

# STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

## Beschlussvorlage Nr. 2373/2021

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

Betreff/Sach-antragsnr.	Errichtung eines 6-Familien- und eines 8-Familienhauses mit Tiefgarage und Stellplätzen; Langbehnstraße 1; Gem. Puch			
TOP - Nr.	Ö 2	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	B-2021-10-3	Erstelldatum	03.03.2021	
Verfasser	Cording, Sibylle	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	40 Bauamt	Abzeichnung OB:		
		Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	14.04.2021	Ö

#### **Beschlussvorschlag:**

Das Vorhaben wird zur Kenntnis genommen.

Referent/in	Götz / BBV	Planungs- und Baurefe- rent	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			Nein	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€
Folgekosten				€

**Sachvortrag:**

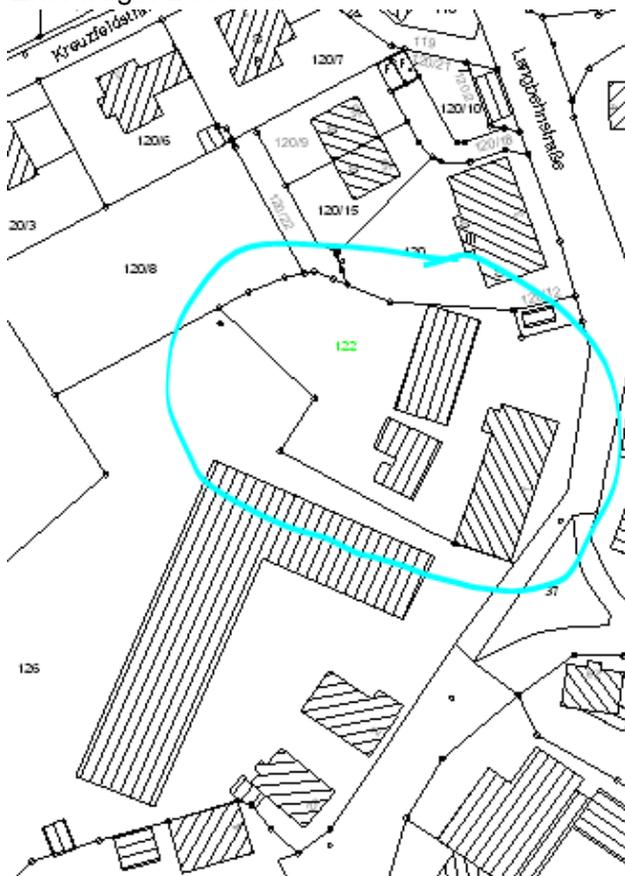
Das Bauvorhaben liegt im nicht überplanten Innenbereich und ist demzufolge nach § 34 Baugesetzbuch -BauGB- zu beurteilen. Danach ist ein Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Gegenstand des Bauantrages ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses (**Haus 1** mit 8 WE) entlang der Langbehnstraße im vorderen Grundstücksbereich und eines Mehrfamilienhaus im rückwärtigen Grundstücksbereich (**Haus 2** mit 6 WE). Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit 23 Stellplätzen und 3 oberirdischen Stellplätzen nachgewiesen.

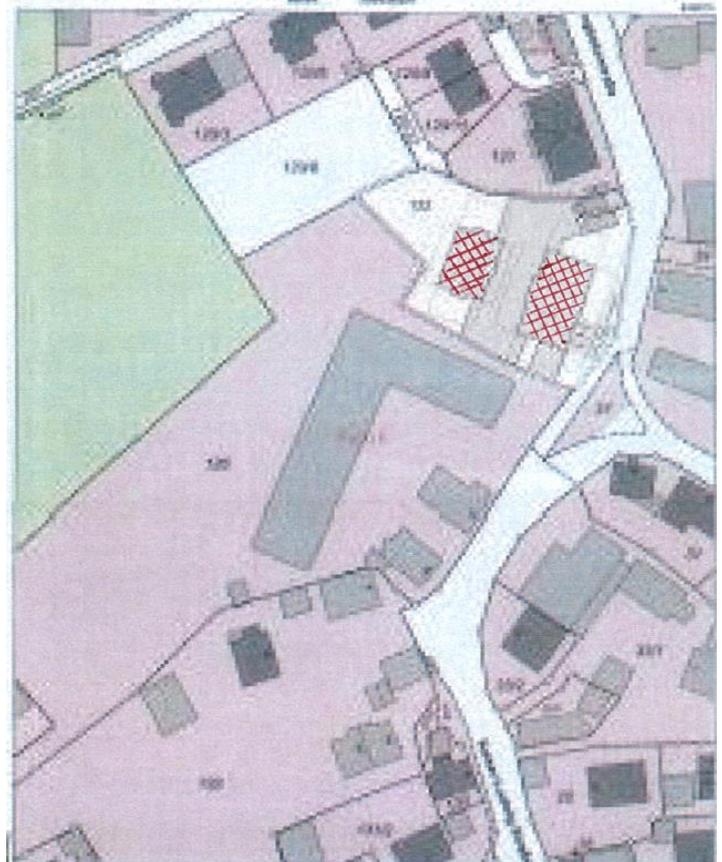
Das 8-Familienhaus hat eine Grundfläche 308 m<sup>2</sup> mit einer Höhenentwicklung von E+I+D mit Satteldach und entspricht damit dem ehemaligen Bestandsgebäude.

Im rückwärtigen Bereich, indem bisher eine Maschinehalle mit einer Grundfläche von 219 m<sup>2</sup> und eine Lagerhalle mit einer Grundfläche von 118,00 m<sup>2</sup> stand, soll nun ein 6-Familienhaus mit einer Grundfläche von 202 m<sup>2</sup> mit einer Höhenentwicklung von E+I+D mit Satteldach errichtet werden.

Ehemaliger Bestand:



Geplante Bebauung:



beide Darstellungen ohne Maßstab

**Planungsrechtliche Beurteilung:**

Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch eine zweigeschossige Bebauung zzgl. Dach (E + I + D). Hierbei handelt es sich größtenteils um Wohngebäude von

landwirtschaftlichen Anwesen. Auf dem nördlich angrenzenden Grundstücken handelt es ausschließlich um Wohnbebauung.

Die geplanten zweigeschossigen Wohngebäude (E + I + D) fügen sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Kubatur (Gebäuelänge und -tiefe) in die nähere Umgebung ein. Die Stellung des Vordergebäudes zur Straße hin orientiert sich am Gebäude des bisherigen Gasthofes, ist jedoch von der Straße zu Gunsten eines Vorbereichs um ca. 5,0 m nach Westen abgerückt, vergleichbar mit dem nördlich angrenzenden Wohngebäude, welches einen ca. 3,0 m breiten Vorbereich aufweist. Grundsätzlich wäre zwar entsprechend der vorwiegend älteren Bebauung in der übrigen Umgebung ein näheres Heranrücken an die Straße wünschenswert, die geplante Bebauung wird jedoch als städtebaulich vertretbar erachtet, sofern der Vorbereich nicht durch Stellplätze in Anspruch genommen und statt dessen gärtnerisch gestaltet wird. Weiterhin würde das Anpflanzen von mindestens zwei hochstämmigen Bäumen gemäß Stadtbaumliste begrüßt werden. Auf die geplante Freiflächengestaltungssatzung wird hingewiesen.

Unter dieser Voraussetzung wird kein Erfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes erachtet.

Zusammenfassend ergibt sich, dass sich das Bauvorhaben 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt; das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Da der Bauantrag gemäß GeschO dem Ausschuss nicht zur Entscheidung vorgelegt werden muss, die Verwaltung sich jedoch wegen der städtebaulichen Relevanz entschlossen hat den Bauantrag dem Ausschuss vor der Genehmigung zur Kenntnis zu geben, wird der umseitige Beschlussvorschlag empfohlen.