

# STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

## Beschlussvorlage Nr. 2461/2021

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

Betreff/Sach-antragsnr.	Bauvoranfrage für den Neubau eines Dreispänners mit drei PKW-Garagen, 2 Carports und einem PKW-Stellplatz auf Fl.Nr. 81/2 der Gemarkung Puch; Lindacher Weg			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	V-2021-9-2	Erstelldatum	10.06.2021	
Verfasser	Wörle, Carolin	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet	42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	21.07.2021	Ö

#### **Beschlussvorschlag:**

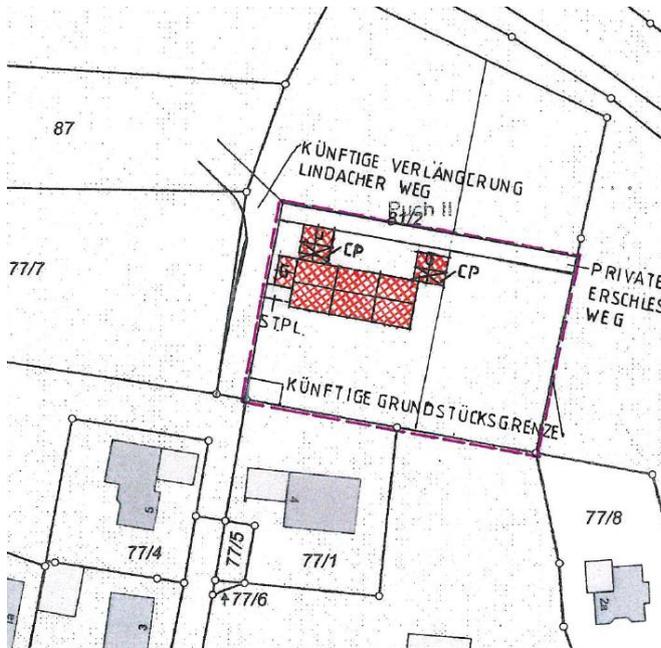
Dem Bauvorhaben Neubau eines Dreispänners mit drei PKW-Garagen, 2 Carports und einem PKW-Stellplatz auf Fl.Nr. 81/2 der Gemarkung Puch, Lindacher Weg, wird planungsrechtlich nicht zugestimmt.

Referent/in	Götz / BBV	Planungs- und Baurefe- rent	Ja/Nein/Kenntnis	Ja
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				€

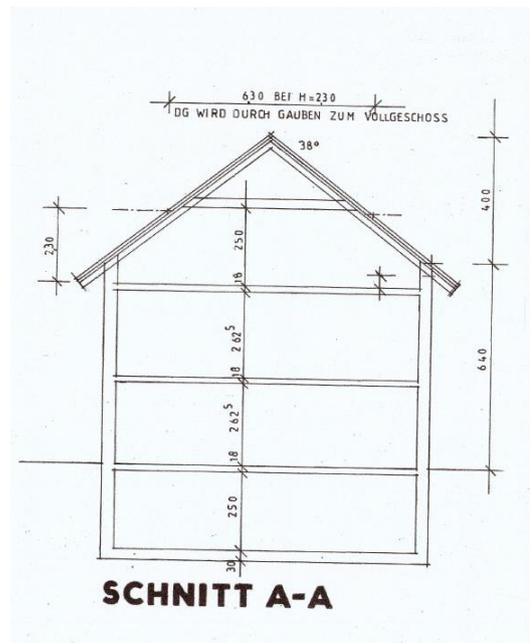
**Sachvortrag:**

Gegenstand des Antrages auf Vorbescheid ist der Neubau eines Dreispanners auf dem Baugrundstück Fl.Nr. 81/2 der Gemarkung Puch am Lindacher Weg.

Das Bauvorhaben sieht folgende Maße vor:  
 Grundfläche 240,00 m<sup>2</sup> (24,00 m x 10,00 m); Höhenentwicklung E+I+D (DG=VG);  
 Firsthöhe 10,40 m; Satteldach mit DN = 38°.



gezeichneter Lageplan, maßstabslos



Schnitt, maßstabslos

**Planungsrechtliche Beurteilung:**

Für das oben genannte Baugrundstück liegt weder ein qualifizierter Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 Baugesetzbuch -BauGB-) vor, noch liegt es im nicht überplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

Bei dem Vorhabengrundstück handelt es sich um einen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Außer in den vom Gesetzgeber in § 35 Abs. 1 BauGB genannten Fällen ist der Außenbereich von einer Bebauung grundsätzlich freizuhalten. Der Außenbereich ist besonders schützenswert. Bei dem oben genannten Bauvorhaben handelt es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1. BauGB. Sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Eine Beeinträchtigung im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB liegt jedoch dadurch vor, dass der Flächennutzungsplan für das Grundstück „Fläche für Landwirtschaft“ darstellt und das Bauvorhaben somit der Darstellung des Flächennutzungsplans gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB widerspricht. Des Weiteren ist die Entstehung und Verfestigung einer Splittersiedlung gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB zu befürchten. Die Entstehung und Entwicklung unorganischer Siedlungsstrukturen sowie die Zersiedelung

des Außenbereichs sollen durch die Vorschrift verhindert werden. Die Bebauung des einschlägigen Grundstücks abgesetzt von der vorhandenen Bebauung ist als unorganische Siedlungsentwicklung zu sehen, da es eine Nachfolgebebauung auslösen und somit den Außenbereich zersiedeln könnte. Bereits die erste Errichtung eines Wohngebäudes im Außenbereich leitet den Vorgang der Zersiedlung ein (unerwünschte Vorbildwirkung).

Das Vorhaben beeinträchtigt mehrere öffentliche Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB und ist daher gemäß § 35 Abs. 2 BauGB nicht genehmigungsfähig.

Das beabsichtigte Vorhaben befindet sich außerdem im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. P2/2 „Puch Nord“. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. P2/2 wurde am 27.10.2005 vom Umwelt- und Planungsausschuss vorberaten und am 22.11.2005 im Stadtrat beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.11.2005 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB fanden im Zeitraum vom 25.11.2005 bis 27.12.2005 statt.

Eine Genehmigung nach § 33 Abs. 1 BauGB scheidet ebenfalls aus. Danach ist in Gebieten, für die ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst ist, ein Vorhaben zulässig, wenn die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 durchgeführt worden ist (Nr. 1), anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht (Nr. 2), der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt (Nr. 3) und die Erschließung gesichert ist (Nr. 4).

Voraussetzung dafür ist zunächst, dass das Bauleitplanungsverfahren einen bestimmten Verfahrensstand erreicht hat (formelle Planreife). Dies erfordert kraft ausdrücklicher gesetzlicher Regelung die förmliche Einleitung des Verfahrens durch einen nach § 2 Abs. 1 Satz 2 ordnungsgemäß bekannt gemachten Aufstellungsbeschluss. Erforderlich für das Erreichen der formellen Planreife ist ferner, dass die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 BauGB durchgeführt worden ist. Erst eine abgeschlossene Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen führt zu einer formellen Planreife (vgl. BGH, Urteil vom 02.12.2010- III ZR 251/09). Dies trifft aktuell noch nicht zu, wodurch die formelle Planreife für den Bebauungsplan Nr. P2/2 noch nicht angenommen werden kann.

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

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