

# STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

## Beschlussvorlage Nr. 2036/2019

### 1. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Bauvoranfrage für den Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Garagenstellplätzen und einem oberirdischen Stellplatz auf Fl.Nr. 59 der Gemarkung Aich; Anhöhe Leitenweg			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	10.12.2019	
Verfasser	Wörle, Carolin	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet	42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss (Sitzung wurde coronabedingt abgesagt)	Entscheidung	18.03.2020	Ö
2	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	17.06.2020	Ö

Anlagen:	Gezeichneter Lageplan Alternative 1 Gezeichneter Lageplan Alternative 2 Gezeichneter Lageplan Alternative 3 Flächennutzungsplan rechtsverbindlich Luftbild
----------	--

### **Beschlussvorschlag:**

Dem Bauvorhaben Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Garagenstellplätzen und einem oberirdischen Stellplatz auf dem Grundstück Anhöhe Leitenweg Fl.Nr. 59 der Gemarkung Aich wird planungsrechtlich nicht zugestimmt.

Referent/in	Götz / BBV	Ja/Nein/Kenntnis	Kenntnis
Referent/in		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in		Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat		Ja/Nein/Kenntnis	
Klimarelevanz			
Umweltauswirkungen			
Finanzielle Auswirkungen			
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung			€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag			€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme			€
Folgekosten			€

**Sachvortrag:**

Beantragt ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Grundfläche von ca. 118 m<sup>2</sup> am Leitenweg auf dem Grundstück Fl.Nr. 59 der Gemarkung Aich. Dabei werden zwei Alternativen hinsichtlich der Lage des Neubaus abgefragt. Bei Alternative 1 befindet sich der Neubau im Süden des Grundstücks und bei Alternative 2 soll das Gebäude ca. 15 m, ausgehend von der nördlichen Gebäudekante der Alternative 1, nach Norden verschoben errichtet werden.

In der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 17.07.2019 wurden die Bauwünsche in den Ortsteilen behandelt. Unter anderem wurde auch der Bauwunsch Aich, Anhöhe Leitenweg vorgetragen. Dabei handelte es sich um eine Bauvoranfrage, bei der ursprünglich der Neubau von zwei Einfamilienhäusern (Alternative 3) beantragt und abgelehnt wurden. Daraufhin wurde von den Antragstellern gegen den Ablehnungsbescheid Klage erhoben. Um eine außergerichtliche einvernehmliche Lösung zu erzielen, unterbreiten daraufhin die Antragsteller folgenden Vorschlag:

Für eines der beantragten Einfamilienhäuser wird weiterhin um Genehmigung gebeten. Hierzu wurden zwei Entwürfe mit unterschiedlichen Bauspositionen (Alternative 1 und Alternative 2) als Dialogvorschlag vorgelegt. Das zweite Einfamilienhaus wird im Sinne eines Bauantragstellungsverzichts für die Dauer von fünf bis zehn Jahren aufgegeben. Aufgrund des bestehenden Gerichtsverfahrens wurde in der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 17.07.2019 im Rahmen der Diskussion entschieden, diesen Bauwunsch zu einem anderen Zeitpunkt separat zu behandeln.

Das Vorhabengrundstück Fl.Nr. 59 der Gemarkung Aich befindet sich im Außenbereich und die planungsrechtliche Zulässigkeit ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Da es sich bei dem Bauvorhaben um kein privilegiertes Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB handelt, ist der Außenbereich von Bebauungen grundsätzlich freizuhalten, da dieser besonders schützenswert ist. Bei der beantragten Bauvoranfrage handelt es sich um ein sonstiges Bauvorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB, wonach ein Bauvorhaben im Einzelfall zulässig ist, wenn es öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Das beantragte Wohnbauvorhaben widerspricht den Darstellungen des derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplans, der für das Vorhabengrundstück „Fläche für Landwirtschaft“ darstellt und beeinträchtigt damit bereits einen öffentlichen Belang im Sinne von § 35 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 Nr. 1 BauGB. Die Darstellung „Fläche für Landwirtschaft“ ist auch hinreichend aussagekräftig.

Des Weiteren lässt eine Verwirklichung des beantragten Bauvorhabens die Entstehung einer Splittersiedlung im Sinne von § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB befürchten und beeinträchtigt damit einen weiteren öffentlichen Belang. Die Entstehung und Entwicklung unorganischer Siedlungsstrukturen sowie die Zersiedelung des Außenbereichs sollen jedoch verhindert werden. Die beantragte Bebauung, abgesetzt von der vorhandenen Bebauung, wird als unorganische Siedlungsentwicklung gesehen, da es eine Nachfolgebebauung auslösen und somit den Außenbereich zersiedeln würde. Bereits die erste Errichtung eines Wohngebäudes im Außenbereich kann den Vorgang der Zersiedelung einleiten und damit eine unerwünschte Vorbildwirkung hervorrufen.

Durch die Errichtung des Wohnbauvorhabens wird als weiterer öffentlicher Belang die natürliche Eigenart der Landschaft und ihr Erholungswert beeinträchtigt sowie das Orts- und Landschaftsbild im Sinne des § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB verunstaltet. Denn westlich des Leitenwegs sowie südlich der Dorfstraße besteht dichter Baumbestand, der den Charakter einer Ortsrandbegrünung aufweist. Die beantragte Bebauung stellt einen massiven Eingriff in die Ortsrandgestaltung dar und ist städtebaulich nicht vertretbar. Darüber hinaus soll das Bauvorhaben auf der Kante des Hanges errichtet werden, so dass sich das Gebäude in der Höhenentwicklung erheblich von der umliegenden Bebauung abheben würde und sich das Vorhaben nicht in das bestehende Landschaftsbild integriert, sondern auf Grund der Lage weithin sichtbar wäre.

Das Vorhaben beeinträchtigt damit mehrere öffentliche Belange und ist planungsrechtlich unzulässig.

Das Bauamt kommt daher zu dem auf dem Deckblatt formulierten Beschlussvorschlag.