

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 1761/2019

62. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses				
Betreff/Sach-antragsnr.	Bauwünsche in den Ortsteilen, Grundsatzbeschluss			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	04.04.2019	
Verfasser	SG 41 Demuth, Anke Erber, Elvira	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	17.07.2019	Ö
Anlagen:	1. Aich Luftbild mit Bauwünschen 2. Aich FNP Bestand und FNP Neuaufstellung 3. Puch Luftbild mit Bauwünschen 4. Puch FNP Bestand und FNP Neuaufstellung, Ausschnitt Dorfentwicklungsplan Puch 4.a Puch Dorfentwicklungsplan Maßnahmenplan 4.b BBP Puch P 2 Variante 3 im Verfahren 5. Gelbenholzen Luftbild mit Bauwunsch 6. Gelbenholzen FNP Bestand und FNP Neuaufstellung 7. Lindach Luftbild mit Bauwunsch 8. Lindach FNP Bestand und Neuaufstellung 9. Plan Städtebauliche Beurteilung Stand 10.04.2019 10. Tabelle Gesamtübersicht Verfahrensvorschlag 11. Übersicht Lagepläne der Bauwünsche			

Beschlussvorschlag:

1. Folgenden Bauwünschen wird entsprochen:
 - Aich, Weilerweg am „Dorfanger“
 - Aich, Brucker Str./Pucher Weg
 - Aich, Ebner Weg
 - Gelbenholzen, Gelbenholzner Str.
 - Lindach, Malchinger Str.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, für diese Bereiche entsprechende weitere Schritte zur Schaffung von Baurecht (Bauleitplanung bzw. Baugenehmigung) vorzubereiten und den politischen Gremien zur Entscheidung vorzulegen.

Referent/in	Stangl / Bündnis 90/Die Grünen	Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in		Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat		Ja/Nein/Kenntnis	
Klimarelevanz		mittel	
Umweltauswirkungen		mittel	
Finanzielle Auswirkungen			
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung			€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag			€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme			€
Folgekosten			€

Sachvortrag:

1.1 Bisheriger Stand / Verfahren

Grundlage für diesen Sachvortrag bilden die zur Sitzung des Planungs- und Bauausschusses am 10.04.2019 ausgereichten Unterlagen (Vorlage-Nr. 1744/2019) sowie die Erkenntnisse aus den am 22.05. und 23.05.2019 stattgefundenen Ortsterminen zur Beurteilung der Situation vor Ort und zur städtebaulichen Einschätzung der Bauwünsche im Gesamtkontext.

1.2 Anlass

Der Stadtverwaltung liegen einige Bauwünsche bzw. Wünsche zur Schaffung von Baurecht auf Außenbereichsflächen vor (s. Lagepläne / Anlage 10 Tabelle Gesamtübersicht Verfahrensvorschlag / Anlage 11 Übersicht Lagepläne der Bauwünsche und Übersichtstabelle). Die verschiedenen Bauwünsche sollen nicht in Einzelbetrachtungen, sondern es soll eine Gesamtschau der Auswirkungen beurteilt werden.

- sechs Anfragen von Grundstückseigentümern in Aich am Ortsrand und im Dorfanger bzw. große zusammenhängende Grünflächen im Ortskern (Außenbereich im Innenbereich).
- Drei Anfragen von Grundstückseigentümern in Puch am westlichen Ortsrand, eine Anfrage im Bereich Puch-Süd (BBP P7)
- Eine Anfrage eines Grundstückseigentümers in Gelbenholzen am südöstlichen Ortsrand
- Eine Anfrage eines Grundstückseigentümers in Lindach am südöstlichen Ortsrand

Ein Großteil der Anfragen lag bereits der im der Sitzung des Stadtrats am 04.10.2016 beschlossenen Festlegung der Prioritäten zur Entwicklung von Wohnbauflächen (Vorlage-Nr. 0891/2016) vor. Demnach wurde beschlossen, diese Bauwünsche zeitnah zu ermöglichen (Priorität 1). Allerdings stand dieser Beschluss unter dem Vorbehalt, dass hierfür im Sachgebiet 41 zusätzliches Personal geschaffen wird. Zum damaligen Zeitpunkt wurde davon ausgegangen, dass ein Großteil der Bauwünsche über ein FNP-Änderungsverfahren ermöglicht werden kann. Hierfür wurde für das SG 41 ein Zeitaufwand von ca. 500 h kalkuliert (zzgl. ca. 300 h für das SG 42), was knapp die Hälfte der Jahreskapazität für die Projektbetreuung eines Mitarbeiters in Vollzeit entspricht. Leider ist es erst Anfang dieses Jahres gelungen, im SG 41 zusätzliche Kapazitäten durch eine Teilzeitkraft (für den Fliegerhorst) zu schaffen (die sich vorübergehend um das Thema Bauwünsche kümmert).

2. Fachliche und planungsrechtliche Grundlagen

Für die Beurteilung der Zulässigkeit der Bauwünsche ist entscheidend, ob das Grundstück im Innen- oder Außenbereich liegt.

2.1 Genehmigungen von Bauanträgen

Sofern es gem. Art. 55 BayBO eines Baugenehmigungsverfahrens bedarf, ist in Art. 59 ff BayBO geregelt, dass die Stadt Fürstenfeldbruck als untere Bauaufsichtsbehörde u.a. die Übereinstimmung der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 BauGB und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO prüft.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Anlagen ist von der konkreten Lage des Vorhabens abhängig. Befindet sich dieses innerhalb eines Bebauungsplans gilt § 30 BauGB, innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gilt § 34 BauGB und außerhalb der bebauten Ortsteile gilt § 35 BauGB.

Die Einstufung, ob ein Bauvorhaben innerhalb oder außerhalb bebauter Ortsteile liegt, ist nur anhand einer Ortseinsicht entsprechend der konkreten örtlichen Begebenheiten festzustellen und kann durch Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB näher konkretisiert werden.

Im Gegensatz zu § 34 BauGB, der den bebaubaren Innenbereich erfasst, bezieht sich § 35 BauGB auf den Außenbereich der tendenziell einer Bebauung nicht zugänglich ist. Bauliche Nutzungen sind im Außenbereich grundsätzlich nur zulässig, wenn sie wegen ihrer spezifischen Anforderungen gerade auf einen Standort im Außenbereich angewiesen sind oder sonst einen spezifischen Bezug zum Außenbereich haben, weshalb das Gesetz von der Systematik privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB von den sonstigen Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB unterscheidet.

Die Zulässigkeit richtet sich allein danach, ob öffentliche Belange, welche in § 35 Abs. 3 BauGB nicht abschließend aufgeführt sind, entgegenstehen (bei privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB) oder beeinträchtigt werden (sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB).

Der Außenbereich ist von fremden Belastungen grundsätzlich freizuhalten und vor ihm wesensfremder Bebauung zu schützen.

Alle Vorhabengrundstücke sind dem Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zuzuordnen. Da es sich bei allen Bauwünschen um reine Wohnbauvorhaben handelt, die keinem privilegierten Betrieb im Sinne von § 35 Abs. 1 BauGB dienen, kommt eine planungsrechtliche Zulässigkeit hiernach nicht in Betracht. Zur Realisierung einer Wohnbebauung im Außenbereich ist grundsätzlich Bauleitplanung erforderlich. **Im Einzelfall** kann geprüft werden, ob eine Genehmigung gemäß § 35 Abs. 2 BauGB rechtmäßig und sinnvoll ist. **In der Regel** muss für die vorliegenden Bauwünsche Baurecht über Bauleitplanung oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB geschaffen werden.

2.2 Schaffung von Baurecht

Baurecht wird durch Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB geschaffen, die den Grundsätzen und Zielen der überörtlichen Planung entsprechen muss.

2.2.1 Überörtliche Planung, Landesentwicklungsprogramm und Regionalplanung

Die kommunale Planung muss sich aus den überörtlichen Planungen der Region und des Landes Bayern entwickeln und mit diesen übergeordneten Strukturen und Zielen abgestimmt sein, um eine ganzheitliche und weitsichtige Siedlungsentwicklung sicher zu stellen. Die daraus resultierenden Vorgaben sind die Basis für die kommunale Bauleitplanung, die, neben deren städtebaulichen Zielsetzungen, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen privaten Interessen und dem Allgemeinwohl herstellen soll.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (kurz: LEP) ist das fachübergreifende Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung für die räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns. Darin werden landesweit raumbedeutsame Festlegungen (Ziele und Grundsätze) getroffen.

Ziele (Z) sind von allen öffentlichen Stellen zu beachten und begründen für die Bauleitplanung eine Anpassungspflicht.

Grundsätze (G) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Für die Thematik der Bauwünsche sind besonders die unter **Punkt 3 Siedlungsstruktur** des LEP (Landesentwicklungsprogramm vom 01.03.2018) enthaltenen Grundsätze und Ziele von Bedeutung:

„**3.1 Flächensparen (G)** Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.“

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine **Zersiedelung der Landschaft** und eine ungegliederte, insbesondere **bandartige Siedlungsstruktur** sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an **geeignete Siedlungseinheiten** auszuweisen...“

Des Weiteren sollte der Punkt 7 Freiraumstrukturen berücksichtigt werden:

„7.1.1 (G) Natur und Landschaft sollten als **unverzichtbare Lebensgrundlage** und **Erholungsraum des Menschen** erhalten und entwickelt werden.“

Der **Regionalplan** (Stand 04/ 2019) ist ein Instrument der Raumordnung und -entwicklung auf regionaler Ebene, das heißt zwischen der Raumordnung des Freistaats Bayern und der kommunaler Bauleitplanung). Die Ziele des Regionalplans (Z) sind verbindliche Vorgaben für die kommunale und öffentliche Planung. Die Grundsätze (G) müssen abgewogen werden. Der Regionalplan achtet die kommunale Planungshoheit und setzt einen Rahmen für die kommunale Planung.

Unter **BII Siedlung und Freiraum**

sind unter den Punkten 1 Leitbild und 4 Siedlungsentwicklung und Freiraum folgende Ziele und Grundsätze formuliert, die für die Thematik Bauwünsche bedeutend sind:

„G 1.2 Die **Siedlungsentwicklung** soll flächensparend erfolgen.

...

G 1.6. **Kompakte**, funktional- und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden.

...

Z 4.1 Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der **Innenentwicklung**, d.h. Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.

...

Z 4.3 Landschaftsbildprägende Strukturen, insbesondere Rodungsinseln, **Hangkanten**, Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete, sind zu erhalten.

...

Z 4.5 Für die Erholung und für das Mikroklima bedeutende **innerörtliche Freiflächen** sind zu sichern und mit der freien Landschaft zu vernetzen.“

2.2.2 Bauleitplanung

„**Bauleitpläne** sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan)“ (§ 1 Abs. 2 BauGB).

Der Flächennutzungsplan ist nur behördenverbindlich, erst der rechtskräftige Bebauungsplan schafft in der Regel Baurecht.

„Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch;...“ (§ 1 Abs. 3 BauGB).

„Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln...“ (§ 8 Abs. 2 BauGB).

„Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren)...“ (§ 8 Abs. 3 BauGB)

2.2.3 Städtebauliche Zielsetzungen für die Bauwünsche

Aus den vorangegangenen planungsrechtlichen Vorgaben ergeben sich folgende städtebauliche Zielsetzungen, die bei den vorliegenden Bauwünschen insbesondere relevant sind:

Innen vor außen

Die oben genannten Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogramms und Regionalplans sind bei der Behandlung der Bauwünsche von Bedeutung. Die Entwicklung nach Außen widerspricht dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms (Innen- vor Außenentwicklung) sowie des Regionalplans, wonach vorrangig Flächen der Innenentwicklung für die Realisierung von Gebäuden herangezogen werden sollen, wenn dies möglich ist.

Flächensparendes Bauen

Erschließungsstraßen am Ortsrand, die nur einseitig Gebäude erschließen, versiegeln unnötig viel Fläche und bilden den Ortsrand nicht naturnah aus. Bei beidseitig angebauten Erschließungsstraßen gestalten die Gärten mit Büschen und Bäumen den Ortsrand und binden dadurch die Ortschaft besser in die Landschaft ein.

Darüber hinaus kann eine einseitig bebaute Erschließungsstraße am Ortsrand Begehrlichkeiten einer weiteren baulichen Ergänzung wecken.

Orts- und Landschaftsbildprägende Strukturen

Vorhandene räumliche Zäsuren, die für den Ortscharakter prägend sind, sollten erhalten bleiben (z.B. natürliches Gelände, wie Anhöhen oder Uferbereiche und Gewässer, usw.), insbesondere wenn diese den Ortsrand bilden.

Erholungsraum für die Anwohner

Am „Dorfanger“ könnten als Innenentwicklung neue Bauflächen entwickelt werden. Um die gegensätzliche Ziele „Innenentwicklung durch zusätzliche Bauflächen“ und „Erhalt von Freiflächen und Erholungsraum in dem Ortsteil“ in abgestimmter Weise umzusetzen, ist eine sorgfältige Planung notwendig. Hierfür sollte die Grenze zwischen möglichen Bauflächenenergänzungen und den zu erhaltenden Grünflächen eindeutig und verbindlich definiert werden. Die zusätzliche Erschließung und Bebauung sollte kompakt und flächensparend geplant werden. Für die verbleibenden Grünflächen soll der Charakter eines Dorfangers mittels entsprechender Gestaltung und Nutzung gestärkt werden. Dadurch können Bauflächen angeboten werden, die ggf. eine Entwicklung am Ortsrand ersetzen.

3. Ortsbesichtigungen

Anfang des Jahres wurde festgelegt, dass zur besseren Meinungsbildung für eine städtebauliche Beurteilung zu verschiedenen Bauwünschen in den Ortsteilen Aich, Puch, Gelbenholzen und Lindach Besichtigungsfahrten stattfinden sollen. Ziel der Ortsbesichtigungen war, dass der Planungs- und Bauausschuss gemeinsam mit der Verwaltung zu einer fundierten Meinungsbildung bezüglich der räumlichen Situation sowie der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gelangt.

Die Ortsbesichtigungen fanden am Mittwoch, dem 22.05.2019 in Puch, Gelbenholzen und Lindach und am Donnerstag, dem 23.05.2019 in Aich statt. An den Fahrten nahmen die Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses, Herr Christian Kieser, Leiter des Rechtsamts, und Herr Martin Kornacher, Leiter des Bauamtes und Stadtbaurat, sowie weitere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus der Verwaltung teil.

Hierfür wurden den Mitgliedern des Planungs- und Bauausschusses in der Sitzung am 10.04.2019 Unterlagen zur Information vorab mitgeteilt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen erfolgte dies im nicht öffentlichen Teil der Sitzung.

Zusätzlich wurden zwei weitere Bereiche in Puch aus folgenden Gründen besichtigt:

Im April 2019 wurde der Bebauungsplan BBP P 2-2 Puch Nord in der Bürgerversammlung Puch thematisiert und von der dritten Bürgermeisterin Karin Geißler ange-regt, das Baugebiet bei den Fahrten im Mai zu besichtigen. Unterlagen hierzu konn-ten der Beschlussvorlage nicht mehr beigefügt werden, sondern wurden bei der Be-sichtigungsfahrt nachgereicht und ergänzen jetzt die Anlagen. Eine aktuelle schriftli-che Anfrage eines Eigentümers liegt der Verwaltung nicht vor.

Am 02.04.2019 ging ein Schreiben bei Herrn Oberbürgermeister Raff ein, dass ein Bauwunsch für den Bereich Puch-Süd zwischen der Korbinian-Penzel-Straße und der Straße Zur Kaisersäule vorlegte. Unterlagen hierzu konnten der Beschlussvorla-ge nicht mehr beigefügt werden, sondern wurden bei der Besichtigungsfahrt nachge-reicht und und ergänzen jetzt die Anlagen.

3.1 Weiterer Ergänzungen zu bereits bekannten Bauwünschen:

Zwischenzeitlich sind weitere Unterlagen zu bestehenden Bauwünschen Aich Nord-west Ostergrube am 04.06.2019 bei Herrn Oberbürgermeister Raff eingegangen. Diese konkretisieren die vorangehenden Entwürfe aus Sicht eines Eigentümers der Gruppe von Eigentümern erneut.

Des Weiteren sind ging ein Schreiben am 01.07.2019 zum Bauwunsch Puch Kreuz-feldstr. Nord ein, der anbietet das bisher dargestellte Gebäude um 90° zu drehen und zusichert, dass die bestehende Obstbaumreihe „...dass im Rahmen einer normalen Obstbaumpflege, diese stehen bleiben.“ Eine grafische Darstellung wurde nicht bei-gefügt und kann folglich nicht städtebaulich geprüft und nicht als Anlage ergänzt werden.

4. Lage Darstellung FNP, städtebauliche Einschätzung zu den einzelnen Bau-wünschen

Fläche A1

Aich Weilerweg, im Dorfanger

Flst. Nr. 110

Größe ca. 1.600 m²

FNP rechtswirksam: Grünfläche

FNP Neuaufstellung: Grünfläche

Die Fläche liegt am östlichen Rand der Grünfläche im Kernbereich der Ortschaft in der Nähe des Weilerweg. Von der öffentlichen Straße erschließt eine Stichstraße die bestehenden Doppelhäuser (4 Wohneinheiten), welche sich in dritter Reihe anord-nen.

Die beiden „Anger“ oder Grünbereich in der Dorfmitte sind für Aich ortsbildprägend und stellen so einen Bestandteil der Ortsstruktur dar.

Städtebauliche Beurteilung:

Eine weitere Ergänzung von Wohnbebauung im „Anger“ stellt die Ausweisung der Grünfläche und die vorliegende dörflichen Grünstruktur in Frage. Die Ergänzung schafft die Voraussetzung für eine fortschreitende Überbauung des Grünbereichs. Jedoch gilt bei der Baulandausweisungen das Prinzip, Innen- vor Außenentwicklung.

Folglich sind erst die unbebauten Flächen innerhalb der Ortschaft in Betracht zu ziehen, bevor Flächen am Ortsrand (Außenentwicklung) als Baufläche ausgewiesen werden.

Deshalb wird einer weiteren angrenzenden Wohnbebauung an der vorhandenen Erschließungsstraße städtebaulich zugestimmt. Vorab sollte in einer ganzheitlichen Betrachtung festgelegt werden, an welchen Stellen Bauflächen entwickelt werden können und wo Grünfläche bzw. Teilbereich als „Anger“ erhalten und für die entsprechende Nutzung gestaltet werden kann.

Fläche A 2

Anhöhe Leitenweg

Flst. Nr. 59

Größe

FNP rechtswirksam: landwirtschaftliche Fläche

FNP Neuaufstellung: landwirtschaftliche Fläche

Die örtliche und landschaftsräumliche Situation ist geprägt von dem starken Geländesprung von ca. 6 m. Die natürliche Hangkante weist einen raumbildenden Baumbestand auf und hebt den Bereich deutlich von der vorhandenen Bebauung an der östlichen Straßenseite des Leitenwegs ab.

Städtebauliche Beurteilung:

Eine zusätzliche Wohnbebauung beeinträchtigt die Ortsbildprägende Struktur (natürlicher Geländeverlauf, Begrünung und Baumbestand) negativ und führt zu einer weiteren Zersiedelung. Der Bauwunsch wird deshalb städtebaulich nicht befürwortet. Diese Beurteilung greift bei allen drei Varianten, da zu den Varianten mit nur einem Baukörper deutlich gemacht wurde, dass der Verzicht auf einen zweiten Baukörper nur kurzfristig zugesichert wird und somit städtebaulich und planungsrechtlich nicht relevant ist.

Eine Baugenehmigung für ein Einzelbauvorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB kommt auch nach Änderung des FNP nicht in Betracht, denn über den öffentlichen Belang des FNP hinaus lässt eine Verwirklichung des beantragten Bauvorhabens die Entstehung einer Splittersiedlung im Sinne von § 35 Abs. 3 Ziffer 7 BauGB befürchten und beeinträchtigt damit einen weiteren öffentlichen Belang.

Demnach ist das Vorhaben städtebaulich nicht zu befürworten und baurechtlich nicht realisierbar. Gegebenenfalls sollte geprüft werden, ob die für das Ortsbild von Aich wichtige Freifläche in der Bauleitplanung besser gesichert werden kann.

Fläche A 3

Aich Nordwest Ostergrube

Flst. Nr. 207, 207/6 bis 10,

Größe ca. 4.600 m²

FNP rechtswirksam: landwirtschaftliche Fläche

FNP Neuaufstellung: landwirtschaftliche Fläche

Der Bauwunsch für die Grundstücke Flst Nr. 207, 207/1-10 wurde bei der frühzeitigen Beteiligung bei der FNP-Neuaufstellung von den Eigentümer genannt, in der Abwägung jedoch abgelehnt.

Die Grundstücke grenzen an den nordwestlichen Ortsrand an und setzen die vorhandene Bebauung als spornartige Entwicklung entlang der Dorfstraße in Richtung Adelshofen fort. Durch die topografische Lage (der Höhenversprung von ca. 7 m an der Straße an der Ostergrube), ergibt sich für die beabsichtigte Bebauung eine exponierte, ortsbildprägende Situation.

Die angestrebte Parzellierung der Grundstücke entspricht nicht den aktuellen üblichen Grundstücksgrößen für Einfamilien- oder Doppelhäuser vgl. BBP Bartlweg. Ein konkreter Bauwunsch wurde für die Flst Nr. 207/6-10, die an die bestehende Bebauung angrenzt und insbesondere für die Flst Nr. 207/6 vorgebracht, bei dem inzwischen das Grundstück 207/10 herausgetrennt wurde. Beide Grundstücke wurden bereits weiter parzelliert. Auf Grund der hohen Grundstückspreise werden voraussichtlich auch alle dargestellten Grundstücke weiter aufgeteilt und zu deutlich mehr Wohneinheiten führen.

In der jüngsten Variante erschließen zwei Stichstraßen von der Straße an der Ostergrube und der Dorfstraße als Sackgasse ohne Wendehammer vier Doppelhaushälften bzw. zwei Einfamilienhäuser.

Städtebauliche Beurteilung:

Mit der Entwicklung der Fläche entstehen eine bandartige Entwicklung entlang der Dorfstraße und eine spornartige Erweiterung am nordwestlichen Ortsrand. Da eine weitere Bebauung der „Baulücke“ zwischen den Stichstraßen und auf der nördlichen Straßenseite sehr wahrscheinlich ist. Es würde mittelfristig Baurecht von einer nicht unerheblichen Anzahl von Wohneinheiten mit nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt geschaffen. Der Bauwunsch wird deshalb städtebaulich nicht befürwortet.

Fläche A 4

Brucker Str./Pucher Weg

Flst. Nr. 259 Teilfläche

Größe ca. 3.000 m²

FNP rechtswirksam: landwirtschaftliche Fläche

FNP Neuaufstellung: Wohnbaufläche

Das Teilgrundstück liegt am östlichen Ortseingang auf der Brucker Straße. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist die die Gewerbefläche der Firma Glaswerk Arnold angesiedelt.

Städtebauliche Beurteilung:

Die einseitige Bebauung der Pucher Straße wird durch den Bauwunsch an dieser Stelle positiv ergänzt und der östliche Ortsrand mit einer kleinflächigen Erweiterung abgerundet. Der Bauwunsch wird deshalb städtebaulich befürwortet.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans zu Wohnbaufläche beseitigt die Beeinträchtigung des öffentlichen Belangs der Darstellungen im Flächennutzungsplan und das beantragte Wohnbauvorhaben ist in diesem Punkt zulässig.

Ob weitere öffentliche Belange beeinträchtigt werden und ob eine gesicherte Erschließung vorliegt, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und zu beurteilen. Sofern die Prüfung ergibt, dass keine weiteren öffentlichen Belange beeinträchtigt sind und die Erschließung gesichert ist, kann das Bauvorhaben in diesem speziellen Einzelfall bereits vor Wirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung realisiert werden.

Fläche A 5

Nannenhofer Str. an der Ostergrube am Sportplatz

Flst. Nr. 227 Teilfläche

Größe ca. 10.100 m²

FNP rechtswirksam: landwirtschaftliche Fläche

FNP Neuaufstellung: landwirtschaftliche Fläche

Der Bauwunsch wurde bei der frühzeitigen Beteiligung der FNP-Neuaufstellung von dem Eigentümer genannt, in der Abwägung jedoch abgelehnt.

Die Fläche liegt am nördlichen Ortsrand. Westlich begrenzt durch die Anhöhe an der Ostergrube mit einer ca. 7 m hohen steilen Böschung und östlich durch die Nannhofer Straße und den neuen Sportplatz (welcher in der Vergangenheit aufgrund der südlichen Wohnbebauung an den jetzigen Standort verlagert wurde). Im westlichen Teil ist das Gelände im Verlauf der Böschung noch leicht abfallend. Der Ortsrand wird aktuell durch eine Reihe Doppelhäuser gebildet (gem. BBP A 1 „alter Sportplatz Aich“ und BBP A 2 „Bartlweg“).

Städtebauliche Beurteilung:

Die Fläche bietet der Ortschaft ein Entwicklungspotenzial, das sich durch den Geländeverlauf ins Landschaftsbild weitgehend einfügt und an den Ortskern anbindet. Es bietet für die Ortschaft eine relativ große Siedlungsentwicklung mit ca. 35 Wohneinheiten. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen auf der Nannhofer Straße und insbesondere an der Einmündung in die Dorfstraße wird kritisch beurteilt.

Problematisch werden die Emissionen des neuen Sportplatzes für die potenzielle Wohnbebauung bewertet. Der Bauwunsch wird deshalb städtebaulich nicht befürwortet.

Fläche A 6

Ebnerweg Süd

Flst.Nr. 171/0-4

Größe ca. 4.300 m²

FNP rechtswirksam: landwirtschaftliche Fläche

FNP Neuaufstellung: landwirtschaftliche Fläche

Die Grundstücke liegen am südlichen Ortsrand an einer bestehenden einseitig bebauten Straße, die zwischen der nach Westen angrenzenden ca. 7 m abschüssigen Anhöhe mit sehr steilen Böschung und dem Teil des Ebnerwegs, der in Nord- Süd-Richtung verläuft und in die ST 2054 einmündet

Städtebauliche Beurteilung:

Die momentan einseitige Bebauung des Ebenerwegs wird durch eine maßvolle Siedlungsentwicklung ergänzt und der südliche Ortsrand städtebaulich verträglich abgerundet. Eine Bebauung mit Gärten und Ortsrandeingrünung zu der landwirtschaftlichen Fläche bindet sich in das Landschaftsbild besser ein. Der Bauwunsch wird deshalb städtebaulich befürwortet.

Zusammenfassung für den Ortsteil Aich:

Von den sechs Bauwünschen sind drei Anfragen, Fläche A 1 am Weilerweg (Anger), Fläche A 4 Brucker Straße/ Pucher Weg (am östlichen Ortseingang) und Fläche A 6 Ebnerweg Süd (südlicher Ortsrand) aus städtebaulicher Sicht positiv bewertet.

Eine Verwirklichung aller sechs Bauwünsche würde zu einer überschlägig berechneten Erhöhung der Einwohnerzahlen von aktuell ca. 690 Einwohner (gem. Zensus) um ca. 170 (=25% mehr) neue Einwohner auf insgesamt ca. 860 Einwohner kommen.

Bei einer Realisierung der drei städtebaulich positiv beurteilten Bauwünsche kämen ca. 50 (=7% mehr) neue Einwohner hinzu (insgesamt ca. 740 Einwohner).

Es sollte überlegt werden, welches Wachstum für den Ortsteil verträglich und gewünscht ist.

Bei der Ausweisung von neuem Baurecht müssen die Ziele des Landesentwicklungsprogramms LEP und des Regionalplans berücksichtigt werden. Bei dem Ziel 3.3 Innenentwicklung vor Außenentwicklung LEP muss begründet werden, warum vorhandene Flächen der Innenentwicklung als Baufläche ausgewiesen werden. Bei dem Grundsatz 3.3 Vermeidung von Zersiedelung LEP muss begründet werden, warum vorhandene Baurechte nicht für Bauwünsche (z.B. Wohnbaugrundstücke des BBP A 2 Bartlweg) herangezogen werden können.

Darüber hinaus müssen noch die Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur, die die Kommune zur Verfügung stellen muss, ermittelt werden.

Es wird empfohlen, die momentane und zukünftige Verkehrssituation genauer zu betrachten.

Puch

Fläche P 1

Kreuzfeldstraße

Flst. Nr. 293

Größe ca. 1409 m²

FNP rechtswirksam: landwirtschaftliche Fläche

FNP Neuaufstellung: landwirtschaftliche Fläche

Im Dorferneuerungsplan wird dieser Bereich von Bebauung freigehalten. Der Ortsrand soll hier gestärkt werden.

Das Grundstück liegt am westlichen Ortsrand an der südlichen Straßenseite Kreuzfeldstraße. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich keine Bebauung.

Die im FNP dargestellte Ortsrandeingrünung ist nicht entsprechend der der Planzeichnung umgesetzt, sondern es befindet sich in der Mitte des Grundstücks eine Baumreihe. Diese Baumreihe wird von der vorliegenden Planung des Einfamilienhauses überbaut und kann augenscheinlich nicht erhalten werden (Anlage).

Eine weitere Baumreihe, am westlichen Rand des Grundstücks, begleitet den angrenzenden Feldweg.

Städtebauliche Beurteilung:

Im Dorfentwicklungsplan wurde auf der Grundlage eines öffentlichen Planungs- und Beteiligungsprozesses hier einer von vier weiteren Grünzügen, die sich bis in den Ortskern ziehen, festgelegt.

Eine Überplanung mit Wohnbauflächen widerspricht diesem städtebaulichen Konzept.

Der Bauwunsch wird deshalb städtebaulich nicht befürwortet.

Der dauerhafte Erhalt der Obstbaumreihe wäre positiv zu bewerten, ist aber nicht die für die Stellungnahme ausschlaggebende Begründung.

Fläche P 2

Kreuzfeldstraße

Flst. Nr. 342 Teilfläche

Größe ca. 6000 m²

FNP rechtswirksam: landwirtschaftliche Fläche

FNP Neuaufstellung: landwirtschaftliche Fläche

Das Teilgrundstück erweitert den westlichen Ortsrand zwischen der Kreuzfeldstraße und der Hofstätte an der Kaiser-Ludwig-Straße mit einem Erschließungstich und vier Doppelhaushälften. Auf der einseitig bebauten Straße sind zur Landschaft hin 12 Senkrechtparkplätze angeordnet.

Städtebauliche Beurteilung:

Im Dorfentwicklungsplan wird dieser Bereich von Bebauung freigehalten. Der südlich an dieses Grundstück angrenzende Ortsrand soll hier gestärkt werden. Eine bauliche Entwicklung ist hier nicht vorgesehen. Der Blick auf die Kirche soll hier freigehalten werden. Im Dorfentwicklungsplan wurde auf der Grundlage eines öffentlichen Planungs- und Beteiligungsprozesses hier einer von vier weiteren Grünzügen, die sich bis in den Ortskern ziehen, festgelegt. Es besteht die Gefahr, dass die neue Erschließung weitere Begehrlichkeiten von Bebauungen auf der westlichen Straßenseite und am Wendehammer sowie in einer südlichen Verlängerung schafft. Der Bauwunsch wird deshalb städtebaulich nicht befürwortet.

Fläche P 3

Puch Süd

Korbinian-Penzl-Straße

Flst. Nr. 1125, 1128 und 158/1

Größe: 12.000 m²

FNP rechtswirksam (51. Änderung): „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und als Bodendenkmal NR. 147

FNP Neuaufstellung: s.o.

Für diesen Bereich gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan P7 „Puch Süd“ Teilbereich I vom 23.10.2007 (in Kraft getreten am 28.03.2008).

Für alle drei Grundstücke sind im Bebauungsplan „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. §9 Abs.2 Nr. 20 BauGB“ (Ausgleichsflächen) festgesetzt und ist der Hinweis auf das Bodendenkmal 147 zu beachten. Des Weiteren gilt für das Grundstück Flst. Nr. 1125 die Festsetzung, „Wasserfläche und Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. §9 Abs.2 Nr. 20 BauGB“.

Im Dorfentwicklungsprozess wurde im Maßnahmenplan (Stand 2002) für den Bereich folgende Festlegung getroffen: „Freizuhaltende Bereiche, Ortsrandgefüge“ mit dem Verweis, die Blickachse auf die Kirche freizuhalten („Blick auf Kirche“). Diese informellen Zielsetzungen waren Grundlage für die 51. Flächennutzungsplanänderung 27.02.2008.

Städtebauliche Beurteilung:

Städtebaulich wird eine bauliche Raumkante des Ortsteils deutlich abgesetzt von der Straße „Zur Kaisersäule“ vorgesehen, um eine kompakte und flächensparende Ortsentwicklung sicher zu stellen, den Ortsrand klar und grünplanerisch zu gestalten und den Blick zur Kirche freizuhalten. Der Bauwunsch wird deshalb städtebaulich nicht befürwortet.

Zusammenfassung für den Ortsteil Puch:

Von den drei Bauwünschen entspricht keiner den Vorgaben des FNP oder des Dorfenerneuerungsplanes. Aus städtebaulichen Gründen werden diese Entwicklungen nicht befürwortet.

Gelbenholzen

Fläche G 1

Gelbenholzener Str.

Flst. Nr. 2014/2

Größe ca. 3.000 m²

FNP rechtswirksam: Grünfläche (an die Gelbenholzener Straße), landwirtschaftliche Fläche (im rückwärtigen Bereich)

FNP rechtswirksam: Wohnbaufläche (an der Gelbenholzener Straße), Grünfläche sowie landwirtschaftliche Fläche (im rückwärtigen Bereich)

Der Bauwunsch wurde bei der frühzeitigen Beteiligung der FNP-Neuaufstellung von den Eigentümern genannt, in der Abwägung nur für einen Teilbereich befürwortet.

Die Fläche liegt am südwestlichen Ortsrand, westlich der Gelbenholzener Straße. Das Gelände hat einen bewegten Verlauf und Baumbestand. Der vorliegende Bauwunsch ragt deutlich über die dargestellte Wohnbaufläche hinaus, benötigt eine Erschließungsstraße und schafft eine Bebauung in zweiter Reihe. Des Weiteren grenzt die westlich anvisierte Bebauung an einen Bereich, der durch die in der Nähe liegenden Hofstätte beeinträchtigt sein könnte und untersucht werden müsste.

Städtebauliche Beurteilung:

Aus städtebaulichen Gründen wird nur dem Teil (Variante B), der mit zwei Gebäuden an die Gelbenholzener Straße angrenzt, zugestimmt.

LindachFläche L 1

Lindacher Straße

Flst. Nr. 909

Größe ca. 665 m²

FNP rechtswirksam: landwirtschaftliche Fläche

FNP Neuaufstellung: landwirtschaftliche Fläche

Die Fläche liegt am östlichen Ortsrand, nördlich der Malchinger Straße. Die gegenüberliegende Straßenseite ist bebaut.

Städtebauliche Beurteilung:

Die beabsichtigte Bebauung lehnt sich an die bereits bestehende Bebauung an und rundet diese am östlichen Rand zur Straße hin ab. Eine Entwicklung an dieser Stelle ist daher positiv zu beurteilen.

Aktuell führt ein Radweg bis an den Ortsrand von Lindach, der von der Fahrbahn durch einen Pflanzstreifen und einer Baumreihe getrennt ist. Das Ziel eines sicheren Radweges sollte weiterverfolgt werden und bei einer Realisierung des Bauwunsches sollte der Pflanzstreifen und der Radweg bis an das Grundstück Flst Nr. 838 fortgesetzt werden.

5. Verschiedene Verfahren zur Baurechtsschaffung durch Bebauungsplan oder Satzungen

Als Bebauungsplanverfahren wird in der Regel ein Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt. Bei bestimmten Voraussetzungen kann auch ein „vereinfachtes Verfahren“ gem. §§ 13, 13a und 13b BauGB.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass die Stadt Fürstenfeldbruck seit vielen Jahren bei der Baurechtsbeschaffung durch Bauleitplanung die Grundsätze der „sozialgerechte Bodennutzung“ anwendet. Das bedeutet vereinfacht, dass bestimmte Kosten (u.a. für Planung, technische Infrastruktur, Ausgleich, Folgekosten, Klimaschutz, Mobilität) bis zu einer bestimmten Höhe (max. 60 % des Planungsgewinns) auf die Planungsbegünstigten übertragen werden. Des Weiteren fordert die Stadt die Herstellung und das Belegungsrecht von öffentlich geförderten Wohnungen (Anteil: 40 % des zusätzlich geschaffenen Baurechts). Die Sicherung erfolgt über städtebauliche Verträge.

5.1 Bebauungsplanverfahren (Regelverfahren)

Bedeutung: „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch;...“ (§ 1 Abs.3 BauGB). „Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln...“ (§ 8 Abs.2 BauGB). „Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren)...“ (§ 8 Abs.3 BauGB)

Verfahren: Nach dem Aufstellungsbeschluss wird üblicherweise eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt. Die Erkenntnisse aus den Stellungnahmen, Einwänden und Anregungen werden in den Entwurf eingearbeitet und die Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) durchgeführt. Erfahrungsgemäß ergeben sich nach der Abwägung Änderungen und Ergänzungen des Entwurfs, die eine 2. Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB) notwendig machen bevor der Bebauungsplan ortsüblich bekanntgemacht werden kann und rechtskräftig wird.

Bearbeitungsdauer: ohne unvorhersehbare Erschwernisse in der Regel ca. 1 ¼ Jahr Bearbeitungszeit

Eine externe Vergabe kleinerer Planungsaufgaben an ein Planungsbüro verkürzt und erleichtert für die Mitarbeiter des Sachgebiets 41 und 42 die Arbeit nur bedingt, da eine intensive Bearbeitung bei der Vergabe und bei der Grundlagenermittlung von der Verwaltung erbracht werden muss. Erfahrungsgemäß müssen zeitintensive Zuarbeiten von der kommunalen Verwaltung für die Abwägung und die Erstellung von Beschlussvorlagen geleistet werden.

Bei der aktuell prosperierenden Baubranche sind Architektur- und Stadtplanungsbüros sehr stark ausgelastet und an kleinen, wenig lukrativen Planungsaufgaben kaum interessiert. Darüber hinaus wurde oft die Erfahrung gemacht, dass externe Büros Bebauungspläne nicht eigenständig führen können, wenn diese auf Architektur spezialisiert sind und mit Bauleitplanung nur wenige Erfahrungen haben. In diesen Fällen musste die Verwaltung während des gesamten Planungsverfahrens die Erarbeitung unterstützen.

5.2 Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB

Bedeutung: Der § 13a BauGB ermöglicht Bebauungspläne der Innenentwicklung unter bestimmten Bedingungen (begrenzte Größe der Grundfläche, sowie keine erheblichen Umweltauswirkungen) aufzustellen und im vereinfachten Verfahren zu bearbeiten. Für das Aufstellungsverfahren sieht das Gesetz einige Verfahrenserleichterungen vor; insbesondere kann auf den Verfahrensschritt „frühzeitige Beteiligung“ (§3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB) verzichtet werden. Es ist u. a. keine zeitaufwändige Umweltprüfung durchzuführen. Der Flächennutzungsplan muss nicht parallel geändert werden, sondern lediglich im Wege der Berichtigung angepasst werden (kein Änderungsverfahren).

Über Ausgleichsmaßnahmen kann eine Kommune jedoch erreichen, dass das öffentliche Interesse, Umweltschutz zu betreiben und Naherholung für alle Bewohner zu schaffen, vom Planungsbegünstigten berücksichtigt werden muss.

Das BVerwG (Urteil vom 04.11.2015 – Az.: 4 CN 9.14) hat den für die räumlichen Grenzen des § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB maßgebenden Begriff der „Innenentwicklung“ näher konkretisiert. Danach dürfen in einen Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Außenbereichsflächen einbezogen werden, die jenseits der äußeren Grenzen eines Siedlungsbereichs liegen.

Der § 13a BauGB dürfe nicht dazu genutzt werden, den Siedlungsbereich in den Außenbereich zu erweitern. Selbst Außenbereichsgrundstücke, die so stark von der angrenzenden Bebauung geprägt sind, dass sie sich als deren organische Fortsetzung darstellen sind eher Gegenstand einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

Verfahren: Aufstellungs-/Billigungsbeschluss 1. Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB), Satzungsbeschluss

Bearbeitungsdauer: ohne unvorhersehbaren Erschwernisse in der Regel ca. 1 Jahr Bearbeitungszeit

5.3 Bebauungsplanverfahren gem. § 13b BauGB

Im Zuge der BauGB-Novelle 2017 hat der Gesetzgeber den Anwendungsbereich von § 13a BauGB und des sog. beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung von Bebauungsplänen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 qm ausgedehnt. Nach § 13b BauGB gelten nunmehr insbesondere die Verfahrenserleichterungen des § 13a Abs. 2 BauGB – vor allem der Wegfall einer förmlichen Umweltprüfung, die Einschränkung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der Berichtigung – auch für Bebauungsplanverfahren, „durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen“. Ziel der Regelung ist es, den Kommunen das Ausweisen von Wohnbauflächen im Außenbereich zu erleichtern und die Schaffung neuen Wohnraumes zu beschleunigen.

Hinsichtlich der nach § 13b BauGB überplanbaren Außenbereichsflächen geht der BayVGH davon aus, dass die Vorschrift eine Zersiedelung des Außenbereichs grundsätzlich nicht zulasse. Dies sei der Fall, wenn der vorhandene Siedlungsbereich nicht lediglich „abrundend“ in den Außenbereich erweitert werde, sondern bei städtebaulich wertender Betrachtung tatsächlich ein neuer Siedlungsbereich im bisherigen Außenbereich entstehe, der sich vom bestehenden Ortsrand ersichtlich absetze und deshalb einen qualitativ neuen Ansatz für künftige Siedlungserweiterungen vorgebe. Im Ergebnis ist der 15. Senat der Auffassung, dass sich Außenbereichsflächen dann nicht mehr im Sinne von § 13b BauGB „an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen“, wenn eine Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich nur über eine im Verhältnis zur Gesamtgröße des neuen Baugebiets völlig untergeordnete gemeinsame Grenze erfolgt, der weitaus größte Teil des neuen Baugebiets sich aber derart vom bestehenden Ortsrand in den Außenbereich hinein absetzt, dass letztlich ein neuer, selbständiger Siedlungsansatz entsteht.

Wichtig: Bedingung ist, dass der Aufstellungsbeschluss bis 31.12.2019 gefasst sein muss, der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021.

Verfahren und Bearbeitungsdauer: siehe oben § 13a BauGB

5.4 Einbeziehung bzw. Ortsabrundungssatzung (OAS) § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB

Bedeutung: „Die Gemeinde kann durch Satzung...3.einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind“ (§ 34 Abs. 4 BauGB)

In der Satzung können einzelne Festsetzungen... getroffen werden... ihr ist eine Begründung mit Angaben... beizufügen.“ (§ 34 Abs. 5 BauGB).

Ansonsten gelten für Bauvorhaben die Vorgaben durch die Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Verfahren: Es kann ein vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) durchgeführt werden, bei der entweder nur die von der Planung betroffene Öffentlichkeit und die berührten Behörden eine angemessene Gelegenheit zur Beteiligung gegeben werden oder eine Auslegung (§ 3 Abs. 2. Und § 4 Abs. 2 BauGB) durchgeführt wird.

Verfahren und Bearbeitungsdauer: ohne unvorhersehbaren Erschwernisse bei einer geringen Anzahl an Festsetzungen ca. $\frac{3}{4}$ Jahr Bearbeitungszeit

6. Empfehlung der Verwaltung zum weiteren Vorgehen:

Aus den o.g. städtebaulichen Gründen wird empfohlen, folgenden Bauwünschen zu entsprechen:

- Aich, Weilerweg am „Dorfanger“
- Aich, Brucker Str./Pucher Weg
- Aich, Ebner Weg
- Gelbenholzen, Gelbenholzner Str.
- Lindach, Malchinger Str.

Somit wird empfohlen, folgenden Bauwünschen nicht zu entsprechen:

- Aich, Anhöhe Leitenweg
- Aich, Ostergrube
- Aich, Nannhofer Straße
- Puch, Kreuzfeldstraße
- Puch Süd, BBP P7

Bezüglich des konkreten baurechtlichen bzw. planungsrechtlichen Verfahrens wird vorgeschlagen, dass die Verwaltung beauftragt wird, für die befürworteten Bereiche weitere Schritte zur Beschaffung von Baurecht (Bauleitplanung bzw. Satzungen) entsprechend vorzubereiten und den politischen Gremien zur Entscheidung vorzulegen.

Unabhängig davon wird parallel dazu der Bebauungsplan P2-2 Puch-Nord weitergeführt.

Abschließend kommt das Stadtbauamt zu dem auf Seite 1 formulierten Beschlussvorschlag.