

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2879/2022

32. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Antrag auf Vorbescheid: Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit vier offenen Stellplätzen , Flur-Nr. 1799/7, Gemarkung Fürstenfeldbruck (Lützowstraße), in zweiter Reihe			
TOP - Nr.	Ö 6	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	V-2022-18-2	Erstelldatum	21.11.2022	
Verfasser	Schnödt, Andreas	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet	42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB:		
		Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	17.05.2023	Ö

Anlagen:	1) gez. Lageplan
	2) Eingabeplan

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Vorbescheid für den Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit vier offenen Stellplätzen in zweiter Reihe auf dem Grundstück Flur-Nr. 178/7, Gemarkung Fürstenfeldbruck (Lützowstraße) wird, vorbehaltlich der gesicherten Erschließung und dem Abrücken vom im Flächennutzungsplan dargestellten Grünzug gemäß § 35 Abs. 2 BauGB planungsrechtlich zugestimmt.

Referent/in	Götz / BBV	Planungsreferent	Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			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:

Gegenstand des Antrages auf Vorbescheid ist der Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit vier offenen Stellplätzen auf dem Grundstück Flur-Nr. 1799/7, Gemarkung Fürstenfeldbruck an der Lützwowstraße.

Abgefragt wird hier die Bebauung in zweiter Reihe im rückwärtigen Bereich der denkmalgeschützten Offiziersvilla aus den 1930er Jahren mit Anbau aus dem Jahr 2015 (Lützwowstr. 10, 10a). Die geplante Bebauung hält einen Abstand von ca. 20 m zum Bestandsgebäude ein, um eine Beeinträchtigung des Denkmals zu minimieren.

Beantragt werden zwei neue Einfamilienhäuser mit je zwei Vollgeschossen und einer Wohnfläche von ca. 150 m² (Haus West) und ca. 135 m² (Haus Ost). Beide Häuser bedienen sich einer modernen Formensprache und sollen in nachhaltiger, energiesparender Bauweise, sowie unter Einsatz regenerativer Energiequellen errichtet werden. Die Dächer der Neubauten sollen unterschiedlich ausgeführt werden, für Haus West ist ein begrüntes Flachdach geplant, Haus Ost verfügt über ein asymmetrisches Satteldach. Auf beiden Dächern soll Photovoltaik und Solarthermie genutzt werden.

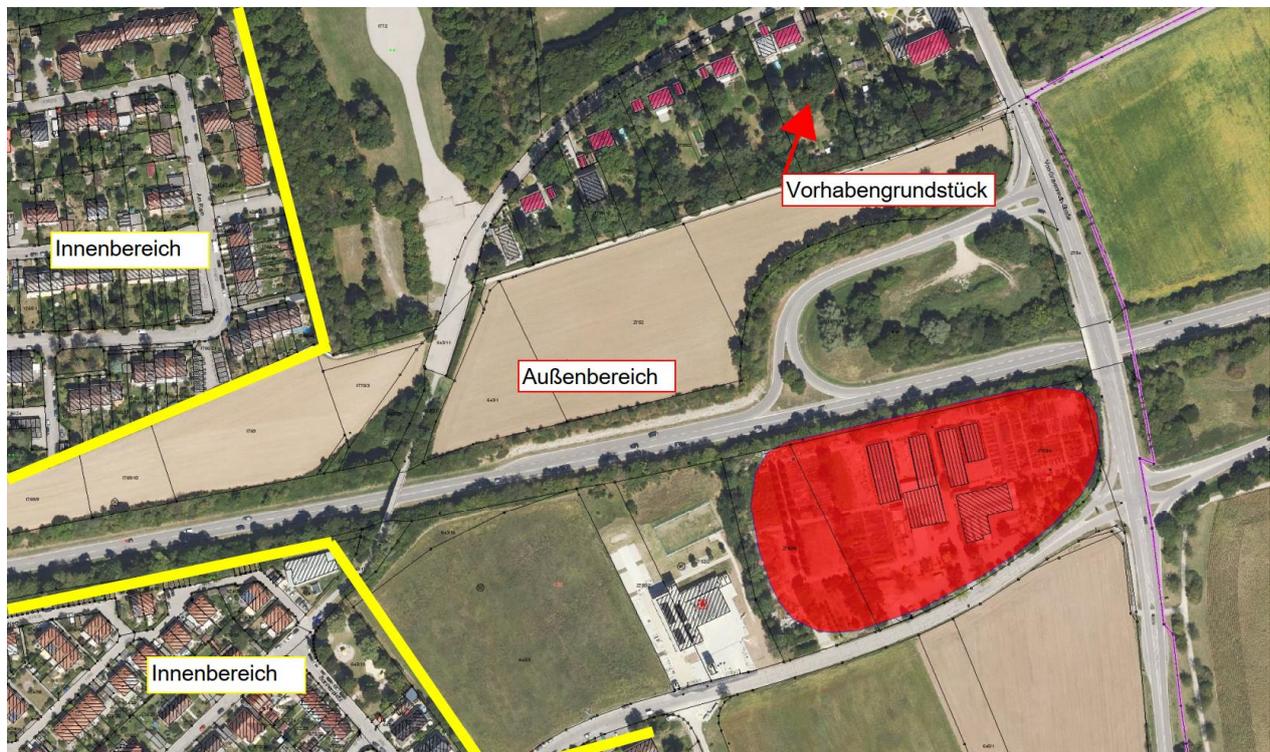
Die Bebauungstiefe bis zur Außenkante der Häuser beträgt zwischen 50-53m von der Grundstücksgrenze aus gemessen (Bezugsfall Lützwowstraße 4a ca. 45m).



Auszug Lageplan – siehe Anlage 1

Planungsrechtliche Beurteilung

Das geplante Vorhaben liegt vollumfänglich im Außenbereich und ist daher nach § 35 Baugesetzbuch -BauGB- zu beurteilen.



Unschärfe Abgrenzung Innenbereich zum Außenbereich

Es handelt sich bei dem beantragten Bauvorhaben um kein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB.

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.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht, den Belangen des Denkmalschutzes widerspricht, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan sieht im Norden des Baugrundstücks Wohnbebauung und im Süden einen Grünzug mit Baumbestand vor. Die geplanten Hauptgebäude liegen mit einer Fläche von etwa 1-2 m zunächst nicht mehr auf der dargestellten Wohnbaufläche, sondern ragen in den Grünzug hinein. Aufgrund der bestehenden Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplans kann davon ausgegangen werden, dass diese Geringfügigkeit nicht im Widerspruch zum Flächennutzungsplan steht. Allerdings sieht die eingereichte Planung auch Terrassen mit einer Tiefe von etwa 3m im Süden der Hauptgebäude vor. Dadurch ergibt sich eine Tiefe von zusammengekommen etwa 4-5m, die in den dargestellten Grünzug hineinragt und nicht mit einer Parzellenunschärfe zu vertreten ist. Somit beeinträchtigt das Vorhaben in der eingereichten Form gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB den öffentlichen Belang „Darstellungen des Flächennutzungsplans“.

Des Weiteren lässt eine Verwirklichung des beantragten Bauvorhabens zunächst die Entstehung und Verfestigung einer Splittersiedlung im Sinne von § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB befürchten und würde damit einen öffentlichen Belang beeinträchtigen. Die Entstehung und Entwicklung unorganischer Siedlungsstrukturen sowie die Zersiedelung des Außenbereichs sollen jedoch verhindert werden. Die beantragte Bebauung, abgesetzt von der vorhandenen Bebauung, wird als unorganische Siedlungsentwicklung gesehen, da es eine Nachfolgebebauung auslösen und somit den Außenbereich zersiedeln würde. Bereits die erste Errichtung eines Wohngebäudes im Außenbereich kann den Vorgang der Zersiedlung einleiten und damit eine unerwünschte Vorbildwirkung hervorrufen. Eine Verfestigung einer Splittersiedlung liegt grundsätzlich selbst dann vor, wenn in jüngerer Zeit neue Bauvorhaben umgesetzt wurden. Dies führt nicht zu einem „Verbrauch“ der Beeinträchtigung nach § 35 Abs.3 Satz 1 Nr. 7 BauGB.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts muss es sich in solchen Fällen auch um eine unerwünschte Splittersiedlung handeln. Davon kann aber nicht mehr die Rede sein, wenn nach der Entstehung der Splittersiedlung (hier in den 30er Jahren) weitere Genehmigungen bewusst erteilt worden sind. Dann ist davon auszugehen, dass die Kommune grundsätzlich eine Fortentwicklung und in gewissem Sinn auch organisches Wachstum der Splittersiedlung gefördert hat.

Dies bedeutet, dass Bauanträgen südlich der Lützowstraße, soweit sie sich auf den Grundstücksteil beziehen, der im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, der öffentliche Belang der Verfestigung und Erweiterung einer Splittersiedlung wohl nicht mehr entgegengehalten werden kann.

Das Bauvorhaben ragt jedoch in der beantragten Form in den im Flächennutzungsplan dargestellten Grünzug hinein.

Zudem ist zu befürchten, dass durch das beantragte Bauvorhaben der Baumbestand und Grünzug im Süden verloren gehen könnte und eine unnötig hohe Versiegelung im Außenbereich auch aufgrund der dann entstehenden Zufahrten nicht mehr verhindert werden könnte.

Somit ist der öffentliche Belang über die Befürchtung der Entstehung einer Splittersiedlung (§ 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB) hier beeinträchtigt.

Die Untere Naturschutzbehörde stimmt dem Vorhaben in ihrer Stellungnahme vom 18.11.2022 aus naturschutzfachlicher und rechtlicher Sicht nicht zu. In der Stellungnahme wird geltend gemacht, dass sich das Vorhaben im Außenbereich befindet und öffentliche Belange des Naturschutzes sowie des Orts- und Landschaftsbilds im Sinne des § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB beeinträchtigt.

(...) „Durch die geplante massive Baumaßnahme inkl. der Zufahrt und der geplanten Stellplätze wird der Boden massiv versiegelt, das Orts- und Landschaftsbild negativ beeinträchtigt.“ (...)

Die Untere Naturschutzbehörde befürchtet auch die Entstehung oder Erweiterung einer Splittersiedlung gemäß § 35 Abs. 3 S. 7 BauGB.

(...) „Mit dieser geplanten massiven Baumaßnahme über die zur Zeit vorherrschende Baulinie, wird die Baufläche weiter in Richtung Süden erweitert. Somit wird die Ent-

stehung, Verfestigung und Erweiterung einer Splittersiedlung für die sich nach Osten und Westen anschließenden Grundstücke entlang der Lützowstraße befürchtet, nämlich die zukünftige Bebauung in den bestehenden und zu erhaltenden Grüngürtel. Der rechtsgültige FNP der Stadt Fürstenfeldbruck hat dem Rechnung getragen und diesen parkartigen Charakter im Westen und Osten als zu erhaltende Grünfläche mit Baumbestand gekennzeichnet.“

Empfehlung an die Antragstellerin:

Es wird empfohlen, die geplanten Terrassen im Süden an anderer Stelle weiter nördlich nachzuweisen oder zu entfernen. Eine weitere Möglichkeit könnte die Verschiebung des Vorhabens Richtung Norden sein, so dass die Terrassen nicht mehr in den Grünzug hineinragen und damit nicht mehr den Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprochen wird. Das Heranrücken an das nördliche Baudenkmal ist dabei jedoch nochmals mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.



Aus Sicht der Stadt Fürstenfeldbruck könnte die Untere Naturschutzbehörde, die nochmals beteiligt würde, ebenfalls zu einer anderen Einschätzung gelangen.

Die Erschließung wurde nicht abgefragt und war daher nicht Gegenstand der Prüfung.

Beantwortung der Fragestellungen aus dem Antrag auf Vorbescheid:

1. *Kann den Baukörpern der zwei Einfamilienhäuser in dem im Plan dargestellten baulichen Umfang zugestimmt werden?*

Nachdem sich das Bauvorhaben im Außenbereich befindet, sind bauliche Anlagen auf das Mindestmaß zu begrenzen.

Die Baukörper mit Grundfläche (GR) Haus Ost 92 m² und Haus West 100m² auf dem Grundstück können in Aussicht gestellt werden.

Dabei ist zu beachten, dass als Berechnungsgrundlage für das Maß der baulichen Nutzung nicht das abgegrenzte Flurstück, sondern der Teil des Flurstücks welcher sich innerhalb der im FNP festgesetzten Wohnbaufläche befindet, herangezogen wird.

2. *Wird der Lage der Neubauten gemäß Lageplan zugestimmt?*

Der Lage der Hauptbaukörper, die sich aufgrund der Parzellenunschärfe noch innerhalb den Darstellungen des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplans für Wohnen befinden, kann wie dargestellt zugestimmt werden. Der Lage der Terrassen südlich der Baukörper kann nicht zugestimmt werden.

3. *Wird der Zuordnung der Flächen für PKW-Stellplätze, wie in den Plänen dargestellt, zugestimmt?*

Grundsätzlich ist eine erhöhte Versiegelung der Grünflächen im rückwärtigen Bereich zu vermeiden. Durch das Abrücken der Stellplätze von der Straße kann jedoch die Beeinträchtigung des Denkmals reduziert und der Vorgartenbereich erhalten bleiben. Deshalb kann die Lage der PKW-Stellplätze, wie in den Plänen dargestellt, planungsrechtlich in Aussicht gestellt werden.

4. *Kann einer Ablösung von weiteren – über 4 hinausgehenden – Stellplätzen zugestimmt werden?*

Nach der städtischen Garagen- und Stellplatzsatzung sind nach aktuellem Stand für Haus West mit ca. 150 m² Wohnfläche 3 Stellplätze, für das Haus Ost mit knapp unter 135 m² 2 Stellplätze nachzuweisen. Somit sind insgesamt 5 Stellplätze für das Vorhaben nachzuweisen. Eine mögliche Ablösung des 5. Stellplatzes kann in Aussicht gestellt werden. Hierfür ist bei der Bauantragstellung ein entsprechender Ablösevertrag mit der Stadt Fürstenfeldbruck abzuschließen.

5. *Wird der Ausführung mit den geplanten Dachformen grundsätzlich zugestimmt?*

Der Ausführung als begrüntes Dach (Haus West) und asymmetrisches Satteldach (Haus Ost) wird planungsrechtlich in Aussicht gestellt. Die Gestaltungssatzung der Stadt Fürstenfeldbruck ist zu berücksichtigen.

6. *Kann der Art und Lage der Häuser aus denkmalschutzrechtlichen Gründen zugestimmt werden?*

Nachdem die Häuser weit möglichst vom Denkmal Hausnummer 10 abgerückt wurden, scheint eine Beeinträchtigung des Denkmals weitgehend ausgeschlossen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde im Zuge des Vorbescheidantrags beteiligt und hat wie folgt Stellung genommen:

„Gegen eine maßvolle Bebauung im rückwärtigen Teil des Grundstücks bestehen aus denkmalfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände. Soweit sich dies den vorliegenden Unterlagen entnehmen lässt, ist der Neubau „West“ von der Straße aus nicht und der Neubau „Ost“ nur partiell einsehbar. Eine nennenswerte Beeinträchtigung der Baudenkmäler erscheint zum aktuellen Kenntnisstand durch die geplanten Neubauten nicht gegeben. Die Details der Fassadengestaltung und der Dacheindeckung am Gebäude „Ost“ können erst im Rahmen eines konkreten Erlaubnisantrags inkl. Maßnahmenkonzept und Materialangaben abschließend beurteilt werden.“

Der Art und Lage der Häuser kann daher aus denkmalschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden. Die Materialien und Gestaltung müssen im Zuge des Bauantrags mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.

7. *Erfüllt die Planung die geltenden Regelungen bezüglich möglicher Rettungseinsätze?*

Anhand der vorgelegten Unterlagen kann die Frage nicht geklärt werden. Darüber hinaus ist der Brandschutz nicht Prüfgegenstand im vereinfachten Genehmigungsverfahren und wird dementsprechend auch nicht im Rahmen eines Vorbescheids behandelt.

Fazit:

Das eingereichte Vorhaben ist im Außenbereich planungsrechtlich nicht zulässig. Es kann hier auch nicht zugelassen werden, da öffentliche Belange entgegenstehen. Entfallen die Terrassen im Süden, befindet sich das Vorhaben innerhalb der Fläche für Wohnbebauung des Flächennutzungsplans und ist dann planungsrechtlich zulässig, sofern die Erschließung gesichert ist.

Die Bauverwaltung kommt daher zu dem auf Seite 1 formulierten Beschlussvorschlag, dass dem eingereichten Vorhaben planungsrechtlich zugestimmt wird, wenn die Terrassen im Süden entfallen und somit das Vorhaben nicht in den dargestellten Grünzug des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplans hineinragt.