
Sachgebiet	Sachbearbeiter	Aktenzeichen
Bauverwaltung	Verwaltungsfachwirtin Frau Jost	6024.01-44112

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	29.03.2022	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 12 Wohneinheiten, Tiefgarage und Pkw-Stellplätzen – Fl.Nr. 2949 Gemarkung Denklingen – Bahnhofstraße 10

Anlagen:

Lageplan 1_2500

Schreiben des Landratsamtes vom 28.03.2022 inkl. Stellungnahmen

Sachverhalt:

Mit Beschluss vom 01.12.2021, TOP 3 wurde für o.g. Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen verweigert. Als Begründung machte sich der Gemeinderat die Begründung des am 25.11.2021 eingereichten Bürgerbegehrens zu eigen.

Zwischenzeitlich liegt ein Schreiben des Landratsamtes inkl. Stellungnahmen des Immissionsschutzes und der Straßenbaubehörde vor (siehe Anhang).

Das Landratsamt bittet um nochmalige Behandlung und Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens. Es wird darauf hingewiesen, dass ein rechtswidrig versagtes Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB durch das Landratsamt Landsberg am Lech ersetzt werden kann.

Wie aus dem beiliegenden Schreiben zu entnehmen ist, darf das Einvernehmen der Gemeinde nur aus den sich aus den §§ 31, 33 34 und 35 BauGB ergebenden Gründen versagt werden.

Das betreffende Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich daher gem. § 34 BauGB danach, ob es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubarer Grundstücksfläche und Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Im Rahmen des § 34 Abs. 1 BauGB ist in erster Linie auf solche Maßfaktoren abzustellen, die nach außen hin wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung in Beziehung untereinander setzen. Nach außen hinwirkende Größen in diesem Sinne sind die Anzahl der Vollgeschosse, die Grundfläche, die Höhe der baulichen Anlage sowie das Verhältnis der überbauten Fläche zur umliegenden Freifläche (BayVGH, Urt. v. 12.12.2013, 2 B 13.13.1995, juris Rn. 19; VG München, Urt. v. 10.10.2016, M 8 K 15.4275, juris Rn. 21).

Aus der Begründung ist lediglich auf die komplette Versiegelung des Grundstücks als wertbarer Maßfaktor eingegangen.

Unter Berücksichtigung des gesamten Versiegelungsgrads (Verhältnis überbaute plus versiegelte Fläche zur Grundstücksfläche) auf den Grundstücken der Fl.Nrn. 2961, 2962, 2965, 2955/8 erscheint ein Einfügen bei dem Bauvorhaben in Bezug auf die Baudichte und die Gesamtversiegelung gegeben.

Bei dem Grundstück der Fl.Nr. 142/1 mit einer Grundstücksfläche von 958 qm und einer errechneten Grundfläche von 473,55 qm ergibt sich eine GRZ von 0,49. Die GRZ des gegenständlichen Bauvorhabens beträgt 0,39. Auch im Hinblick auf die GRZ II (siehe

Orientierung § 17 BauNVO) mit 0,80 beim gegenständlichen Bauvorhaben ergibt sich keine höhere Versiegelung wie auf den Grundstücken der Fl.Nrn. 2955/8, 2961, 2962, 2965, 2960/2 und 142/1.

Insgesamt fügt sich nach Auffassung des Landratsamtes Landsberg am Lech das Bauvorhaben nach seiner Art und Maß (Anzahl der Vollgeschosse, die Grundfläche, die Höhe der baulichen Anlage sowie das Verhältnis der überbauten Fläche) in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die planungsrechtliche Zulässigkeit ist somit gegeben.

Die weiteren Punkte in der Begründung des Bürgerbegehrens betreffen keine bauplanungsrechtlichen Gründe und unterliegen daher nicht dem Prüfumfang des § 34 BauGB. Auch die Mitteilung der Gemeinde, dass das zu errichtende Gebäude innerhalb des Sanierungsgebiets "Ortskern" liegt kann die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens nicht ändern, lediglich den Grundstückeigentümer im Rahmen der Anforderungen die sich aus der Sanierungssatzung ergeben, einschränken.

Vorschlag zum Beschluss:

Aus den sich aus o.a. Sachverhalt ergebenden Gründen erteilt der Gemeinderat das gemeindliche Einvernehmen.