

Sachgebiet	Sachbearbeiter	Aktenzeichen
Bauverwaltung	Verwaltungsfachwirtin Frau Jost	6024.01-43947

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	06.09.2022	öffentlich	Entscheidung

**Betreff**

**Erneute Beteiligung zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage zur Bebauung der Fl.Nr. 600 Gemarkung Denklingen mit einem Doppelhaus, bestehend aus zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte und mit je einer Doppelgarage oder mit zwei Zweifamilienhäusern mit je einer Doppelgarage**

**Sachverhalt:**

Mit Beschluss vom 20.10.2021, TOP 3 (siehe Anhang) hat die Gemeinde Denklingen das gemeindliche Einvernehmen unter der Annahme es würde sich um Außenbereich (35 BauGB) handeln nicht erteilt.

Das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung (siehe auch Schreiben im Anhang):

Nach durchgeführter Ortseinsicht und Prüfung des Antrags kommen wir zu dem Ergebnis, dass es sich bei dem nördlichen Grundstücksteil der Fl.Nr. 600 Gemarkung Denklingen, der beiden angefragten Bebauungsvarianten I und II um eine "Baulücke" handelt und eine Zuordnung zum Innenbereich (§ 34 BauGB) zulässt.

Als Orientierungshilfe ziehen wir den Vorgang V-1147-2015-2 / M 11 K 17.2997 (Fam. Steer) heran, der aufgrund der Größe des Abstands von ca. 110 m zwischen den beiden relevanten Gebäuden eben keine Baulücke zugelassen hat. Der seitens der Gemeinde zitierte Vergleichsfall, Az. V-1386-2014-2 / M 11 K 15.4013 (KWS Komfortbau) liegt eine andere Situation zu Grunde, da der Baukörper über die Baulücke hinaus in den Außenbereich ragte.

Bei dem gegenständlichen Vorgang beträgt der Abstand zwischen den bestehenden Wohngebäuden der Birkenstraße 41 sowie dem Wohnhaus im Eschele 2 ca. 64 m. Die vom Antragsteller angefragten Varianten I und II befinden sich dazwischen und ragen nach Süden nicht in den Außenbereich. Die Faustregel der gängigen Rechtsprechung wonach etwa die Ausdehnung von zwei bis drei Baugrundstücken als Baulücke angesehen werden kann, greift hier. Die benachbarte Baustruktur weist eine durchschnittlich ermittelte Grundstücksbreite von ca. 25 m aus. Nach Auffassung des Landratsamts Landsberg am Lech ist die Baulücke demnach so geschaffen, dass die vorhandene Bebauung einen prägenden Einfluss auf die Bebauung des nördlichen Bereiches des Grundstücks der Fl.Nr. 600 zwischen den beiden Bestandshäusern ausübt und dadurch die städtebauliche Ordnung gewährleistet ist.

Das Landratsamt Landsberg am Lech ist daher der Auffassung, dass sich das gegenständliche Bauvorhaben (Variante I und Variante II) daher in die nähere Umgebungsbebauung einfügt und deshalb planungsrechtlich zulässig ist. Der Antragsteller hat einen Rechtsanspruch für die Erteilung des beantragten Vorbescheids.

Das Landratsamt Landsberg am Lech bittet die Gemeinde um erneute gemeindliche Behandlung und um die Erteilung des Einvernehmens.

Wir weisen darauf hin, dass ein rechtswidrig versagtes Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB durch das Landratsamt Landsberg am Lech ersetzt werden kann.

Dieses Schreiben gilt als Anhörung im Sinne des Art. 67 Abs. 4 Satz 1 BayBO.

Weiter Hinweise:

Die Erschließung wäre grundsätzlich möglich, ist aktuell aber nicht gesichert. Bei Teilung der Grundstücke, wie im Antrag ersichtlich, wäre die Sicherung über eine Dienstbarkeit erforderlich.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Denklingen wird eingehalten.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen ist unter der Voraussetzung der gesicherten Erschließung zu erteilen.