

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2463/2021

14. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Bauvoranfrage für den Neubau eines Doppelhauses auf Fl.Nr. 227 der Gemarkung Aich; Nannhofer Straße			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	V-2021-15-2	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:

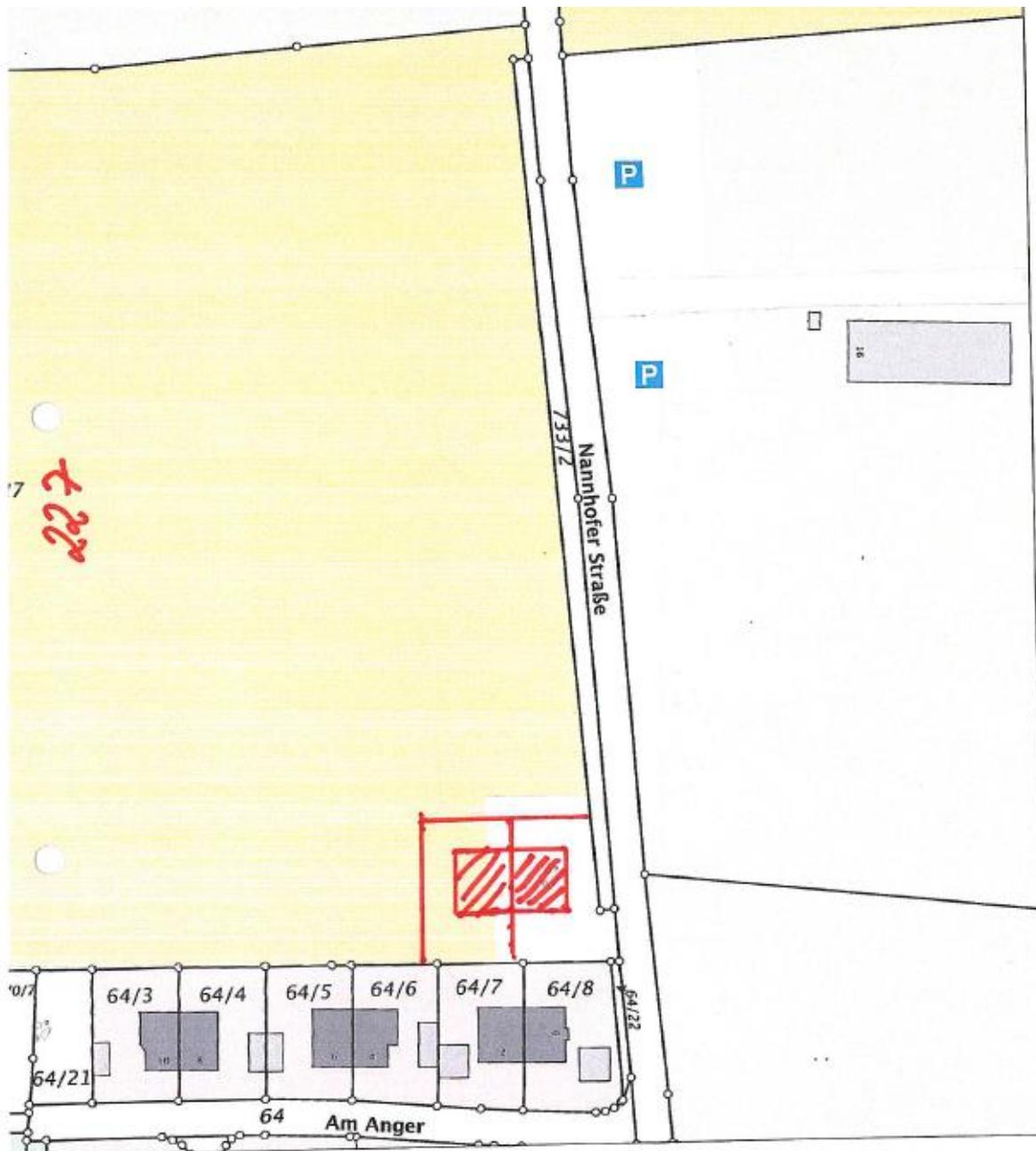
Dem Bauvorhaben Neubau eines Doppelhauses auf Fl.Nr. 227 der Gemarkung Aich, Nannhofer Straße, wird planungsrechtlich nicht zugestimmt.

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 Doppelhauses auf dem Baugrundstück Fl.Nr. 227 der Gemarkung Aich in der Nannhofer Straße.

Im Rahmen des Bauvorbescheides soll folgende Frage beantwortet werden:
Kann auf dem Grundstück Fl.Nr. 227 der Gemarkung Aich auf einer Teilfläche von 750,00 m² ein Doppelhaus in der Kubatur der umliegenden Bebauung (E+D) errichtet werden?



gezeichneter Lageplan, 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 schon 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 Zulassung dieses Vorhabens würde weitere Bauwünsche entlang der Nannhofer Straße nach sich ziehen und damit zu einer Zersiedlung der bisher ganz überwiegend unberührten Außenbereichsfläche führen. Das Bauvorhaben ist als unorganische Siedlungsentwicklung zu sehen. Bereits die erste Errichtung eines Wohngebäudes im Außenbereich leitet den Vorgang der Zersiedlung ein (unerwünschte Vorbildwirkung).

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

Städtebauliche Einschätzung:

In der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 17.07.2019 wurden die Bauwünsche in den Ortsteilen, unter anderem auch der Bauwunsch Aich, Nannhofer Straße, behandelt. Der Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 17.07.2019 über diese Frage beraten und im Ergebnis beschlossen, den Bauwunsch Aich, Nannhofer Straße, nicht weiterzuverfolgen.

Im Übrigen wird es städtebaulich negativ bewertet. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes A1 und A2 wurde der Abschluss des Siedlungsgebietes von Aich festgesetzt. Die planerische Intention der klaren Abgrenzung des Siedlungskörpers und der Landschaft spiegelt sich in der Festsetzung einer 5m breiten Ortsrandeingrünung nördlich der Doppelhäuser wieder. Das von den Antragsteller eingereichte Vorhaben liegt in direktem Widerspruch zu dieser Festsetzung und kann aus städtebaulicher Sicht nicht unterstützt werden. Grundsätzlich ist für das Vorhaben keine planerische Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB gegeben.

Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine unorganische spornartige Entwicklung die als Präzedenzfall weitere Vorhaben in diesem Bereich zur Folge haben wird. Als Konsequenz würde mit großer Wahrscheinlichkeit eine direkte Verbindung von der Nannhofer Straße zur Straße An der Ostergrube eines Tages vorgesehen. Dieser Logik folgend, bietet sich auf der Nordseite dieser Straße die erneute Entwicklung

einer Grundstückstiefe mit Doppelhäusern an. Ebenso ergeben sich Abhängigkeiten mit der Grünfläche östlich der Nannhofer Straße bzw. südlich des Sportplatzes. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass aus den genannten Gründen dem Vorhaben aus städtebaulicher Sicht nicht zugestimmt werden kann. Zum einen handelt es sich bei dem Doppelhaus um eine spornartige Entwicklung und zum anderen wurde durch die Aufstellung der Bebauungspläne A1 und A2 ein sinnvoller Ortsrand bereits festgesetzt, der sich wiederum aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet hat.

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