Sachgebiet	Sachbearbeiter	Aktenzeichen
Bauverwaltung	Verwaltungsrat Herr Hartmann	6024.01-44423

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	14.09.2022	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Neubau von zwei Dreispännern und 6 Garagen; hier: Haus 2 – Fl.Nr. 2806/16 Gemarkung Denklingen – Bahnhofstraße/Nördliche Viehgasse

Anlagen:

LRA-Stellungnahme vom 18.08.2022
Ansichten, Schnitte Haus 2
Keller OG Haus 2
Lageplan 1_2500
Lageplan Erdgeschoss Haus 2

Sachverhalt:

Für die Fl.Nr. 2806/16 der Gemarkung Denklingen wurde ein Bauantrag für o.g. Vorhaben eingereicht.

Die Errichtung bedarf grundsätzlich der Baugenehmigung, soweit nichts anderes bestimmt ist (Art. 55 Abs. 1 BayBO).

Verfahrensfreiheit nach Art. 57 BayBO liegt nicht vor.

Oben genanntes Vorhaben ist im derzeitigen Flächennutzungsplan als „Bahnfläche“ dargestellt. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanverfahrens wäre diese Flächen zu überprüfen. Durch die Bebauungspläne „Südlich der Epfacher Straße“ und „Egart“ östlich der Bahnlinie ist dieses Grundstück mittlerweile dem Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen. Die Gebietsart entspricht hier am ehesten einem Mischgebiet (MI). Ein Vorhaben zu Wohnzwecken ist nach § 6 BauNVO zulässig.

Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung und die vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baulinie/Baugrenze) fügen sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Erschließung ist gesichert durch die Zufahrt an einer öffentlichen Verkehrsfläche, die zentrale Wasserversorgung und zentrale Abwasserbeseitigung im Trennsystem.

Das Vorhaben liegt im Sanierungsgebiet „Ortskern“ (Gebiet nach § 142 BauGB).

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Denklingen wird eingehalten.

Art und Maß der Bebauung entspricht den vor kurzem gebilligten Gebäuden in der Leederer Straße.

Mit Beschluss vom 06.04.2022 vertagte der Gemeinderat die Behandlung dieses Tagesordnungspunktes mit folgender Begründung:

- Es befindet sich dort eine Abladestelle der Firma Hirschvogel
- Es müssen die Sichtdreiecke der Deutschen Bahn beachtet werden.

- Das Vorhaben befindet sich im Sanierungsgebiet.

Außerdem wurde in der Diskussion bezweifelt, dass es sich nicht um einen Außenbereich handelt. Neben der Gemeindeverwaltung Denklingen sieht auch der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München diese Fläche im Innenbereich (§ 34 BauGB).

Am 20.04.2022 wurde durch Beschluss des Gemeinderats das gemeindliche Einvernehmen mit 6 : 8 Stimmen verweigert.

Da für diese Einvernehmensverweigerung das Landratsamt Landsberg am Lech eine Begründung fordert, wurde eine Stellungnahme des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München eingeholt. Diese stellt sich nach Rücksprache mit der Abteilungsleiterin wie folgt dar (Emaileingang vom 28.07.2022):

„Der PV kann keine städtebaulichen Gründe erkennen, aus denen das Einvernehmen für o.g. Bauvorhaben verweigert werden soll/kann.

Nach unserer Einschätzung handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich. Somit besteht Baurecht. Abschließend klären lässt sich dieser Sachverhalt nur mit dem Landratsamt oder gar vor Gericht.

Der PV teilt die Einschätzung der Gemeindeverwaltung, dass es sich um ein Mischgebiet handelt. Wohnnutzung ist somit zulässig.

Der Immissionsschutz könnte vielleicht ein Thema sein. Jedoch erscheint dies nicht sehr wahrscheinlich, da in der direkten Nachbarschaft Wohngebäude neben gewerblichen Betrieben bereits bestehen bzw. derzeit neu errichtet werden.

Die Bahn ist auf Grund der geringen Nutzungsintensität zu vernachlässigen. Am nördlichen Ortsrand stehen Wohngebäude genauso dicht an den Gleisen.

Die Erschließung muss gesichert sein, was in vorliegenden Fall kein Problem darstellen dürfte.

Derzeit sind die Flächen im Flächennutzungsplan noch als Bahnflächen dargestellt. Eine Entwidmung ist Voraussetzung, um dort planen/bauen zu können.

Die Sanierungssatzung sieht eine Aufwertung der Aufenthaltsqualität vor. Aus Sicht des PV stellt die geplante Bebauung keinen Widerspruch zu diesem Ziel. Vielmehr dürfte die Bebauung im Vergleich zur vorhanden Brachfläche eine Aufwertung darstellen.

Die dörflichen Strukturen sollen erhalten werden. Reihenhäuser entsprechen unter Umständen nicht ganz den dörflichen Strukturen, jedoch entsprechen sie in der Kubatur den landwirtschaftlichen Hofstellen recht gut.

Bei 2 Reihenhäusern mit je 3 Einheiten ist das Ziel einer maßvollen Nachverdichtung ebenfalls nicht berührt. Insbesondere vor dem Hintergrund der gerade im Bau befindlichen Mehrfamilienhäuser in der Bahnhofstraße 12, die für das vorliegende Bauvorhaben sehr wohl als Bezugsfall angesehen werden müssen. Selbst wenn man dieses BV als städtebauliche Fehlentwicklung/Ausreißer betrachtet, dürften sich die Gebäude nach § 34 BauGB einfügen.

Nicht zuletzt braucht es positiv formulierte Ziele des Gemeinderates, was das kommunale Planungsziel für diese Fläche betrifft.“

Des Weiteren ging am 25.08.2022 die beiliegende Stellungnahme der Bauaufsichtsbehörde Landsberg am Lech ein, die ebenfalls keine Möglichkeit sieht, das gemeindliche Einvernehmen zu verweigern.

Deshalb empfiehlt die Gemeindeverwaltung nach wie vor, das Einvernehmen zu erteilen, zumal die Anzahl der Wohnungen durchaus einem zukünftigen Innerortsbebauungsplan entsprechen könnte.

Vorschlag zum Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen ist zu erteilen.