# STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

## Beschlussvorlage Nr. 2973/2023

**31. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Betreff/Sach-antragsnr. | Errichtung eines Ersatzbaus als Einfamilienhaus, Ludwigshöhe 9 | | | |
| TOP - Nr. | **Ö 3** | Vorlagenstatus | öffentlich | |
| AZ: | F-2022-51 | Erstelldatum | 13.03.2023 | |
| Verfasser | Koke, Daniel | Zuständiges Amt | Amt 4<br>Amt 3 | |
| Sachgebiet | 42 Bauverwaltung | Abzeichnung OB:<br>Abzeichnung 2.Bgm: | | |

| Beratungsfolge | | Zuständigkeit | Datum | Ö-Status |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Planungs- und Bauausschuss | Entscheidung | 17.05.2023 | Ö |

| | |
|---|---|
| Anlagen: | gez. Lageplan<br>Bauzeichnung |

**Beschlussvorschlag:**

Dem Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung eines Ersatzbaus als Einfamilienhaus (F-2022-51-3) wird planungsrechtlich zugestimmt.

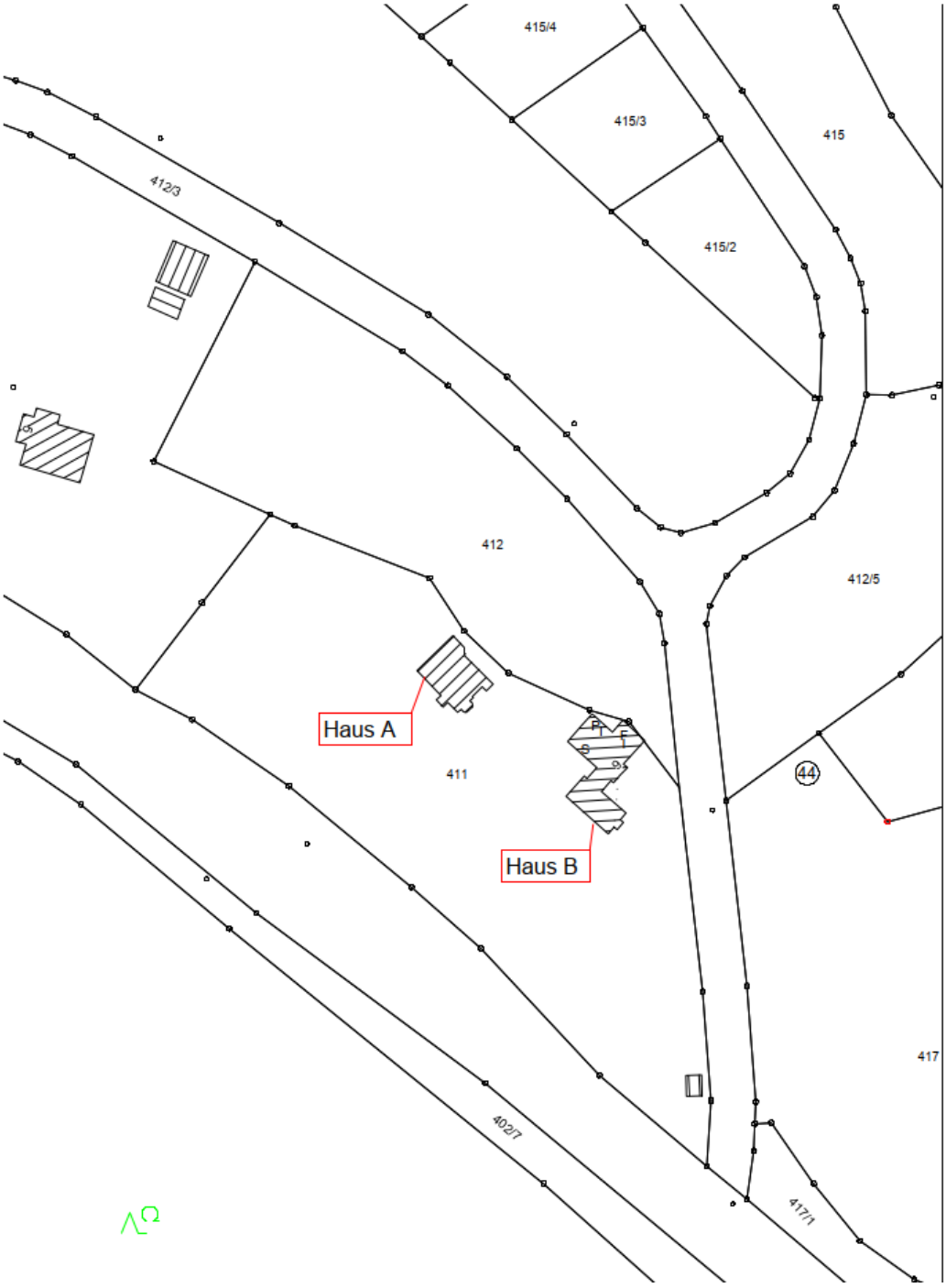
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Referent/in | Götz / BBV | Planungsre-ferent | Ja/Nein/Kenntnis | |
| Referent/in | | | Ja/Nein/Kenntnis | |
| Referent/in | | | Ja/Nein/Kenntnis | |
| Referent/in | | | Ja/Nein/Kenntnis | |
| Beirat | | | Ja/Nein/Kenntnis | |
| Beirat | | | Ja/Nein/Kenntnis | |
| Beirat | | | Ja/Nein/Kenntnis | |
| Beirat | | | Ja/Nein/Kenntnis | |
| | | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Klimarelevanz | | | | |
| Umweltauswirkungen | | | | |
| Finanzielle Auswirkungen | | | | |
| Haushaltsmittel stehen zur Verfügung | | | | € |
| Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag | | | | € |
| Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme | | | € | |
| Folgekosten | | | € | |

**Sachvortrag:**

**Bestand und Lage:**

Auf dem Baugrundstück, Flst. 411, Gemarkung Fürstenfeldbruck, Ludwigshöhe, befindet sich neben dem Einfamilienhaus, Ludwigshöhe 9, bezeichnet als „Haus B“, ein weiteres freistehendes Gebäude (ohne Hausnummer), bezeichnet als „Haus A“. Südlich grenzt die B 2 entlang des Grundstücks an. Das Grundstück befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Emmeringer Leite, Eichenauer Wald“.



**Vorhaben, Errichtung eines Ersatzbaus als Einfamilienhaus:**

Mit Bauantrag vom 17.10.2022, vollständig am 16.02.2023, wird das Vorhaben eingeschossig mit teilweiser Unterkellerung in direkter Nähe zum derzeit bestehenden „Haus A“ beantragt. „Haus A“ wird für das Vorhaben beseitigt.

Vorgesehen ist die Nutzung als Wohnhaus mit einer Wohneinheit. Zu den Außenanlagen gehören eine Terrasse und ein Stellplatz. Die Zufahrt wird um einen kleinen Teil verlängert, da sich das Vorhaben tiefer im Grundstück befindet, als das bestehende Gebäude (Haus A). Bäume sollen für das Vorhaben nicht gefällt werden. Eine Kleinkläranlage für die Abwasserentsorgung ist beantragt worden und wird in einem gesonderten Verfahren behandelt.

**Rechtliche Beurteilung:**

Das im Betreff genannte Baugrundstück liegt im Außenbereich und ist nach § 35 Baugesetzbuch -BauGB- zu beurteilen. Das Vorhaben als Wohnhaus ist im Außenbereich grundsätzlich nicht zulässig, da die Nutzung nicht nach §35 Abs. 1 BauGB privilegiert ist.

Nach § 35 Abs. 2 BauGB können im Einzelfall Sonstige Vorhaben im Außenbereich zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Die Genehmigung der Kleinkläranlage ist Voraussetzung für eine gesicherte Erschließung.

Nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB kann der Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle, bei Erfüllung der untenstehenden Voraussetzungen, nicht entgegengehalten werden, dass es Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widerspricht, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt, soweit es im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB ist.

**Voraussetzungen nach § 35 Abs.4 Nr. 2 BauGB:**

a) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden

Das bestehende Gebäude „Haus A“ ist 1930 als Wirtschaftsgebäude (EG-Bau mit Lager, Werkstatt und zwei Zimmer) für einen Hühnerstall genehmigt worden. 1933 wurde der Anbau an der Westseite des „Haus A“ genehmigt. Mit Eingabeplanung hat sich die Bezeichnung der einzelnen Zimmer geändert auf Küche, Kammer, drei Zimmer, Abstellraum und Veranda (1 Zimmer ohne Bezeichnung). Dies deutet auch auf eine Wohnnutzung hin.

Das „Haus A“ ist somit zulässigerweise errichtet worden. Die genehmigte Grundfläche beträgt gemäß Aktenlage mit dem Anbau ca. 105 m².

b) das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf

Im Rahmen der Ortsbesichtigung am 07.06.2021 konnten Missstände und Mängel an Haus A festgestellt werden. Eine Renovierung ist nicht verhältnismäßig.

c) das vorhandene Gebäude wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt

Der Bauherr ist alleiniger Erbe des im März 2020 verstorbenen bisherigen Eigentümers. Die letzte Anschrift des Verstorbenen lautet Ludwigshöhe 9.

Der Bauherr ist seit 01.04.2018 auf o.g. Anwesen gemeldet. Nach eigenen Angaben wohnt er mit seiner Ehefrau seit 4 Jahren im Haus A (Stand Juli 2021). Zunächst hatte seine Großmutter darin gewohnt. Nach ihrem Tod im Jahr 2009 ist der Bauherr eingezogen.

Der Bauherr teilte mit, dass aktuell sowohl Haus A als auch Haus B von ihm und seiner Ehefrau bewohnt werden. Unter anderem wird das Bad nur im Haus B benutzt, da die Toilette und das Bad nicht betretbar sind. Das Vorhandensein einer Küche im Haus A konnte nicht festgestellt werden.

d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers (Erben) oder seiner Familie genutzt wird.

Das Vorhaben befindet sich auf demselben Grundstück, auf dem der Antragsteller (Erbe) seinen Wohnsitz (Einfamilienhaus, Ludwigshöhe 9) hat. Durch eine entsprechende Dienstbarkeit, ist rechtlich zu sichern, dass das geplante Wohnhaus ausschließlich durch den Erben oder seiner Familie genutzt, also bewohnt wird. Dies wird im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt und als Bedingung in den Baugenehmigungsbescheid aufgenommen.

Die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr.2 BauGB gelten als erfüllt.

Das vorliegende Vorhaben erfüllt die oben genannten Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB. Dadurch liegt ein sogenanntes begünstigtes Vorhaben im Sinne des § 35 Absatz 4 BauGB vor.

Weitere Belange sind die des Naturschutzes. Die Untere Naturschutzbehörde ist am 16.02.2023 mit Bitte um Stellungnahme beteiligt worden. Die Stellungnahme ist noch ausstehend.

Das Staatliche Bauamt Freising ist aufgrund der Nähe zur Bundesstraße am 01.03.2023 beteiligt worden und hat mit Schreiben vom 20.03.2023 am 23.03.2023 wie folgt Stellung genommen:

*„(…) Mit der geplanten Baumaßnahme bestehen, wie in dem Eingabeplan vom 06.12.2022, Entwurfsverfasser: (…) dargestellt, seitens des Staatlichen Bauamts Freising – Straßenbauverwaltung – keine grundsätzlichen Bedenken.*

Unter dem Vorbehalt der positiven Stellungnahme der Naturschutzbehörde, kann das Vorhaben im Außenbereich als begünstigtes Vorhaben nach § 35 Abs. 2 i.V.m. § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB zugelassen werden, wenn die Erschließung gesichert ist.

**Erschließung:**

Die wegemäßige Erschließung erfährt durch die geplante Baumaßnahme keine Änderung und erfolgt weiterhin im südlichen Bereich des Grundstücks über die bestehende Zufahrt direkt auf die Bundesstraße B 2.

Das Grundstück ist nicht an einen Abwasserkanal angeschlossen. Die Herstellung der beantragten Kleinkläranlage ist Voraussetzung der gesicherten Erschließung.

Im Übrigen ist das Grundstück erschlossen.

**Zusammenfassung:**

Vorbehaltlich der positiven Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde und der Genehmigung der beantragten Kleinkläranlage, ist das Vorhaben planungsrechtlich nach § 35 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB zulässig. Gemäß § 35 Abs. 5 S. 3 und 4 BauGB wird die Zulässigkeitsvoraussetzung, die Eigennutzung durch den Erbfolger und seiner Familie, mit einer entsprechenden Dienstbarkeit gesichert.

Die Bauverwaltung kommt daher zu dem auf Seite 1 formulierten Beschlussvorschlag.