

GEMEINDE VATERSTETTEN



Gemeinde Vaterstetten · Wendelsteinstraße 7 · 85591 Vaterstetten

Herrn
Dr. Arnd Rüter
Haydnstraße 5
85591 Vaterstetten

Gemeinde Vaterstetten
Wendelsteinstraße 7
85591 Vaterstetten
Telefon: 0 81 06 / 383 - 0
Telefax: 0 81 06 / 51 07

**Bauamt, Untere
Bauaufsichtsbehörde**

Ansprechpartner:
Frau Littke
Telefon: 0 81 06 / 383 - 600
Telefax: 0 81 06 / 383 - 8600
e-mail:
b.littke@vaterstetten.de
Internet:
www.vaterstetten.de

17. September 2024

Eingang 19.09.2024

Aktenzeichen:
4.0 – V-146/2024

**Bauvorhaben in Vaterstetten, Mozartstraße 2 a;
Ihr Schreiben vom 09.09.2024;**

Sehr geehrter Herr Dr. Rüter,

zu Ihrem Schreiben vom 09.09.2024 kann ich Ihnen Folgendes mitteilen:

Wie Ihnen bekannt ist, wurde eine Bauvoranfrage hinsichtlich einer Hinterliegerbebauung in der Mozartstr. 2a bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Gemeinde Vaterstetten gestellt. Bei einem Vorbescheidsantrag kann die Bauaufsichtsbehörde auf Antrag des Bauherrn nach Art. 71 Satz 4 Halbsatz 2 BayBO von der Anwendung des Art. 66 BayBO (Nachbarbeteiligung) absehen. Diese Möglichkeit hat der Gesetzgeber vorgesehen. Die Vorschrift soll dem Bauherrn ermöglichen, Grundfragen eines Bauvorhabens zunächst ohne Einschaltung der Nachbarn mit der Bauaufsichtsbehörde zu klären. Der Bauherr hat im vorliegenden Fall einen solchen Antrag gestellt. Das Absehen von der Nachbarbeteiligung steht im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde. Von dieser wird in der Regel abgesehen, wenn eine Entscheidung über die im Vorbescheidsverfahren gestellten Fragen ohne Würdigung der nachbarlicher Belange und insbesondere auch keine Abweichung von nachbarschützenden Vorschriften in Betracht kommt. Im vorliegenden Fall konnten wir von der Nachbarbeteiligung absehen.

Vorliegend wurde die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens sowie die teilweise Fällung des auf dem Baugrundstück vorhandenen Baumbestandes abgefragt.

Wie von meiner Mitarbeiterin, Frau Junghan, mitgeteilt sowie in Ihrem Schreiben vom 09.09.2024 wiedergegeben, beurteilt sich die

Sprechzeiten:
Montag-Freitag
8.00 - 12.00 Uhr
Donnerstags auch
14.00 - 18.00 Uhr
sowie nach Vereinbarung
Bauamt:
Dienstag und Mittwoch kein
Parteiverkehr

Bankverbindungen:
Kreissparkasse München
Starnberg Ebersberg
IBAN DE92702501500000
551002
BIC BYLADEM1KMS
VR Bank München Land eG
IBAN DE53701664860000
810428
BIC GENODEF10HC
HypoVereinsbank
IBAN DE79700202704840
100257
BIC HYVEDEMMXXX



bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 Abs. 1 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Bei dem beantragten Vorhaben - Hinterliegerbebauung in der Mozartstr. 2a - handelt es sich um ein Wohnhaus, dass sich angesichts bestehender Referenzobjekte nach Art und Maß der Nutzung sowie der Bauweise unstrittig in die Umgebung einfügt. Angesichts des geringen Nutzungsmaßes ist hier auf ein Einfamilienhaus zu schließen.

Hinsichtlich des Kriteriums der „Grundstücksfläche, die überbaut werden soll“ kommt es auf die konkrete Größe der Grundfläche des in Frage stehenden Vorhabens und auch auf seine räumliche Lage innerhalb der vorhandenen Bebauung, also auf den Standort des Vorhabens, an (vgl. BVerwG, B.v. 12.8.2019 - 4 B 1/19). Ob eine rückwärtige Bebauung eines Grundstücks zulässig ist, hängt im Wesentlichen davon ab, in welchem Umfang die den Maßstab bildenden umliegenden Grundstücke eine rückwärtige Bebauung aufweisen. Dies haben wir im vorliegenden Fall eingehend geprüft.

Es besteht im zu beurteilenden Geviert keine faktische Bebauungstiefe. Für die Annahme einer faktischen Baugrenze bedarf es hinreichender Anhaltspunkte für eine städtebaulich verfestigte Situation. Die tatsächlich vorhandene Bebauung darf kein bloßes "Zufallsprodukt" ohne eigenen städtebaulichen Aussagewert sein (VGH München BeckRS 2016, 44346). Eine solche städtebaulich verfestigte Situation liegt etwa dann vor, wenn mehrere Wohngebäude in einer Straße ähnlich bzw. nahezu entlang einer Linie angeordnet sind, die in zumindest ähnlichem Abstand parallel zur Straße verläuft (VG Regensburg BeckRS 2014, 120324).

Im vorliegenden Fall haben die Wohngebäude in der Mozartstraße 5, 2/4/4a, 6 und 8 jeweils deutlich unterschiedliche Bebauungstiefen. Während die Wohngebäude in der Mozartstraße 2a und 4/4a eher im vorderen Drittel der jeweiligen Grundstücke liegen, reicht das Gebäude in der Mozartstraße 8 etwas über die Mitte des jeweiligen Grundstücks und liegt das Gebäude in der Mozartstraße 6 als Hinterliegerbebauung in der hinteren Hälfte des jeweiligen Grundstücks. Eine ungefähre Linie, aus der eine faktische Baugrenze abgeleitet werden könnte, ist somit nicht ersichtlich. Bei Gesamtschau des gesamten Straßengevierts ergibt sich auch nichts Anderes. Die Wohngebäude zur Zugspitzstraße hin weisen ebenfalls komplett unterschiedliche Bebauungstiefen auf. Während die Wohngebäude in der Zugspitzstraße 79 und 81-81c hinten fast an die Grundstücksgrenze zu den Wohngebäuden zur Mozartstraße hin angrenzen, liegen die Wohngebäude in der Zugspitzstraße 83 und 85 mittig bzw. vorne im Grundstück. Die tatsächlich vorhandene Bebauung im Straßengeviert weist daher keine städtebaulich verfestigte Situation auf.

Die Erschließung wird über die Mozartstraße gesichert. Das Grundstück Fl.Nr. 2433/5 ist nicht geteilt. Im Falle einer Grundstücksteilung wäre eine Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) zu bestellen.

Es besteht insoweit keine Möglichkeit, die Hinterliegerbebauung bauplanungsrechtlich abzulehnen. Das Baurecht hierfür besteht.

Ein Bebauungsplan, der Baulinien und/oder Baugrenzen festsetzen würde, existiert nicht. Angesichts der heterogenen Bebauung ist leider eine städtebauliche Ordnung des Gebietes, insbesondere die Freihaltung von Hinterliegerbebauung, nicht mehr in erfolversprechender Weise möglich. Ein Bebauungsplan kann deshalb nicht mehr aufgestellt werden. Dies hätte bereits vor Jahrzehnten erfolgen müssen. Insoweit hatte Ihnen auch Frau Junghan keine Auskunft zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gegeben.

Der Bauherr kann - entgegen Ihrem Schreiben - den Abstand zwischen den Gebäuden und zur Grundstücksgrenze nicht frei wählen. Im Rahmen der Bauvoranfrage wurde hierzu keine Frage gestellt. Im Baugenehmigungsverfahren werden die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO i.V.m. der gemeindlichen Abstandsflächensatzung von der Unteren Bauaufsichtsbehörde geprüft.

Die Anträge zur Freigabe der Bäume auf dem Grundstück wurden vom Umweltamt geprüft. Nicht alle Bäume auf dem Baugrundstück stehen unter dem Schutz der Baumschutzverordnung, diese können gefällt werden. Soweit es sich um geschützte Bäume handelt, sind diese zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen. Die Nebenbestimmungen hierzu erfolgen in der Baugenehmigung.

Der Vorbescheid wäre Ihnen zugestellt worden, wenn Sie schriftliche Einwände erhoben hätten. Im Zuge der vergangenen Gesprächstermine (8.7.24 und 26.8.24) im Rathaus Vaterstetten hatten Sie sich über die Zulässigkeitsvoraussetzungen einer möglichen Bebauung informiert. Frau Junghan bot Ihnen an, den Bauplan erläutern.

Obwohl das Verfahren bereits abgeschlossen ist, übermitteln wir Ihnen in der Anlage eine Kopie des Vorbescheides (ohne Pläne), damit Sie sich rechtlich beraten lassen können. Gerne kann Ihr Anwalt dann auch ein Akteneinsichtsrecht beantragen, falls Sie eine Nachbarklage anstreben.

Ich darf Sie aber dahingehend informieren, dass es, da wir von der Nachbarbeteiligung abgesehen haben, nicht darauf ankommt, ob Sie vom Vorbescheid Kenntnis erlangt haben. Unklarheiten im Verhältnis zum Nachbarn werden bei einem solchen Prozedere in das Baugenehmigungsverfahren verlagert. Insoweit erfolgt die Nachbarbeteiligung dann auch im Baugenehmigungsverfahren. Die Genehmigung des Vorbescheids entfaltet auch keine Bindungswirkung gegenüber den Nachbarn, d.h. Sie können nach eventuell erteilter Baugenehmigung klagen.

Da das Hinterliegerhaus von Ihrem Garten aus einsehbar sein wird, kann ich verstehen, dass Sie - unabhängig von der Sach- und Rechtslage - persönlich verärgert sind. Keinerlei Verständnis habe ich hingegen für die in Ihrem Schreiben vom 09.09.2024 getätigten Äußerungen über das Verhalten meiner

Mitarbeiterin Frau Junghan. Es handelt sich hierbei um eine sehr fachkundige, versierte, korrekte und überaus freundliche Mitarbeiterin in der Bauaufsichtsbehörde.

Auch Ihre Äußerung, dass wir unter dem „*Deckmantel des Vorbescheides Ihre Beteiligungsrechte ausgehebelt*“ haben, trifft die Sach- und Rechtslage nicht.

Mit freundlichen Grüßen



Brigitte Littke
Bauamtsleiterin