STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2532/2021

19. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Fl.Nr. 1799/7, Gem. FFB		
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich
AZ:	41-Zw	Erstelldatum	24.08.2021
Verfasser	Zweckl, Florian	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:	

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	15.12.2021	Ö

Anlagen:	1 Antrag auf Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2 Übersichtslageplan 3 Geltungsbereich 4 Verortung Baukörper 5 FNP rechtswirksam 6 FNP Neuaufstellung

<u>Beschlussvorschlag:</u>

Der Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf der Fl.Nr. 1799/7, Gem. Fürstenfeldbruck, wird abgelehnt.

Referent/in	Götz / BBV		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	

Klimarelevanz			mittel	
Umweltauswirkungen			hoch	
Finanzielle Auswirkungen			Unbekannt	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme			€	
Folgekosten			€	

Sachvortrag:

I. Sachstand

Mit Schreiben vom 05.07.2021 beantragen die aus zwei Parteien bestehenden, in verwandtschaftlichem Verhältnis zum Grundstückseigentümer stehenden Vorhabenträger, für die Fl.Nr. 1799/7, Gem. Fürstenfeldbruck die **Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB** (siehe Anlage 1).

II. Vorhabenbeschreibung

Die Vorhabenträger beabsichtigen den Neubau von **zwei nord-süd ausgerichteten Einfamilienhäusern im Südteil des Grundstücks** Fl.Nr. 1799/7, Gem. FFB. Diese sollen ergänzend zu dem bestehenden denkmalgeschützten Wohngebäude (ehem. Offizierswohnhaus) und einem daran angebauten Wohntrakt neueren Datums errichtet werden (siehe Anlage 3). Beide **zweigeschossig** geplanten Hauptbaukörper sollen hierbei die jeweilige östliche bzw. westlich Gebäudeflucht der Bestandsbauten mit Garagenbaukörpers im Nordteil aufgreifen und eine **Grundfläche von 7,5 x 12 m** (= 90 m² Grundfläche) erreichen. Es sollen **Flachdach-Häuser** mit **6,40 m Wandhöhe** (=Firsthöhe) in nachhaltiger Bauweise errichtet werden (siehe Anlage 4). Die **Erschließung** mit Feuerwehrzufahrt würde **von Norden** über die Lützowstraße entlang der östlichen Grundstücksgrenze bis zu den Wohngebäuden führen. Die zusätzlich **nachzuweisenden Stellplätze** sollen im **nördlichen Grundstücksbereich** angeordnet werden.

III. Planungsrechtliche Situation

Das o.g. Grundstück Flurnummer 1799/7, Gemarkung Fürstenfeldbruck, liegt **nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes**.
Der Bereich östlich des Gewerbegebietes an der Maisacher Straße wird bis auf punktuell untergeordnete Bebauungen durch weitläufige Grünräume (Wald) geprägt (siehe Anlage 2). Das Vorhabengrundstück befindet sich im **Außenbereich nach § 35 BauGB**.
Die planungsrechtliche **Zulässigkeit nach § 35 Abs. 2 BauGB** als sonstiges Bauvorhaben im Außenbereich ist **nicht gegeben**, da mehrere **öffentliche Belange berührt** werden (keine Erschließung, Grünzug, Belange des Denkmalschutzes).

Um eine **Realisierung des Bauvorhabens** trotzdem zu ermöglichen, wurde **durch** den **Vorhabenträger** nun für das Flurstück 1799/7 der Antrag zur **Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans** nach § 12 BauGB gestellt.

Der derzeit **rechtswirksame Flächennutzungsplan** sieht für die **nördliche Hälfte** des Grundstücks Fl.Nr. 1799/7 **Wohnbaufläche**, für die **südliche Hälfte Grünfläche mit Baumbestand** vor. Dies gilt auch die zwei westlich benachbarten Grundstücke, sowie für das östlich anschließende (siehe Anlage 5).
In der **Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes** von 2008 wird die Verortung der städtebaulichen Raumkante weiter ausdefiniert und die **Nord-Süd Teilung** in **Wohnbauflächen** und **Grünflächen** für den gesamten Wohngebietsbereich an der Lützowstraße so definiert (siehe Anlage 6).

Eigentumsverhältnisse:

Das Vorhabengrundstück befindet sich in privatem Eigentum.

IV. Bewertung

Aus Sicht der Verwaltung stehen folgende Gründe dem Antrag entgegen:

1. Gemäß des **Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)** ist, als einer der tragenden städtebaulichen Grundsätze, die **Zersiedlung der Landschaft** und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur zu **vermeiden**. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in **Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten** auszuweisen.
   Das Areal südlich Zenettistraße, westlich Von-Gravenreuth-Straße und östlich des Gewerbegebietes an der Maisacher Straße (siehe Anlage 2) liegt **gänzlich im Außenbereich**. Eine **Anbindung des Vorhabens an anschließende Innenbereiche** (nach § 30 oder § 34 BauGB) ist im **vorliegenden Planungsfall in keiner Weise realisierbar**. Es würde durch die Ausweisung einer Bauleitplanung für das Grundstück an der Lützowstraße dort eine **planungsrechtlich unzulässige „Inselsituation“** entstehen.

2. Darüber hinaus **fehlt** dem vorliegenden Antrag zur Aufstellung einer Bauleitplanung für ein einzelnes Privatgrundstück auch das **städtebauliche Erfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB** (*„Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden“*).

   a) Zwar ist die **Aufstellung eines Bebauungsplanes auf private Bauwünsche** möglich, aber dies ist **nur unbedenklich**, wenn die Kommune mit dem Bebauungsplan **nicht ausschließlich private Bauwünsche** fördert, **sondern** die **städtebauliche Entwicklung** fortentwickeln will. Im vorliegenden Fall ist aber **ausschließlich** ein **privates Bauinteresse** gegenständlich.

   b) Für das **beantragte Grundstück** bestehen **aktuell keine städtebaulichen Missstände** oder Entwicklungen die ein Planungserfordernis für die Stadt nach § 1 Abs. 3 auslösen würden. Darüber hinaus würden durch die in den Antragsunterlagen geplanten Gebäudestellungen mit einer **baulichen Entwicklung in den Grünzug hinein** selbst **möglicherweise städtebauliche Missstände** (bandartige Siedlungsentwicklungen) **und Bezugsfallwirkungen auf die umliegenden Grundstücke** (unkontrollierte Schaffung von Baurecht nach § 34 BauGB → unkontrollierte Eingriffe in den Baumbestand) **ausgelöst**.

3. Der **Schutz und der Erhalt des Grünzugs** stellen für die Stadt Fürstenfeldbruck ebenfalls wesentliche Belange dar.

4. Zudem ist die **grundsätzliche Erschließung** der **rückwärtigen Grundstückteile aktuell öffentlich rechtlich nicht gesichert** und würde mit der vorliegenden Planung dem Gebot der sparsamen Erschließung nicht gerecht werden. Bezüglich der bestehenden Kanal- und Straßenerschließung liegen aktuell nur privatrechtliche Vereinbarungen zugrunde (Verweis auf TOP1 – Nichtöffentlicher Sitzungsteil).

Aufgrund der oben genannten Gründe wird empfohlen den Antrag abzulehnen.

Es wird jedoch grundsätzlich, auch im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und einer Sicherstellung einer **mittelfristigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung** des **Gesamtareales** südlich Zenettistraße, westlich Von-Gravenreuth-Straße und östlich des Gewerbegebietes an der Maisacher Straße die Durchführung einer **größer gefassten Bauleitplanung** für sinnvoll erachtet. In diesem Zuge ist auch die grundsätzliche Erschließungsfrage des Gesamtareals zu lösen.

Abschließend kommt das Stadtbauamt zu dem auf Seite 1 formulierten Beschlussvorschlag.