

Neupert, Hartmut

Von: Neupert, Hartmut
Gesendet: Dienstag, 6. April 2021 15:46
An: 'Hildegard Rambach'
Cc: Rudolf, Michael; Rauwolf, Lisa; 'buergermeister@denklingen.de'
Betreff: AW: KMU-1106-2020-2 Sariay Murat - Sanierung von bestehenden Gebäuden in 3 WE mit Friseursalon + Erweiterung um 3 Garagen mit 1 WE, Fl.Nr. 1563/5, Gem. Denklingen

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Riedle,

nach unserem Dafürhalten lässt sich die Frage des Einfügens im Sinn von § 34 BauGB anhand der eingereichten Unterlagen hinreichend beurteilen. Eine gemeinsame Ortseinsicht erscheint unter diesem Aspekt nicht zielführend.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Bauvorhaben 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.

Wie ich Ihnen anlässlich unseres heutigen Telefonats bereits dargelegt habe, ist bei der Frage, ob sich ein Bauvorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung im Sinn von § 34 BauGB einfügt, ist in erster Linie auf solche Maße abzustellen, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung leicht in Beziehung setzen lassen. Es sind dies die absolute Größe nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe, bei offener Bebauung zusätzlich auch ihr Verhältnis zur umgebenden Freifläche.

Mit einer überbauten Fläche von 330,81 m² lt. den Angaben in der Baubeschreibung verfügt schon das vorhandene Gebäude über die größte Grundfläche in der maßgeblichen Umgebung. Dabei muss das Gebäude auf Fl. Nr. 1563/2 außer Betracht bleiben, weil es sich hierbei nach unserer Auffassung um einen klassischen "Fremdkörper" handelt, der in einem auffälligen Kontrast zur übrigen Bebauung steht. Durch das Bauvorhaben würde allein der Hauptbaukörper (ohne die Gartenhäuser) eine überbaute Fläche von etwa 475 m² erlangen, bei einer durchgehenden E + 1- Bebauung. Damit würde sich der geplante Baukörper nicht in die Umgebungsbebauung einfügen. Durch die Überschreitung des maßgeblichen Rahmens in dem geplanten Umfang sieht das Landratsamt die Gefahr, dass das Vorhaben bodenrechtlich beachtliche und bewältigungsbedürftige Spannungen in dem Gebiet auslöst.

Wir halten deshalb an der in unserer Email vom 24.03.2021 geäußerten Auffassung fest und sehen das Vorhaben nach dem derzeitigen Stand der Prüfung für nicht genehmigungsfähig an. Dessen ungeachtet stimmen wir Ihnen zu, dass die Innenverdichtung gegenüber der Inanspruchnahme neuer Außenbereichsflächen Vorrang hat. Allerdings kann "Innenverdichtung" in größerem Umfang nur über die Mittel der Bauleitplanung erfolgen. Insofern empfiehlt es sich vielleicht, wenn sich der Antragsteller mit der Gemeinde in Verbindung setzt um gemeinsam über die Möglichkeiten einer entsprechenden Bauleitplanung zu beraten.

Bitte setzen Sie sich zur Klärung des weiteren Vorgehens mit uns in Verbindung.

Die durch den erhöhten Arbeitsanfall in den letzten Monaten eingetretene Verzögerung in der Bearbeitung bitten wir zu entschuldigen.

Mit freundlichen Grüßen

Hartmut Neupert

Leiter Bauordnung, Bauleitplanung, Wohnraumförderung, Technische Bauverwaltung Landratsamt Landsberg am Lech von-Kühlmann Str. 15

86899 Landsberg am Lech

Tel.: 08191/ 129 - 1410

Fax.: 08191/ 129 - 5410

Postanschrift:

Landratsamt Landsberg am Lech, Von-Kühlmann-Str.15, 86899 Landsberg am Lech Hartmut.Neupert@LRA-LL.Bayern.de

Internet: <http://www.landkreis-landsberg.de> So kommen Sie zu uns: Anfahrt LRA

Benötigen Sie bei einer persönlichen Vorsprache einen barrierefreien Zugang, rufen Sie uns bitte an!

Haftungsausschluss:

Diese E-Mail (und ihre Anhänge) ist ausschließlich für den/die darin genannte/n Empfänger/-in bestimmt. Dies gilt auch, wenn eine E-Mail an mehrere Empfänger/-innen gerichtet ist. Die E-Mail enthält rechtlich geschützte und vertrauliche Informationen. Die Verwendung, Verarbeitung und Übermittlung dieser E-Mail, ihrer Anhänge oder irgendwelcher Teile davon kann Rechte von Betroffenen verletzen und ist deshalb ausschließlich zum bestimmungsgemäßen und zweckgerichteten Gebrauch gestattet. Jede dem Zweck und Ziel der E-Mail und ihrer Anhänge zuwiderlaufende Nutzung und Verarbeitung ist nicht gestattet. Wenn Sie diese Nachricht irrtümlich erhalten oder aus anderen Gründen nicht der/die bestimmungsgemäße Empfänger/-in sind, informieren Sie uns bitte sofort unter der oben genannten Adresse und vernichten Sie diese Nachricht (einschließlich ihrer Anhänge) und alle Vervielfältigungen davon unverzüglich. Der/die Absender/-in trägt keine Haftung, insbesondere für unvollständige, verspätete oder verfälschte Nachrichten, sofern diesem/dieser kein vorsätzliches Verhalten vorgeworfen werden kann.

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Hildegard Rambach <rambach@riedle-ingenieurbuero.de>

Gesendet: Dienstag, 6. April 2021 13:08

An: Neupert, Hartmut <Hartmut.Neupert@lra-ll.bayern.de>

Betreff: WG: KMU-1106-2020-2 Sariay Murat - Sanierung von bestehenden Gebäuden in 3 WE mit Friseursalon + Erweiterung um 3 Garagen mit 1 WE, Fl.Nr. 1563/5, Gem. Denklingen

Von: Hildegard Rambach <rambach@riedle-ingenieurbuero.de>

Gesendet: Dienstag, 6. April 2021 12:58

An: 'Michael.Rudolf@lra-ll.bayern.de' <Michael.Rudolf@lra-ll.bayern.de>

Cc: Neupert <hartmut.neupert@lra-ll.bayern.de>; GEMEINDE DENKLINGEN (Braunegger, Andreas) (buergermeister@denklingen.de) <buergermeister@denklingen.de>

Betreff: KMU-1106-2020-2 Sariay Murat - Sanierung von bestehenden Gebäuden in 3 WE mit Friseursalon + Erweiterung um 3 Garagen mit 1 WE, Fl.Nr. 1563/5, Gem. Denklingen

Sehr geehrter Herr Rudolf,