



I.

An den Vorsitzenden des
Bezirksausschusses 15
Trudering-Riem
Herrn Stefan Ziegler
Friedenstr. 40
81660 München

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum
05.06.2023

Nachverdichtung auf dem Grundstück Truchthari-Anger 12 durch erfolgte Realteilung

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 05392 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem vom 27.04.2023

Sehr geehrter Herr Ziegler, sehr geehrte Damen und Herren,

der o.g. Antrag des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet.

Mit dem Antrag bittet der Bezirksausschuss des 15. Stadtbezirkes um Stellungnahme zu den von den Nachbarn aufgeworfenen Fragen im Zusammenhang mit der Realisierung des Neubauvorhabens auf dem oben genannten Anwesen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Lokalbaukommission (LBK) nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Mit Bescheid vom 30.06.2020, mit Änderung vom 10.11.2020 wurde im vereinfachten Genehmigungsverfahren die Baugenehmigung für den Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf dem Grundstück Truchthari-Anger 12 nach Plan-Nr. 2020-8500 erteilt. Das Bauvorhaben entspricht sowohl bauplanungsrechtlich als auch bauordnungsrechtlich den geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften und fügt sich insbesondere in die nähere Umgebung ein, so dass ein Rechtsanspruch auf Genehmigung bestand (Art. 68 Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung – BayBO).

Bestandteil der Baugenehmigung ist der Freiflächengestaltungsplan Nr. 2020-008500, der unter anderem im hinteren Grundstücksbereich, über der Tiefgarage, eine Spielplatzfläche mit Rasen mit ca. 78 m² und Strauchbepflanzung sowie im weiteren Verlauf Rasenfläche und

entlang der südlichen Grundstücksgrenze die Neupflanzung eines Tulpenbaumes und Strauchbepflanzung vorsieht.

Aufgrund geringer Planänderungen (Einbau eines Aufzugs und Verkleinerung des UG) folgte mit Bescheid vom 22.07.2021 eine Änderungsgenehmigung nach Plan-Nr. 2021-8096, wie in den dem BA-Antrag beigefügten Planauszug dargestellt.

Den Nachbarn wurde jeweils eine Ausfertigung der Baugenehmigung gemäß den geltenden gesetzlichen Bestimmungen zugestellt. Nachbarklagen wurden nicht eingelegt, so dass diese Genehmigungen einschließlich den genehmigten Plänen bestandskräftig geworden sind.

Wir können bestätigen, dass das Gesamtgrundstück FINr. 163/72 inzwischen (nachträglich) real geteilt worden ist, aufgeteilt in die beiden Flurnummern 163/72 und 163/134, wie im BA-Antrag angegeben. Die Teilung des Grundstücks bedurfte keiner baurechtlichen Zustimmung, weil der Gesetzgeber schon vor langer Zeit die Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen abgeschafft hat. Das heißt, die Grundstücksteilung war verfahrensfrei möglich.

Zu den Fragen im Einzelnen:

- Wäre ein Gebäude dieser Größenordnung auf der reduzierten Fläche denn genehmigungsfähig?

Die von den Nachbarn angeführte Grundstücksversiegelung und dadurch befürchtete "Präzedenzfallwirkung" zielt auf das im Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB enthaltene Maß der baulichen Nutzung, hier insbesondere das Verhältnis von bebauter Fläche zu unbebauter (Frei-)fläche, ab. Nach einheitlich obergerichtlicher Rechtsprechung ist neben den absoluten Größen nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe bei offener Bebauung zusätzlich auch auf das Verhältnis zu umgebenden Freifläche als Bezugsgröße zur Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung abzustellen. Nach Auffassung der LBK fügt sich jedoch auch auf der verkleinerten Fläche ein Gebäude dieser Größenordnung mit Tiefgarage in die nähere Umgebung ein und wäre somit zulässig.

Eine weitere Nachverdichtung ("Präzedenzfall"), wie von den Nachbarn befürchtet, ist aufgrund des vorhandenen Baurechts nicht zu befürchten. Denn aufgrund der Bauraumfestsetzungen mit vorderer Baulinie und rückwärtiger Baugrenze gemäß Baulinienplan ist eine weitere bauliche Verdichtung bzw. Bebauung in zweiter Reihe nach Auffassung der LBK ausgeschlossen.

- Kann ein Bauträger baurechtliche Spielräume derart extensiv nutzen um einfach Faken zu schaffen?

Soweit das Baurecht "baurechtliche Spielräume" gibt bzw. zulässt, ist für die LBK nach dem Grundsatz der Gleichbehandlung nicht von Belang, ob es sich beim Bauherrn um eine private Antragstellerin bzw. um einen privaten Antragsteller oder um einen Bauträger handelt.

Im vorliegenden Fall gibt es jedoch keine "baurechtlichen Spielräume". Bei der Beurteilung, ob Bauvorhaben im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die im Prüfumfang der Baugenehmigung sind, stehen, handelt es sich nicht um eine Ermessensentscheidung, sondern um eine gebundene Entscheidung, bei der die Übereinstimmung des Vorhabens mit öffentlich-rechtlichen Vorschriften festgestellt wird.

Darüber hinaus wacht die LBK als Untere Bauaufsichtsbehörde darüber, dass bei der Errichtung von baulichen Anlagen die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die auf Grund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden, soweit nicht andere Behörden zuständig sind. In Wahrnehmung dieser Aufgaben kann sie die erforderlichen Maßnahmen treffen (Art. 55 Abs. 2 BayBO). Sofern im Rahmen der Bauüberwachung baurechtlich relevante Missstände festgestellt werden, kann die LBK deshalb - in pflichtgemäßer Ermessensausübung - die entsprechenden Anordnungen treffen und ggf. im bauaufsichtlichen Verfahren auch die Wiederherstellung ordnungsgemäßer Zustände durchsetzen.

Die Realteilung für sich stellt jedoch keine maßgebliche Verschlechterung der Situation in Bezug auf die optisch wahrnehmbare Bebauung dar. Nachbarrechte werden durch die Grundstücksteilung nicht bzw. nicht in unzumutbarer, das Rücksichtnahmegebot verletzender Weise tangiert.

- Ist die Grünflächenplanung verbindlicher Teil der Baugenehmigung oder ein unverbindlicher Entwurf?

Der genehmigte Freiflächengestaltungsplan Nr. 2020-8500 ist Bestandteil der Baugenehmigung und ist entsprechend umzusetzen. Eine (nachträgliche) Grundstücksteilung wirkt sich nicht zwingend (negativ) auf den genehmigten Freiflächengestaltungsplan aus. Ob Änderungen bei der Freiflächengestaltung möglich bzw. zulässig sind, wäre im förmlichen Verfahren - unter Vorlage eines entsprechenden modifizierten Freiflächengestaltungsplans - zu klären. Zu den rechtlichen Möglichkeiten der Baubehörde in Bezug auf die Durchsetzung des genehmigten Zustandes wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.

Dem Antrag Nr. 20-26 / B kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

■ [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

■ [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

■ [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]