. Wifo-Doppelhaus befindet.

Mit diesem Antrag auf Vorbescheid soll abgeklärt werden, ob die beiden Grundstücke nach Osten real geteilt werden können, um auf dem östlichen Grundstücksbereich entlang der Kriegerstraße ein Doppelhaus zu errichten (vgl. Lageplan, Anlage 2 sowie Ansichten Anlage 3 und 4)). Die geplanten Doppelhaushälften sollen ca. 7,0 m x 9,6 m groß werden, so dass die festgesetzten Nutzungszahlen (GFZ/GRZ) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes IG 4 von max. 0,3 (GRZ) und 0,45 (GFZ) eingehalten werden (vgl. Grundriss, Anlage 5).

Planungsrechtliche Würdigung:

Die im Bebauungsplan IG 4 von 1982 festgesetzten Bauräume werden durch das geplante Doppelhaus nicht eingehalten. Wie aus dem in Anlage 6 beigefügten Auszug aus dem Bebauungsplan ersichtlich, gibt es für die Baugrundstücke nur einen Bauraum im Bereich des bestehenden Wifo-Doppelhauses entlang der Kreuzlinger Straße. Entlang der Kriegerstraße wurde der Bauraum beginnend mit der Hausnummer 45 dagegen bis zur Pappelstraße durchgezogen.

Für die Errichtung des geplanten Doppelhauses wäre daher die Erteilung einer Befreiung notwendig.

Es muss daher geprüft werden, ob die Befreiungsvoraussetzungen des § 31 Abs. 1 und 2 BauGB vorliegen. Dabei dürfen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden; die Befreiung muss städtebaulich vertretbar und mit den nachbarlichen Interessen und öffentlichen Belangen vereinbar sein. Welche Festsetzungen eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung bestimmen oder jedenfalls zur Planungskonzeption beitragen, lässt sich nicht allgemein beantworten. Je tiefer eine Abweichung von den Festsetzungen in das Interessengeflecht des Planes eingreift, desto näher liegt es, dass die Grundzüge der Planung berührt werden.

Nach der allgemein anerkannten Rechtsauslegung kann als sog. Faustregel jedenfalls gelten, dass eine Abweichung im Hinblick auf die Grundzüge der Planung nicht zugelassen werden darf, wenn sie sich bei einer Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen würde, weil sie oder etwaige Folgewirkungen bodenrechtliche Spannungen in die Umgebung hineintragen oder solche Spannungen erhöhen würde.

Wie sowohl aus den Lageplänen, Anlage 1 und 2, als auch aus den in Anlage 7 und 8 beigefügten Fotografien ersichtlich, befinden sich nördlich und südlich entlang der Kriegerstraße Doppel- bzw. Reihenhäuser, so dass sich das geplante Doppelhaus gut in die Umgebung einfügt und im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung städtebaulich durchaus vertretbar ist.

Unabhängig davon können in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (zu denen auch die Stadt Germering gehört) nach § 31 Abs. 3 BauGB, befristet bis 31.12.2026, auch dann Befreiungen zugunsten des Wohnungsbaus erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung berührt werden.

Durch das Vorhaben treten keine bodenrechtlichen Spannungen auf; auch wird der durch die nähere Umgebung gebildete „städtebauliche Rahmen“ nicht beeinträchtigt. Die Grundzüge der Bauleitplanung werden daher nicht verletzt.

Aus der Sicht der Verwaltung wird die städtebauliche Struktur durch dieses Vorhaben nicht in einer Weise verändert, dass ein Planungsbedürfnis entstünde. Es ist durchaus vertretbar, bei einem Grundstück dieser Größe, dem Zuschnitt und der Lage der beantragten Befreiung zuzustimmen.

Vor Einreichung eines Bauantrages kann auf schriftlichen Antrag des Bauherrn zu einzelnen, in der Baugenehmigung zu entscheidenden Fragen vorweg ein schriftlicher Bescheid (Vorbescheid) erteilt werden. Die Bindungswirkung dieses Vorhabens bezieht sich ausschließlich auf die Beantwortung dieser gestellten Einzelfragen.

Die gestellte Einzelfrage kann wie folgt beantwortet werden:

1. Ist eine Bebauung, wie vorgeschlagen, außerhalb der Baugrenzen möglich?

Das dargestellte Doppelhaus ist außerhalb der Baugrenzen möglich, sofern die Abstandflächen entsprechend der städtischen Satzung eingehalten werden.

Die Nachbarunterschrift wird derzeit von den Bauherren eingeholt und liegt ggf. bis zur Sitzung bereits vor. Aus der Sicht der Verwaltung werden durch das Vorhaben keine nachbarrechtlich schützenswerten Belange, wie z.B. Abstandflächen, verletzt.

Vorschlag zum Beschluss:

Der beantragten Befreiung wird, entsprechend der beantworteten Einzelfrage, zugestimmt.

Ernst Astrid
Sachbearbeiter

Jürgen Thum
Stadtbaumeister

genehmigt OB

TOP_3_ö_Anlage_1_Lageplan_aktuell
TOP_3_ö_Anlage_2_Lageplan_geplant
TOP_3_ö_Anlage_3_Ansichten_geplant

TOP_3_ö_Anlage_4_Ansichten_geplant
TOP_3_ö_Anlage_5_Grundriss
TOP_3_ö_Anlage_6_Auszug_Bebauungsplan
TOP_3_ö_Anlage_7_Foto
TOP_3_ö_Anlage_8_Foto