



An die Fraktion ÖDP/München-Liste
Rathaus

25.08.2023

Abstandsflächenverletzung Raintaler Straße/Perlacher Straße/ ...

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO Anfrage Nr. 20-26 / F 00709 von der Fraktion ÖDP/München-Liste vom 17.05.2023, eingegangen am 17.05.2023

Sehr geehrte Kolleginnen sehr geehrte Kollegen,

mit Schreiben vom 17.05.2023 haben Sie gemäß § 68 GeschO folgende Anfrage an Herrn Oberbürgermeister gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt beantwortet wird. Für die gewährte Fristverlängerung bedanken wir uns.

In Ihrer Anfrage führen Sie Folgendes aus:

„Die Stadtratsmehrheit hatte 2021 trotz Vorkaufsrecht auf den Erwerb von Grundstücken an der Tegernseer Landstraße zu Gunsten des Investors verzichtet. Dem Vernehmen nach wird der Aufstellungsbeschluss für den Sektoralen Bebauungsplan für dieses Grundstück gleichfalls nicht vollzogen, eine geringere Sozialquote wird akzeptiert.

Nun liegt ein Vorbescheidsantrag vor, der nach Angaben des Investors mit der LBK im Einzelnen abgestimmt sein soll. Dies obwohl die Planung die Abstandsflächen zwischen den Gebäuden nicht einhält und die LBK dies andernorts strikt untersagt.“

Hieraus ergeben sich für Sie folgende Fragen:

Frage 1

„Muss die LHM nicht generell den Art. 6 der BayBO (Abstandsflächen, Abstände) sowie § 34 BauGB einhalten?“

Antwort:

Ja. Auch im hier genannten Fall wurden die gesetzlichen Vorschriften beachtet. Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat im Zusammenhang mit der Petition eines Nachbarn ausgeführt, dass das Vorgehen der Landeshauptstadt München rechtlich nicht zu beanstanden ist. Ein aufsichtliches Einschreiten kommt daher nicht in Betracht. Das Bauvorhaben entspricht den gesetzlichen Vorgaben. Das Inaussichtstellen von Abweichungen von den Abstandsflächenvorschriften ist ebenso nicht zu beanstanden. Das Petitionsverfahren ist mittlerweile ohne Beanstandung des Verwaltungshandelns der Lokalbaukommission abgeschlossen.

Frage 2

„Unter welchen Bedingungen kann hiervon abgewichen werden?“

Antwort

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB muss sich ein Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügen. Vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung kann bei beste-

henden Gebäuden, die einer Wohnnutzung dienen und erneuert oder erweitert werden oder die erstmals einer Wohnnutzung zugeführt werden sollen nach Maßgabe von § 34 Abs. 3a BauGB im Einzelfall abgewichen werden.

Von Art. 6 BayBO können gemäß Art. 63 BayBO Abweichungen zugelassen werden, wenn der Schutzzweck des Abstandsflächenrechts nach ausreichender Belichtung, Belüftung, Besonnung und einem angemessenen Sozialabstand gewahrt bleibt. Auch die öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange sind zu würdigen.

Nach der neueren Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs setzt die Erteilung einer Abweichung von den Abstandsflächen keine atypische Grundstückssituation voraus.

Frage 3

„Wie ist es zu erklären, dass die Lokalbaukommission (LBK) in anderen Fällen strikt eine Überlagerung von Abstandsflächen zwischen Gebäuden untersagt und hier die Abstandsflächenüberschreitung bis zur Gebäudemitte des rückwärtigen Hauses reichen darf?“

Antwort

Es ist nicht richtig, dass die Lokalbaukommission in anderen Fällen strikt eine Überlagerung von Abstandsflächen zwischen Gebäuden untersagt.

Bei der Entscheidung über Abweichungen von den vollen Abstandsflächen gemäß Art. 63 BayBO können sich aber Unterschiede in der Wertung beispielsweise zwischen Gartenstadtquartieren oder Stadtrandlagen und -wie im Umfeld des Vorhabens- dicht bebauten innerstädtischen Bereichen ergeben. Ortsuntypische Verkürzungen der Abstände ohne zwingende, eine Bebaubarkeit des Grundstücks erst ermöglichende Notwendigkeit könnten in eine locker bebaute Umgebung eine unverhältnismäßige Dichte bringen. Andererseits können Vorhaben unzulässig sein, wenn die vorhandene Bebauung auf dem Grundstück bereits so hoch ist und so eng beieinandersteht, dass eine weitere Verschlechterung der Belichtung zwischen Vorder- und Rückgebäude zu objektiv unzumutbaren Zuständen führen würde.

Frage 4

„Wie stellt der Oberbürgermeister eine gleichmäßige Behandlung der Bauträger durch die LBK sicher?“

Antwort

Die Lokalbaukommission ist, wie jede andere Behörde auch, zu rechtmäßigem, nachvollziehbar begründeten und gerechten Handeln verpflichtet. Das Gebot der Gleichbehandlung genießt Verfassungsrang.

Über alle Anträge wird im Vier-Augen-Prinzip entschieden. Komplexere Vorhaben werden in Gremien erörtert. Der Leitung der Lokalbaukommission ist die Stabsstelle Controlling / Innenrevision zugeordnet. Das Revisionsamt überprüft ebenfalls Verwaltungshandeln.

Fragen 5 zu den Abstimmungen zwischen Planungsreferat und dem Investor:

„a) Was war Inhalt der Abstimmung zwischen dem Planungsreferat und dem Investor?“

Antwort

Grundsätzlich gilt, dass die Beratung von (allen) Antragstellern vor Einreichung eines Bauantrags oder Vorbescheidsantrags eine Pflichtaufgabe der LBK ist, um für alle Seiten den Aufwand im Umgang mit nicht genehmigungsfähigen Planungen zu verringern und ein objektiv möglichst ausgewogenes und rechtlich tragfähiges Verhältnis zwischen berechtigten Ansprüchen der Bauherrnseite und dem Schutzbedürfnis von Nachbarn zu erreichen.

Bauherrenschaft und Architekten haben in der Bauberatung verschiedene Entwurfsvarianten für eine Ergänzung des Blockrandes im Bereich der bestehenden Baulücken sowie für einen langgestreckten Baukörper im Hofbereich (beide als Wohngebäude) vorgestellt, um auszuloten, für welche Planung ein förmlicher Antrag auf Bauvorbescheid zur verbindlichen Abklärung sinnvoll wäre.

Dabei wurde -wie bei vergleichbar komplexen Bauvorhaben nicht unüblich- auch darüber ge-

sprochen, an welchen Stellen welche Abweichungen von den vollen Abstandsflächen im Sinne der Differenzierungen zu Frage 3 vertretbar sein könnten und auf rechtliche Risiken hingewiesen.

„b) Gab es Zusagen welche Geschoßfläche der Investor auf dem Grundstück errichten darf?“

Antwort

Nein. Im unbepflanzten Innenbereich (ohne qualifizierten Bebauungsplan) bestimmt sich das Einfügen nach § 34 BauGB im Hinblick auf das Maß der Nutzung nach konkreten in der Umgebung vorhandenen Maßfaktoren wie Grundfläche, Anzahl der Geschosse und Firsthöhe. Im Zusammenspiel mit der Berücksichtigung von Abstandsflächen ergibt sich eine geeignete Gebäudekubatur, aus der sich die mögliche Geschossfläche errechnet. Diese hat sich im Laufe der Entwicklung des angesprochenen Projekts auch immer wieder verändert.

„c) Wurde eine Abweichung von den Abstandsflächen zwischen den Gebäuden in Aussicht gestellt?“

Antwort

Nein. Verbindliche Zusagen über eine Entscheidung werden von der LBK vor der Antragstellung regelmäßig nicht gemacht. Vielmehr wird bei jedem Gespräch ausdrücklich auf den Vorbehalt der Antragsprüfung sowie der Ergebnisse von Stellungnahmen beteiligter Fachstellen und ggf. erforderlicher Gremienentscheidungen hingewiesen. Eine konkrete und verbindliche In-Aussicht-Stellung kann erst im förmlichen Verfahren (hier: Vorbescheid) erfolgen.

„d) Gab es Zusagen, dass es keine Rolle spielt, wenn die Abstandsflächenvorschriften der BayBO nicht eingehalten werden?“

Antwort

Nein.

Frage 6

„Wurden entsprechend der AGAM (Allgemeine Geschäftsanweisung der LHM) über alle Abstimmungen zwischen dem Planungsreferat und dem Investor Aktenvormerkungen erstellt?“

Antwort

Ja, es wurden über alle wesentlichen bzw. wegweisenden Besprechungen Aktenvermerke gefertigt.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin