

# Gemeinde Eichenau

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Nummer: 2022/077</b>	<b>Datum: 09.05.2022</b>
<b>Öffentlichkeitsstatus:</b>	<b>öffentlich</b>	

<b>Amt:</b>	<b>Bauamt</b>	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>BV-PZ</b>
<b>Verfasser/in:</b>	<b>Ziegler, Petra</b>		
<b>Sitzung</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>	
<b>Gemeinderat</b>	<b>24.05.2022</b>	<b>beschließend</b>	

**Betreff:** TOP 8: Antrag auf Vorbescheid;  
Anbau an ein bestehendes Wohngebäude, Neubau einer Doppelgarage,  
Kiefernstraße 39, FlNr. 2000/6

## **Anlagen:**

Begründung des Planers vom 02.03.2022  
Formblatt Antragsprüfung  
Pläne zum Bauvorhaben

## **Vortrag:**

## **Zusammenfassende Wertung des Vorhabens:**

### **Bauort:**

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des seit 31.03.1998 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes B 29 Eichenau Südost.

### **Bauvorhaben:**

Der Bauwerber beantragt einen Vorbescheid bezüglich eines Anbaus an ein bestehendes Wohngebäude sowie Neubau einer Doppelgarage.

### **Abweichungen:**

#### **GFZ-Überschreitung**

Die gemäß Bebauungsplan höchstzulässige GFZ beträgt 0,35. Beantragt wird eine GFZ von 0,422.

#### **Quergiebel/Dachgaube**

Gemäß den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung muss der seitliche Abstand zwischen Quergiebeln und Dachgauben zueinander und zum Ortsgang hin mindestens 1,50 m betragen. Der beantragte Quergiebel hält keinen Abstand zum Ortsgang ein. Der Abstand zwischen Quergiebel und Dachgaube beträgt ca. 1,10 m.

Des Weiteren müssen Quergiebel und Dachgauben im Verhältnis zur sichtbaren Gesamtdachfläche gemäß Ortsgestaltungssatzung deutlich untergeordnet sein und in der Firstrichtung insgesamt maximal ein Drittel der gesamten Gebäudelänge einnehmen (1/3 entspricht hier 2,57 m). Geplant wird ein Quergiebel mit einer Außenbreite von 3,685 m und eine Dachgaube

mit einer Außenbreite von 1,70 m.

#### Dachneigung Quergiebel

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind die Gestaltungsvorschriften bezüglich Dachform und Dachneigung des Hauptgebäudes außer bei Schleppegauben auch bei Dachgauben, Zwerch- und Quergiebeln anzuwenden. Der Bebauungsplan setzt als Dachform Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 28-45° fest. Die geplante Dachneigung des Quergiebels beträgt 50°.

#### Dachform Garage

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind für Hauptgebäude und Garagen nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 28-45° zulässig. Die geplante Doppelgarage soll mit einem begrünten Flachdach ausgeführt werden.

#### **Beurteilung:**

##### GFZ-Überschreitung

Zur Begründung des Planers (siehe Anlage) bezüglich der Überschreitung der höchstzulässigen GFZ nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Das in Rede stehende Baugrundstück ist mit einem 4-Familienhaus, Baujahr 1991 und einer Doppelhaushälfte, Baujahr 1953, bebaut. Der Bebauungsplan, der erst später im Jahr 1998 in Kraft getreten ist, setzt eine GFZ von 0,35 im Bereich dieses Grundstückes fest. Der Planer gibt die GFZ zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes mit 0,37 an. Er verweist in diesem Zusammenhang auf den Begründungstext des Bebauungsplanes. Dieser geht von „Ausreißern“ in Bezug auf die GFZ-Festsetzung aus, die „als Städtebauliche Fehlentwicklungen“ bei der Dichtefeststellung außer acht gelassen wurden. Der Planer geht davon aus, dass es sich bei diesem Grundstück um einen Ausreißer im Sinne der Begründung handelt und die GFZ trotz vorhandener GFZ von 0,37 mit 0,35 im Bebauungsplan festgesetzt wurde. Des Weiteren führt er auf, dass die eigentumsrechtliche Situation bei der Festsetzung der GFZ nicht berücksichtigt wurde.

Die auf dem Grundstück vorhandene GFZ zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung betrug 0,367. Zum damaligen Zeitpunkt war die Definition von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss gemäß BayBO noch eine andere, so dass hier diverse Flächen beim 4-Familienhaus nicht angerechnet wurden. Es handelt sich daher bei dem im Rede stehenden Grundstück zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung nicht um einen „Ausreißer“ im Sinne der Begründung, der wie vom Planer dargestellt, als atypischer Fall eine Befreiung rechtfertigen soll. Vielmehr wurde hier bei Festsetzung der GFZ die vorhandene Bebauung in diesem Planbereich berücksichtigt und daher die GFZ = 0,35 festgesetzt.

Die vom Planer dargestellte eigentumsrechtliche Situation, dass das Mehrfamilienhaus sowie die Doppelhaushälfte als „eigenständig“ zu behandelnde Besitztümer im Grundbuch beurkundet werden, stellt eine privatrechtliche Regelung dar, die bei der öffentlich-rechtlichen Beurteilung des Baugesuches keine Berücksichtigung findet. Hier ist das Baugrundstück und die darauf insgesamt vorhandene Bebauung zu beurteilen. Wie sich dabei das zulässige Baurecht auf die einzelnen Eigentümer verteilt, ist nicht relevant. Auch sind die in der Begründung zur Abweichung aufgeführten persönlichen Umstände des Bauwerbers bei der bau-

rechtlichen Beurteilung nicht relevant.

Die Argumentation, dass die strikte Beibehaltung der Vorgaben des Bebauungsplanes eine unzumutbare Härte für den Bauherrn wäre, da die Doppelhaushälfte mit ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche nicht mehr den heutigen Bedürfnissen entspricht, kann aus o.g. Gründen daher ebenfalls nicht als Befreiungsgrund herangezogen werden, da die vom Bauwerber als zu gering erachtete Wohnfläche der Doppelhaushälfte im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück insgesamt vorhandenen Bebauung zu sehen ist.

Aus Sicht der Verwaltung besteht auch keine „gewisse Parallele“ zur Regelung in A 2. c) des Bebauungsplanes. Diese Regelung stellt auf die auf den Grundstücken FlNrn. 1980/9 und 1984/11 bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorhandenen, im Wohngebiet nicht zulässigen gewerblichen Nutzungen ab und lässt hier Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen **im Rahmen des vorhandenen Baurechts** zu, sofern diese dem bereits ausgeübten Nutzungszweck dienen und/oder nachweislich eine Verminderung der Immissionsbelastung der Nachbarschaft erreicht wird. Dies stellt einen vollkommen anderen Sachverhalt dar.

Nach Auffassung des Planers beträgt die mit dem Vorbescheid beantragte GFZ 0,40. Der Planer ist der Auffassung, dass für die Beurteilung der Aufenthaltsraumqualität die BayBO zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes anzuwenden sei, da dies Belange der Bauleitplanung (Art und Maß der baulichen Nutzung) berühre und somit nach aktueller Rechtsprechung statisch (nach altem Recht) zu bewerten sei. Aus Sicht der Verwaltung trifft dies bei der Beurteilung der Aufenthaltsraumqualität gerade nicht zu, da diese Beurteilung insbesondere auch Auswirkungen auf bauordnungsrechtliche Aspekte, insbesondere Brandschutz, gesunde Wohnverhältnisse usw. hat. Die BayBO ist daher dynamisch (nach aktuellem Recht) anzuwenden, so wie bisher auch seitens des Landratsamtes praktiziert. Auch hierzu gibt es entsprechende Rechtsprechungen. Ansonsten könnten auch die letzten Bauordnungsnovellen, deren Ziel insbesondere war, Investitionsvorhaben im Wohnungsbau zu erleichtern und den Rahmen zur Nutzung von Nachverdichtungspotentialen zu schaffen, in Bebauungsplangebieten ohne vorherige Änderungen der Bebauungspläne nicht realisiert werden. Würde man der Argumentation des Planers folgen, müsste auch für das mit dem Vorbescheid geplante Vorhaben die „alte“ Regelung bezüglich Aufenthaltsraumqualität herangezogen werden. Dies hätte zur Folge, dass das im Obergeschoss des Anbaus dargestellte Schlafzimmer nicht als solches genutzt werden dürfte, da es keine Aufenthaltsraumqualität besitzen würde. Genau dies wollte der Gesetzgeber mit der Novellierung der BayBO jedoch erleichtern.

Aus Sicht der Verwaltung beträgt daher die vorhandene GFZ 0,39 und überschreitet die gemäß Bebauungsplan höchstzulässige GFZ= 0,35 um 50,02 m<sup>2</sup>. Durch den geplanten Anbau kommt es zu einer weiteren Überschreitung von 33,77 m<sup>2</sup>, und somit zu einer Überschreitung von insgesamt 83,79 m<sup>2</sup>, welche einer GFZ von 0,422 entspricht. Diese erhebliche Überschreitung berührt aus o.g. Gründen die Grundzüge der Planung, so dass eine Befreiung nach § 31 BauGB nicht zulässig ist.

Auch bei Berücksichtigung der Argumentation des Planers wäre die gemäß Bebauungsplan höchstzulässige GFZ = 0,35 um 57,97 m<sup>2</sup> erheblich überschritten. Die dadurch entstehende

GFZ = 0,40 würde die Grundzüge der Planung ebenso berühren, so dass auch hierfür eine Befreiung nach § 31 BauGB nicht zulässig wäre.

#### Quergiebel/Dachgaube

Die Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung bezüglich des Abstands zwischen Quergiebel und Dachgaube von 1,50 m (geplant: 1,10 m), des Abstands zum Ortgang 1,50 m (Quergiebel geplant ohne Abstand zum Ortgang) und Größe der Dachaufbauten insgesamt maximal ein Drittel der gesamten Gebäudelänge (zulässig hier 2,57 m, geplant 5,385 m, entspricht mehr als 2/3), die mit dem geplanten Quergiebel und der Dachgaube ebenfalls nicht eingehalten werden können, können nach Auffassung der Verwaltung nicht befürwortet werden, insbesondere um diese grundlegenden gestalterischen Regeln der neuen Ortsgestaltungssatzung nicht in Frage zu stellen.

#### Dachneigung Quergiebel

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind die Gestaltungsvorschriften bezüglich Dachform und Dachneigung des Hauptgebäudes außer bei Schleppegauben auch bei Dachgauben, Zwerch- und Quergiebeln anzuwenden. Der Bebauungsplan setzt als Dachform Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 28-45° fest. Der geplante Quergiebel soll mit der gleichen Dachneigung von 50°, wie das bereits vorhandene Gebäude ausgeführt werden. Diese geplante Abweichung ist aus gestalterischer Sicht sinnvoll, sollte jedoch im Zusammenhang gesehen ebenfalls nicht befürwortet werden.

#### Dachform Garage

Die geplante Garage soll mit einem begrünten Flachdach ausgeführt werden. In der näheren Umgebung sind bereits mehrere Flachdachgaragen vorhanden. Da die Erteilung von Befreiungen in vergleichbaren Fällen bestehende Verwaltungspraxis ist, könnte die notwendige Befreiung für sich gesehen aus Sicht der Verwaltung befürwortet werden.

#### Vorschlag zum Beschluss:

Der Gemeinderat lehnt den Antrag auf Vorbescheid bezüglich Anbau an ein bestehendes Wohngebäude sowie Neubau einer Doppelgarage auf dem Grundstück FlNr. 2000/6, Kiefernstraße 39 ab.

#### Gründe:

GFZ-Überschreitung  
Situierung/Größe Quergiebel und Dachgaube  
Dachneigung Quergiebel

.....  
Peter Münster, Erster Bürgermeister

.....  
Sachbearbeiter