

# STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

## Beschlussvorlage Nr. 3171/2023

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

Betreff/Sach-antragsnr.	Bauantrag; Erweiterung des zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebes (Swingerclub) durch Anbau einer Sauna, Errichtung eines Außenpools und einer Umzäunung in 3 Varianten im Sommerkellerweg 20 (Fl.-Nrn. 2556/2, 2556/1, Gem. Fürstenfeldbruck)			
TOP - Nr.	Ö 7	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	B-2023-10-2	Erstelldatum	08.11.2023	
Verfasser	Roschlau, Nadin	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet	42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	14.12.2023	Ö

Anlagen:	1 Eingabeplan Variante 1 2 Eingabeplan Variante 2 3 Eingabeplan Variante 3
----------	--

### **Beschlussvorschlag:**

Dem Bauantrag wird planungsrechtlich nicht zugestimmt.

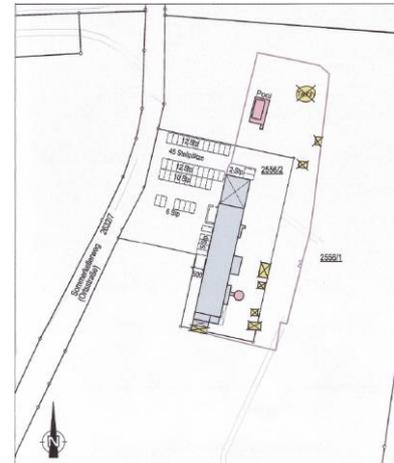
Referent/in	Britzelmair / CSU		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Klimarelevanz				
Umweltauswirkungen				
Finanzielle Auswirkungen				
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€
Folgekosten				€

**Sachvortrag:**

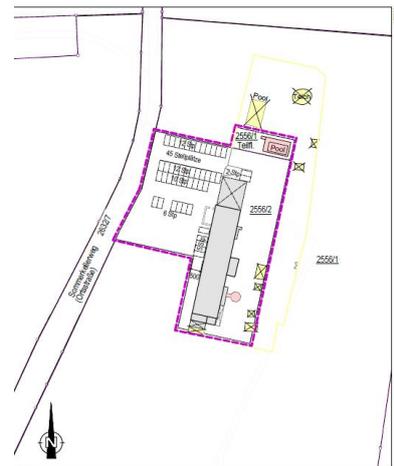
Beantragt ist die Erweiterung des zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebes (Swingerclub) durch Anbau einer Sauna, Errichtung eines Außenpools und einer Umzäunung in 3 Varianten auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 2556/2 und 2556/1 der Gemarkung Fürstenfeldbruck.

**Variante 1**

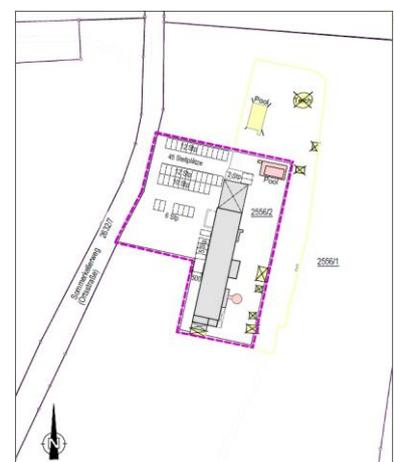
Lage von Pool, Sauna und Einzäunung wie im geuldeten Bestand, wobei Pool und Zaunanlage auf Fl.-Nr. 2556/1 liegen.

**Variante 2**

Lage von Pool und Zaunanlage teilweise auf Fl.-Nr. 2556/1, wobei der Pool näher an das Betriebsgebäude heranrückt und die Zaunanlage im südlichen Grundstücksbereich (Fl.-Nr. 2556/2) einrückt.

**Variante 3**

Lage von Pool und Zaunanlage auf Fl.-Nr. 2556/2, wobei der Pool noch näher an das Betriebsgebäude heranrückt.



Der bestehende Betrieb (Swingerclub) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2556/2 der Gemarkung Fürstenfeldbruck besteht seit 2003 (genehmigte Nutzungsänderung von Gaststätte mit Tanzboden in Swingerclub). Mit Baugenehmigung vom 31.08.2016 wurde die baurechtliche Genehmigung für die Erweiterung des Betriebs durch Anbauten im Erdgeschoss (Mülltonnenhaus, Whirlpool) und Nutzungsänderung im Obergeschoss erteilt. Im Zuge dieses Bauantragsverfahren beantragten die Bauherren unter anderem auch die baulichen Anlagen Swimmingpool, Sauna und Zaunanlage wie nun in Variante 1 dargestellt. Diese Anlagen waren bereits hergestellt, aber nicht genehmigungsfähig. Mit Beschluss des Planungs- und Bauausschusses vom 18.04.2018 wurde entschieden, dass die baulichen Anlagen bis zum 31.12.2023 geduldet werden. Am 14.12.2018 wurde mit den Betreibern des Swingerclubs ein entsprechender Duldungsvertrag abgeschlossen. Demnach verpflichten sich die Betreiber diese baulichen Anlagen bis zum 31.12.2023 zu beseitigen.

### Rechtliche Würdigung

Die Vorhabengrundstücke sind dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Das beantragte Bauvorhaben ist nicht privilegiert im Sinne von § 35 Abs. 1 BauGB.

Das Vorhaben ist in seinen drei eingereichten Fassungen auch nicht teilprivilegiert nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB, da die Erweiterung, zumindest hinsichtlich der Situierung des Pools sowie der Einfriedung und der damit einhergehenden Erweiterung des Freiflächenbereiches des Swinger Clubs, im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb nicht angemessen ist.

- a) Bei der in allen drei Varianten geplanten Ausdehnung des Außenbereiches des Betriebes auf die Fläche des beantragten eingezäunten Bereiches, einschließlich des Freipools kann nicht mehr von einer angemessenen Erweiterung ausgegangen werden. Bislang genehmigt und zulässigerweise errichtet bzw. umgenutzt ist das Betriebsgebäude mit angebauten Whirlpool und einer angebauten Außentreppe auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2556/2 der Gemarkung Fürstenfeldbruck. Der zulässigerweise errichtete Betriebsbereich umfasst in etwa 700,00 m<sup>2</sup> (ohne Parkplatz).

Mit dem nun in Variante 1 beantragten Außenbereich innerhalb der Zaunanlage, einschließlich Freipool, soll das Betriebsgelände unter Einbeziehung des angrenzenden Grundstückes Fl.-Nr. 2556/1 der Gemarkung Fürstenfeldbruck auf etwa 5000,00 m<sup>2</sup> vergrößert werden. Der Rahmen der Angemessenheit im Sinne des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB wird damit weit überschritten.

Auch mit den reduzierten Flächen gem. den Varianten 2 und 3 soll das Betriebsgelände jeweils auf etwa 2700 m<sup>2</sup> (Variante 3) vergrößert werden. Der Rahmen der Angemessenheit im Sinne des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB wird auch damit noch weit überschritten.

Aus Sicht der Bauverwaltung können die Bauherren auch nicht geltend machen, dass mit der ursprünglichen Genehmigung der Vorgängernutzung (Gaststätte) bereits ein 800 m<sup>2</sup> großer Biergarten genehmigt wurde und diesen Bereich nicht auf das bestehende Betriebsgelände anrechnen. Zum einen umfasst die Genehmigung der Nutzungsänderung in einen Swingerclub

vom 22.10.2003 diesen Bereich nicht und zum anderen war der Biergartenbereich der Gaststätte im Gegensatz zum beantragten Bauvorhaben nicht eingefriedet und damit für Mensch und Natur frei zugänglich.

- b) Weiterhin regelt § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB gem. gängiger Rechtsprechung eine konkret standortbezogene Begünstigung. Der Grundsatz einer größtmöglichen Schonung des Außenbereichs gilt auch im Anwendungsbereich des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB. Die begünstigte Erweiterung muss daher einen engen räumlichen Bezug zum vorhandenen Bestand des Betriebs aufweisen.

Dem Grundsatz größtmöglicher Schonung des Außenbereichs wird in den Varianten 1 und 2 mit dem Freipool sowie der weitreichenden Einfriedung sowie in Variante 3 jedenfalls mit der weitreichenden Einfriedung nicht entsprochen. In diesem Zusammenhang ist auch von Bedeutung, dass der Pool jeweils nicht unmittelbar an das Betriebsgebäude anschließt, sondern in einiger Entfernung zum Gebäudekomplex des Betriebes errichtet werden soll.

- c) Die Bauherren können auch nicht geltend machen, dass die Errichtung des Freipools sowie Umzäunung betriebsbedingt und notwendig sind. Zwar kommt es bei der Anwendung des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB im Gegensatz zu seiner Vorgängerregelung (§ 35 Abs. 5 Satz 1 Nr. 5 BauGB a. F.) nicht mehr auf die Notwendigkeit einer Betriebserweiterung an, um die Fortführung des Betriebs zu sichern. Jedoch beruht dieser Verzicht darauf, dass dieses Zulässigkeitsmerkmal für die Genehmigungsbehörden nur unter erheblichem Aufwand nachvollziehbar war (BT-Drs. 10/4630 S. 90). An der grundsätzlichen Tendenz, Erweiterungsmaßnahmen im Interesse der Schonung des Außenbereichs enge Grenzen zu setzen, hat sich durch diese Modifikation nach Auffassung des BVerwG jedoch nichts geändert (BVerwG Beschl. v. 28.9.1992 – 4 B 175.92). Für die Beurteilung der Angemessenheit der Erweiterung ist es aber auch unerheblich, ob die Erweiterung erforderlich ist, um die Rentabilität und damit die Fortführung des Betriebs zu sichern. Insofern kann ein Erweiterungsvorhaben ggf. für die Sicherung des Betriebs notwendig aber nicht im Sinne des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB angemessen sein (so zutreffend VGH München Beschl. v. 12.9.2006 – 1 ZB 05.2076, BeckRS 2009, 36538, EZBK/Söfker BauGB § 35 Rn. 161-162c).

- d) Die Bauherren können sich im Übrigen auch nicht darauf berufen, dass das Grundstück bereits seit längerer Zeit im nun beantragten Umfang genutzt wird. Die bisherige Nutzung erfolgt unzulässig. Eine baurechtliche Genehmigung für die beantragte bauliche Nutzung liegt nicht vor. Die Anlagen und die Nutzung werden lediglich geduldet bis 31.12.2023. Mit städtebaulichen Vertrag vom 14.12.2018 verpflichteten sich die Bauherren die hier beantragten baulichen Anlagen bis zum 23.12.2023 zu entfernen.

Da eine Teilprivilegierung nach § 35 Abs. 4 BauGB des beantragten Bauvorhabens in allen drei Varianten insgesamt ausscheidet, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit im Weiteren nach § 35 Abs. 2 BauGB. Demnach kann ein Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Die beantragte Planung (Legalisierung) ist jedoch nach § 35 Abs. 2 BauGB nicht zulässig, weil sie folgende öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt:

- a) Die Planungen widersprechen bereits den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der für den Bereich des Vorhabens Klimaschutzwald / Lärmschutzwald darstellt (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Die vorgesehene Nutzung entspricht nicht dieser Darstellungen.
- b) Außerdem werden durch das Bauvorhaben in allen drei Varianten, aufgrund der Erweiterung des betrieblichen Außenbereichs und insbesondere durch die Einfriedung, Belange des Naturschutzes sowie die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt (§ 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB).

Das Vorhaben befindet sich im Umgriff eines großräumigen Waldgebietes am nördlichen Ortsrand von Fürstenfeldbruck, das auch die Verbindung zum Fliegerhorst Gelände darstellt. Die Zersiedelung des Außenbereiches durch das beantragte Vorhaben, insbesondere die Realisierung der Zaunanlage einschließlich Freifläche mit Freipool stellt eine nachhaltige Störung des Landschaftsbildes dar, die unter naturschutzfachlichen Aspekten und im Interesse des Wohls der Allgemeinheit verhindert werden muss.

Zudem werden die natürliche Eigenart der Landschaft und das Landschaftsbild durch das Vorhaben sowohl optisch als auch funktionell in unzulässiger Weiser beeinträchtigt.

Jede Bebauung oder nicht außenbereichstypische Nutzung ist der Landschaft wesensfremd. Der Außenbereich soll mit seiner naturgegebenen Bodennutzung und seinen Erholungsmöglichkeiten für die Allgemeinheit grundsätzlich vor dem Eindringen einer wesensfremden Inanspruchnahme bewahrt bleiben. Es kann auch dahinstehen, ob die betreffende Landschaft optisch reizvoll oder reizlos ist, ob sie einen besonderen Erholungswert besitzt und in welchem Maße sie unberührt geblieben ist. Entscheidend ist nur, dass sie von Bebauung und sonstiger nicht außenbereichstypischer Nutzung weitgehend frei geblieben ist. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben, da der betroffene Bereich klar als Waldgebiet am Ortsrand definiert werden kann und bisher auch, bis auf den Betrieb der Bauherren mit seinen baulichen Anlagen, von Bebauung freigehalten ist. Das beantragte Vorhaben, insbesondere die Zaunanlage einschließlich Freibereich mit Freipool stellen sich in dieser Umgebung als wesensfremde Elemente dar, die das Erscheinungsbild der freien Landschaft beeinträchtigt. Ferner ist zu beachten, dass durch die Zaunanlage auch ein freier Wildwechsel in diesem Bereich des Waldes verhindert wird.

- c) Zudem würde die Zulassung des Bauvorhabens einen Präzedenzfall darstellen. Infolge der Bezugsfallwirkung sähe sich die Bauaufsichtsbehörde über kurz oder lang Anträgen für weitere gleichgelagerte Vorhaben gegenüber, für die, gestützt auf den Gleichbehandlungsgrundsatz, ebenfalls die Zulassung begehrt werden könnte. Eine negative Verbescheidung dieser Anträge unter gleichzeitiger Zulassung des hier gegenständlichen Vorhabens wäre rechtlich nicht haltbar. In der Folge würde diese Entwicklung zu städtebaulichen Konflikten führen.

Im Ergebnis ist das beantragte Bauvorhaben damit in allen drei eingereichten Varianten planungsrechtlich gem. § 35 Abs. 2 BauGB unzulässig und das Bauamt kommt daher zu dem auf dem Deckblatt formulierten Beschlussvorschlag.