

# STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

## Beschlussvorlage Nr. 2511/2021

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

Betreff/Sach-antragsnr.	Antrag auf Vorbescheid für den Neubau von zwei Einfamilienhäusern und einem Doppelhaus auf Fl.Nr. 2014/2 der Gemarkung Fürstenfeldbruck, Gelbenholzener Straße			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	V-2021-16-2	Erstelldatum	10.08.2021	
Verfasser	Wörle, Carolin Baumgärtner, Sandra	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet	42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	22.09.2021	Ö

### **Beschlussvorschlag:**

Dem Bauvorhaben Neubau von zwei Einfamilienhäusern und einem Doppelhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 2014/2 der Gemarkung Fürstenfeldbruck, Gelbenholzener Straße, wird planungsrechtlich gemäß § 35 Abs. 2 BauGB nicht zugestimmt.

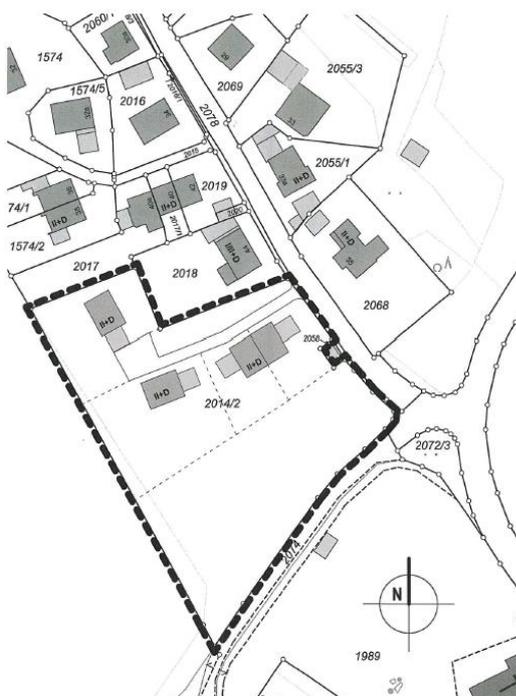
Referent/in	Götz / BBV	Planungs- und Baure- ferent	Ja/Nein/Kenntnis	Ja
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Klimarelevanz				
Umweltauswirkungen				
Finanzielle Auswirkungen			Nein	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung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

**Sachvortrag:**

Gegenstand des Antrages auf Vorbescheid ist der Neubau von zwei Einfamilienhäusern und einem Doppelhaus auf dem Baugrundstück Fl.Nr. 2014/2 der Gemarkung Fürstenfeldbruck an der Gelbenholzener Straße.

Beantragt werden zwei Einfamilienhäuser mit einer Grundfläche von je ca. 120 m<sup>2</sup> im Westen und ein Doppelhaus mit einer Grundfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> im Osten, welche über eine Stichstraße erschlossen werden sollen. Die Planung sieht bei allen 3 Baukörpern eine Geschossigkeit von E+I+D mit Satteldach vor. Bei einer 50%-igen Anrechnung des Dachgeschosses als (Voll-) Geschoss entsteht bei den Einfamilienhäusern eine Geschossfläche von je ca. 300 m<sup>2</sup> und bei dem Einfamilienhaus eine Geschossfläche von ca. 450 m<sup>2</sup>.

Grundflächen Neubauten



gezeichneter Lageplan, maßstabslos



Luftbild

## **Planungsrechtliche Beurteilung**

Das beabsichtigte Vorhaben befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteils Gelbenholzen. 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 daher 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 rechtsverbindliche Flächennutzungsplan für das Grundstück im südlichen Bereich eine *Grünfläche mit Baumbestand* und der westliche Bereich eine *landwirtschaftliche Fläche* 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.

## **Städtebauliche Einschätzung**

Im Grundsatzbeschluss vom 17.07.2019 wurde im Planungs- und Bauausschuss eine Teilbebauung des zuvor genannten Flurstückes befürwortet. Die Konzeption sah dabei eine Teilbebauung bestehend aus zwei Gebäuden (einem Einfamilienhaus und einem Doppelhaus jeweils E+D) vor, die über eine kurze Stichstraße an die Gelbenholzener Straße erschlossen werden soll.

Es folgten Gespräche/Telefonate zusammen mit den Bauherren, in welcher die im Planungs- und Bauausschuss beschlossene Möglichkeit erläutert wurde. Abschließend erstellte die Stadt eine Übersicht in welcher die Städtebaulichen Ziele dargestellt sind (siehe folgend unter Begründung). Diese ging den Bauherren am 12.08.2020 zu.

Das nunmehr beantragte Vorhaben übersteigt im vorderen Bereich den bisherigen Bauwunsch in der Geschossigkeit und in der Anzahl der Gebäude.

Betrachtet man den gesamten Antrag auf Vorbescheid bzw. den westlichen Bereich so ragt dieser deutlich über die bisher dargestellte Wohnbaufläche hinaus, benötigt eine Erschließungsstraße und schafft eine Bebauung in zweiter Reihe. Des Weiteren grenzte die westlich vorgesehene Bebauung an einen Bereich, der durch die in der Nähe liegenden Hofstätte beeinträchtigt sein könnte und untersucht werden müsste.

Zusammenfassend lässt sich eine deutliche Abweichung von den im PBA am 17.07.2019 beschlossenen städtebaulichen Zielvorgaben feststellen.

Begründung:

Vergleich Städtebauliche Ziele (08/ 2020) – Vorbescheidsantrag (05/ 2021)

	<b>Städtebauliche Ziele (08/ 2020)</b>	<b>Vorbescheidsantrag (06/ 2021)</b>	<b>Bewertung</b>
Lage	An der Gelbenholzener Straße lt. Grundsatzbeschluss	An der Gelbenholzener Straße mit Entwicklung um das Flurstück 2018	Überschreitung
Geschossigkeit	E + D	II + D	Überschreitung von 1 VG
GR	max. 200 qm	450 qm	250 qm
Gebäudetyp	1 DH und 1 EH	1 DH und 2 EH	1 EH mehr
WE	3	4	1 WE mehr

Wie durch die Gegenüberstellung ersichtlich, werden die Städtebaulichen Ziele sowie die Vorgaben aus dem Grundsatzbeschluss deutlich überschritten. Das Vorhaben entspricht somit nicht den Zielvorgaben der Stadt und nicht dem Grundsatzbeschluss von 2019 und kann deshalb nicht befürwortet werden.

Der Bereich ist weiterhin planungsbedürftig. Insofern stehen öffentliche Belange einer Genehmigung gemäß § 35 Abs. 2 BauGB entgegen. Das Vorhaben wird in der vorgelegten Form städtebaulich nicht befürwortet.

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