

# STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

## Beschlussvorlage Nr. 2431/2021

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

Betreff/Sach-antragsnr.	Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses und eines Zweifamilienhauses, Krautgartenweg Fl.Nrn. 9/3 und 9/4, Gemarkung Aich			
TOP - Nr.	Ö 2	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	06.05.2021	
Verfasser	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	Kenntnisnahme	20.10.2021	Ö

#### **Beschlussvorschlag:**

Das Vorhaben wird zur Kenntnis genommen.

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

**Sachvortrag:**

Gegenstand des Antrages:

Die in 2 Vorbescheiden beantragten Bauvorhaben befinden sich in südöstlicher Lage des Ortsteils Aich an der Ecke Ebnerweg zu Krautgartenweg.

Beide Baugrundstücke grenzen direkt aneinander. Beantragt wurden zum einen der Neubau eines Einfamilienhauses (hier Haus 1 genannt) und der Neubau eines Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (hier Haus 2 genannt).

Haus 1 hat eine Grundfläche von 103 m<sup>2</sup> mit einer Höhenentwicklung von E+D mit Satteldach. Dem Wohngebäude ist nach Süden hin eine Terrasse von ca. 37 m<sup>2</sup> vorgelagert, bei der die Grundfläche etwas über die Hälfte überdacht ist.

Für dieses Einfamilienhaus werden 2 Carports und ein Stellplatz beantragt. An den nördlichen Carport schließt sich ein kleiner Anbau an.

Haus 2 hat eine Grundfläche von 163 m<sup>2</sup> mit einer Höhenentwicklung von E+D mit Satteldach.

Die 3 erforderlichen Stellplätze für das Haus 2 werden ebenfalls direkt auf dem Grundstück nachgewiesen.

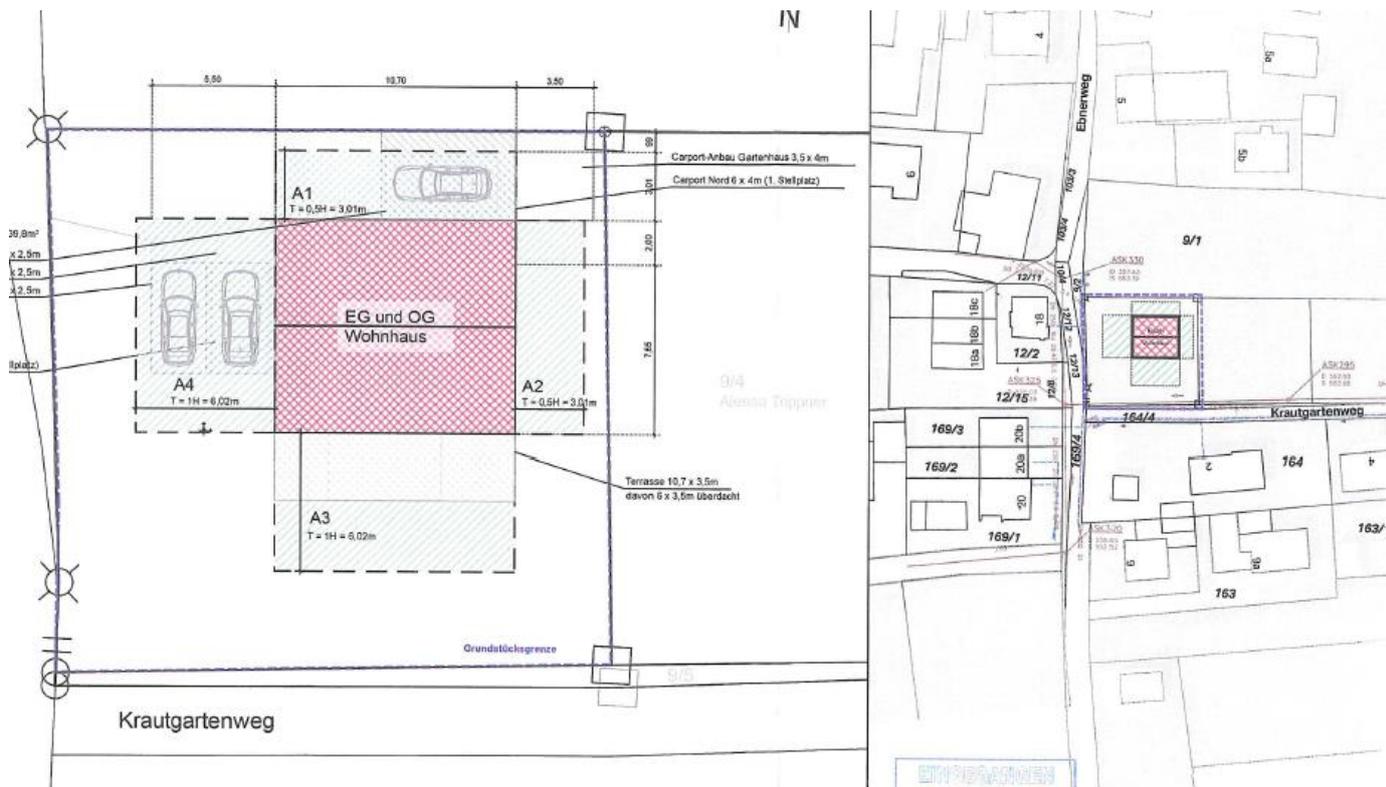
Die Bauvorhaben liegen im nicht überplanten Innenbereich.

Die beiden Grundstücke stellen sich als Baulücke dar, weil die benachbarten Grundstücke Teil eines Bebauungszusammenhangs sind und das Baugrundstück mitprägen.

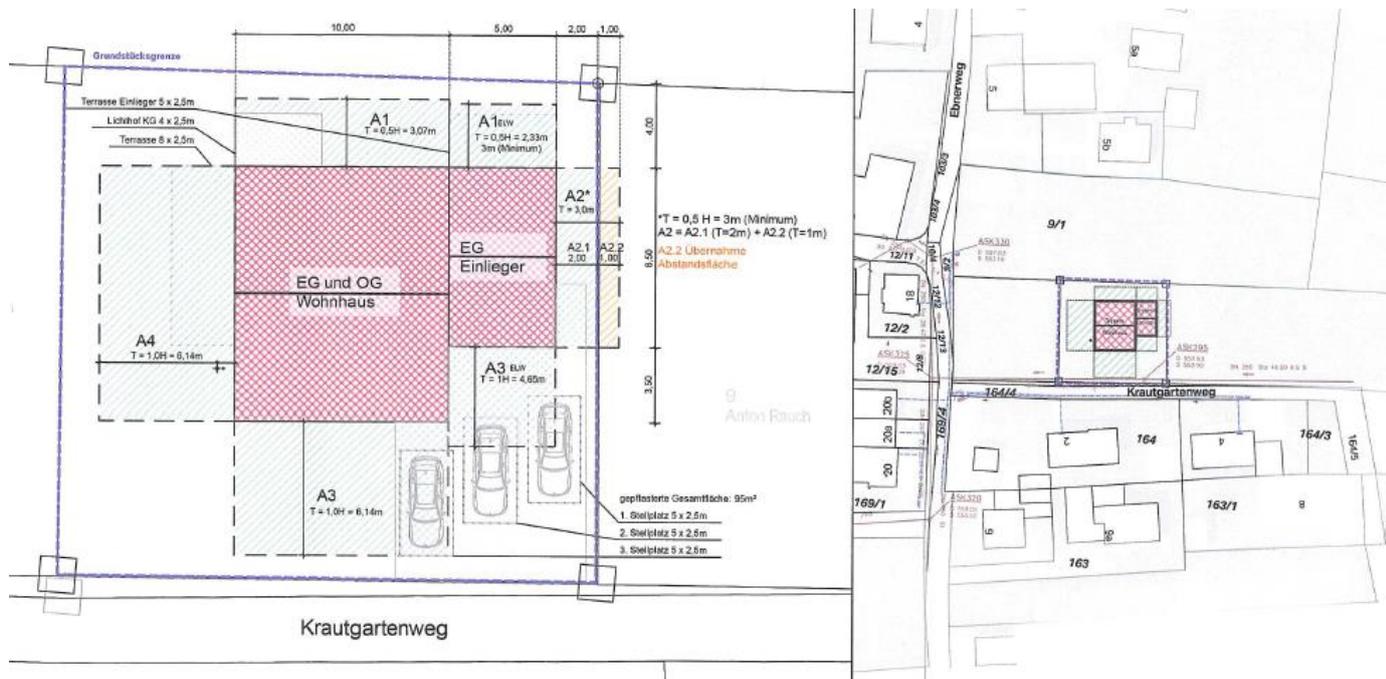
Sie sind demzufolge nach § 34 Baugesetzbuch-BauGB zu beurteilen. Danach ist ein Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung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

**Plandarstellungen:**

1. Lage der Baugrundstücke innerhalb des Ortsteils Aich



2. Lageplan Haus 1, maßstabslos



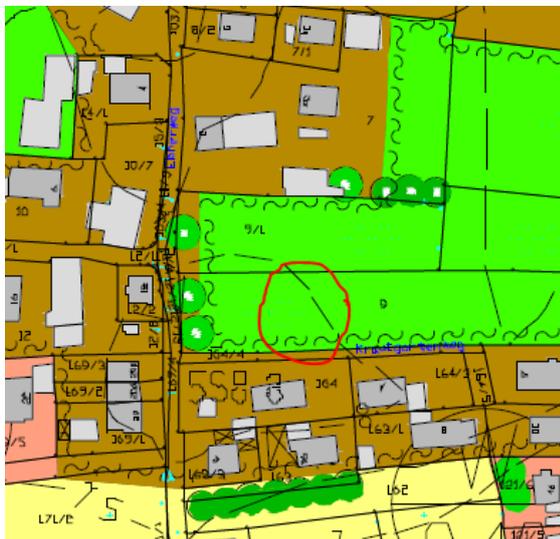
3. Lageplan Haus 2, maßstabslos

### Städtebauliche Einschätzung der Stadtplanung:

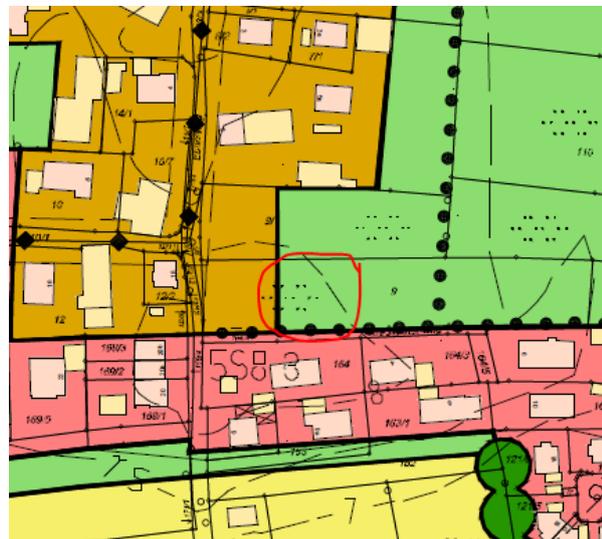
Das Bauvorhaben ist gemäß Einschätzung des SG 42 nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich des Vorhabens als Grünfläche dargestellt.

Im Entwurf zur FNP-Neuaufstellung aus dem Jahr 2008 ist der Bereich des Vorhabens als Mischbaufläche dargestellt. Ziel war es, entlang des Ebnerwegs lediglich eine Bebauung in Form einer Bautiefe zu ermöglichen, während der östlich angrenzende Grünbereich erhalten werden soll. Darüber hinaus ist über den südlich angrenzenden Krautgartenweg eine geplante Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Ebnerweg und Weilerweg sowie zur Brucker Straße dargestellt.



Wirksamer FNP



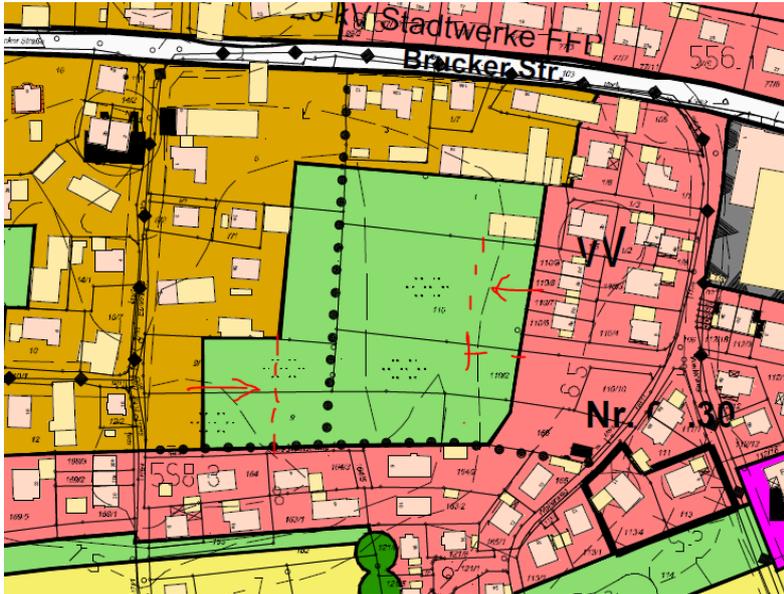
Entwurf FNP-Neuaufstellung 2008

Es wird davon ausgegangen, dass sich das geplante Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt. Die Erschließung über den Krautgartenweg (Eigentümerweg) erscheint grundsätzlich gesichert.

Obwohl das Vorhaben den o. g. Planungsüberlegungen aus dem Jahr 2008 widerspricht wird es aus heutiger Sicht vor dem Hintergrund, dass die bestehende Bebauung östlich des Ebnerwegs im weiteren Verlauf nach Norden auf eine Tiefe von ca. 50 m eine zweireihige Bebauung aufweist eine Bebauung bis auf diese Tiefe für vertretbar erachtet; dies gilt auch für eine vergleichbare Entwicklung nördlich des Vorhabens. Östlich davon wird der vorhandene Grünbereich als Außenbereich eingestuft.

Allerdings wird darauf hingewiesen, dass durch das Vorhaben in Verbindung mit einer im rückwärtigen Bereich des Weilerwegs geplanten Erweiterung der Bebauung um eine Bauzeile, welche die Aufstellung eines Bebauungsplans erfordert, ein Bezugsfall für eine weitere ungewünschte Entwicklung in den Grünbereich

geschaffen werden könnte. Deshalb wird es als erforderlich erachtet, im Zusammenhang mit dem vorgesehenen Bebauungsplan die weitere bauliche Entwicklung zu steuern und die geplanten Fuß- und Radwegeverbindungen zu sichern.



Angesichts der geplanten Fuß- und Radwegeverbindung wird es für erforderlich erachtet, im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben den Krautgartenweg (Länge: ca. 100 m, Breite ca. 3,0 m) auf 4,5 m zu verbreitern, um eine Begegnung Pkw-Pkw bei verminderter Geschwindigkeit zu ermöglichen. Die gemäß Antragsunterlagen abgefragte Breite von 4,0 m wird als etwas zu gering erachtet.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass aus Sicht der Stadtplanung für den Bereich zwischen der Brucker Straße, Krautgartenweg, Weilerweg und Ebnerweg für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist.

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