Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Vorlage Nr.: 2022/5236

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	19.07.2022	öffentlich	Beschluss

Bauantrag zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen und Carports auf dem Grundstück Ranftlstr. 10, Fl.-Nr. 24/7

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück an der Ranftlstraße Ecke Schönswetterstraße, Fl.-Nr. 24/7 (vsl. HsNr. 10).

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Da dieses Grundstück am Rand des bebauten Ortsteils liegt, ist eine vertiefte Prüfung notwendig, um die korrekte Beurteilungsgrundlage anzuwenden.
Nach Auffassung der Verwaltung ist das Grundstück dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Diese Einordnung erfolgte bereits im Jahr 2014 erstmalig im Rahmen einer Bürgeranfrage.
Die Einordnung erfolgt auf Grund dessen, dass ein Bebauungszusammenhang keine gerade Begrenzungslinie entlang der am weitesten in den Außenbereich hineinragenden Gebäuden verlangt. Die Trennungslinie verläuft vielmehr am vorhandenen Baubestand, d. h. ist entlang jedem einzelnen Gebäude zu ziehen, auch wenn sich hierdurch eine versetzte Abgrenzung ergibt (vgl. VGH München, Urteil vom 13.01.2021, Az.: 15 N 20.2018 und VGH Mannheim, Urteil vom 25.11.1993, Az.: 5 S 1991/93).

Demnach wird der sog. Innenbereich durch die östliche Gebäudekante der Ranftlstr. 8 und durch die südlichen Gebäudekanten der Zwergerstr. 22 a sowie der Schönswetterstr. 4 abgegrenzt. Das Gewächshaus der Erwerbsgärtnerei ist bei der Heranzuziehung der vorhandenen Bebauung auszuklammern, da zur "Bebauung" im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB grundsätzlich nur Bauwerke gehören, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Baulichkeiten, die nur vorübergehend genutzt werden oder in einem weiteren Sinne "Nebenanlagen" zu einer landwirtschaftlichen, (klein-)gärtnerischen oder sonstigen Hauptnutzung sind, sind in aller Regel keine Bauten, die für sich genommen ein für die Siedlungsstruktur prägendes Element darstellen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 05.04.2017 - 4 B 46.16).

Die Errichtung des geplanten Wohngebäudes ist nicht unter die in § 35 BauGB aufgeführten zulässigen Vorhaben zu subsumieren und somit nicht zulässig.

Da das LRA München hier u. U. eine Einbeziehung des Grundstückes in den Innenbereich sieht, wurde das Vorhaben auch nach den Maßstäben des § 34 BauGB geprüft.

- Maß der baulichen Nutzung:
Siehe Anlage 3

- Umgebungsbebauung:
Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser in zweigeschossiger Bebauung mit teilweise bereits ausgebauten Dachgeschossen als Nichtvollgeschoss vorhanden. WH von 4,24 m - 6,31 m und FH von 7,14 m - 10,65 m

- Vorgartenbereich:
Im Bereich der Rantfl- und Schönswetterstraße ist kein einfacher Baulinienplan und somit keine Baugrenze vorhanden. Da der § 34 BauGB auch die Grundstücksfläche die überbaut werden soll als maßstabsbildend festlegt, ist die Bautiefe der vorhandenen Baukörper zu betrachten. Im Rahmen dessen kann ein Vorgartenbereich mit mind. 5 m in beiden Bereichen der prägenden Umgebungsbebauung festgestellt werden.
Durch die geplanten Carports wird der 5 m Vorgartenbereich entlang der Ranftlstraße um 3 m überschritten. Die geplante östliche Garage liegt komplett, der östliche Carport teilweise im 5 m Vorgartenbereich der Schönswetterstraße.
Bislang wurde im Vorgartenbereich keine baulichen Anlagen zugelassen. Diese Linie sollte zur Sicherung des ortsüblichen Vorgartenbereiches aufrechterhalten werden.

Die rückwärtige Bebauungslinie wird durch den geplanten Baukörper eingehalten.

- Dachgestaltungsrichtlinie:
Die Dachgestaltungsrichtlinie sieht bei Dachaufbauten folgendes vor:
- gleiche Dachform wie Hauptdach oder mit Schleppdach -> eingehalten
- zulässig ab einer geeigneten Dachneigung (mind. 30°) -> eingehalten
- in Summe max. 40 % der Außenwandlänge -> nicht eingehalten (40 %=6,11 m, insg. 8 m geplant)
- Abstände zum First (vertikal), Ortgang und untereinander (horizontal) mind. 1 m -> nicht eingehalten (Abstand First ca. 0,18 cm)
- zweigeschossige Dachaufbauten z. B. in Form von Gauben sind unzulässig -> eingehalten

Die geplanten Zwerchgiebel sind planungsrechtlich zulässig, da das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes mit entgegenstehenden Festsetzungen liegt.
Das Vorhaben widerspricht jedoch dem seitens des Gemeinderates gefassten Grundsatzbeschluss (s. o.). Dieser hat allerdings nicht den Rechtscharakter, auf den sich eine Ablehnung deren stützen könnte.

- Stellplatznachweis:
Für das Vorhaben sind insgesamt 4 Kfz-Stellplätze und 6 Fahrradstellplätze nachzuweisen. Der Nachweis der Fahrradstellplätze fehlt komplett.

Fazit der Verwaltung:
Die Errichtung des geplanten Wohngebäudes ist nicht unter die in § 35 BauGB aufgeführten zulässigen Vorhaben zu subsumieren und somit planungsrechtlich **nicht** zulässig.

Nachdem die Planung vorsorglich nach § 34 BauGB geprüft wurde, konnte festgestellt werden, dass sich der Baukörper grundsätzlich in die Umgebung einfügt. Jedoch sind die geplanten Carports und die Garage

außerhalb der überbaubaren Fläche der Umgebungsbebauung (fiktive Baugrenze) und somit nicht zulässig. Des Weiteren fehlen die nach der StFStS geforderten Fahrradabstellplätze.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5236 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage2: Planung vom 04.07.2022
- Anlage 3: Maß der baulichen Nutzung
- Anlage 4: Luftbild mit Darstellung der bebaubaren Fläche aus der Umgebungsbebauung
- Anlage 5: Luftbild alter Ortsteil Unterbiberg

Beschlussvorschlag:

1. **Das gemeindliche Einvernehmen** zur Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Garagen und zwei Carports auf dem Grundstück Ranftlstr. 10, Fl.-Nr. 24/7 Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 04.07.2022, **wird nicht hergestellt.**

   Begründung:
   Das Grundstück liegt im Außenbereich. Die geplante Nutzung ist nicht unter die in § 35 BauGB aufgeführten zulässigen Vorhaben zu subsumieren und daher nicht zulässig.

2. Sollte das LRA München das Grundstück in den Innenbereich einbeziehen wird die Verwaltung ermächtigt, den Bauantrag im Verwaltungsweg zu bearbeiten, sofern der 5 m Vorgartenbereich entlang der Ranftl- und Schönswetterstraße freigehalten wird und der Stellplatznachweis der StFStS entspricht.