



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/026/2022

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Schöfer, Michael	Datum: 17.02.2022
----------------------	------------------------------------	----------------------

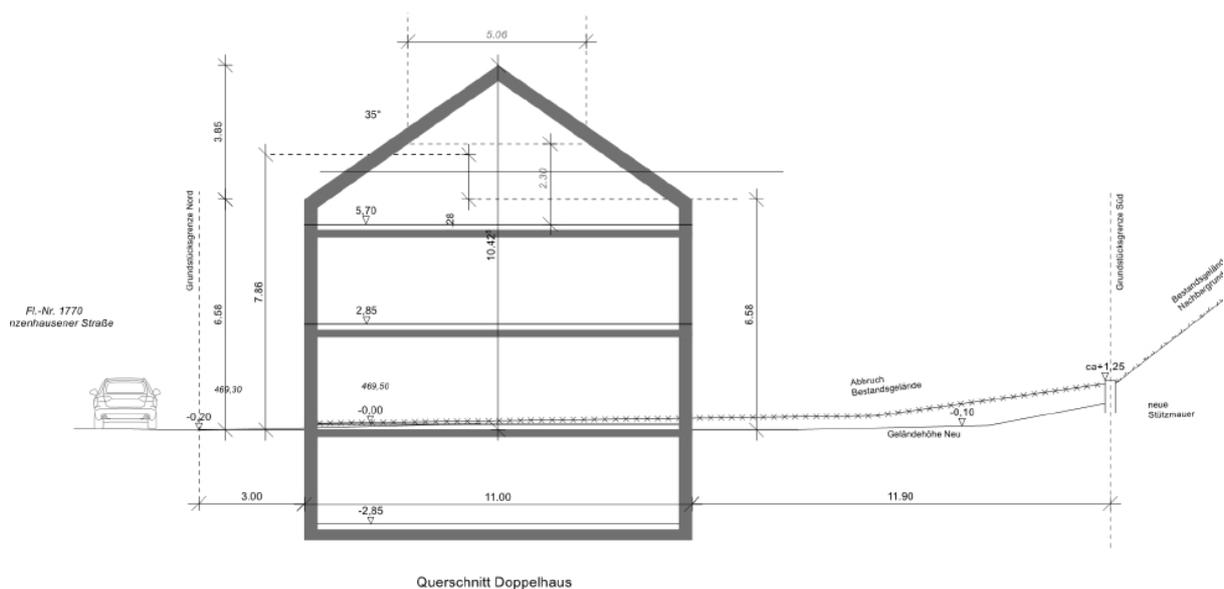
Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität	28.03.2022		öffentlich

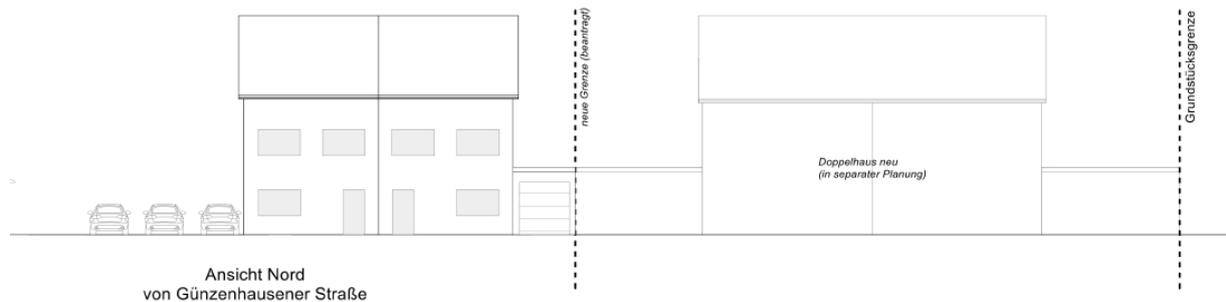
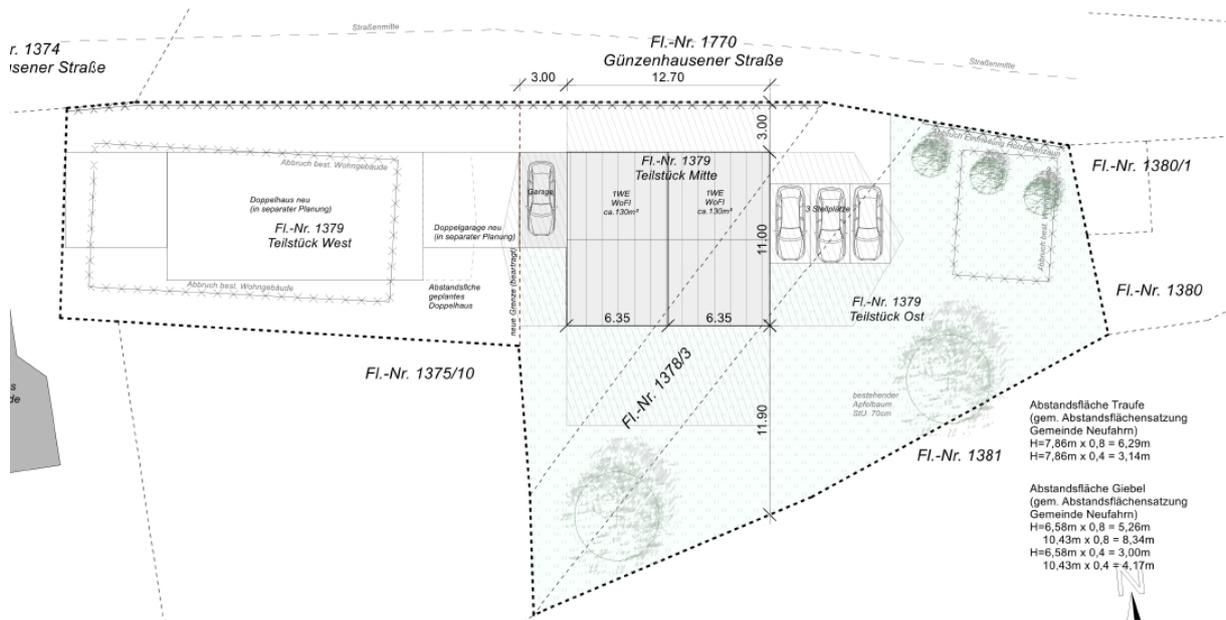
Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses auf den Grundstücken Günzenhauser Straße 4, 85376 Fürholzen Fl.-Nrn. 1379 u. 1378/3 Gem. Massenhausen

Sachverhalt:

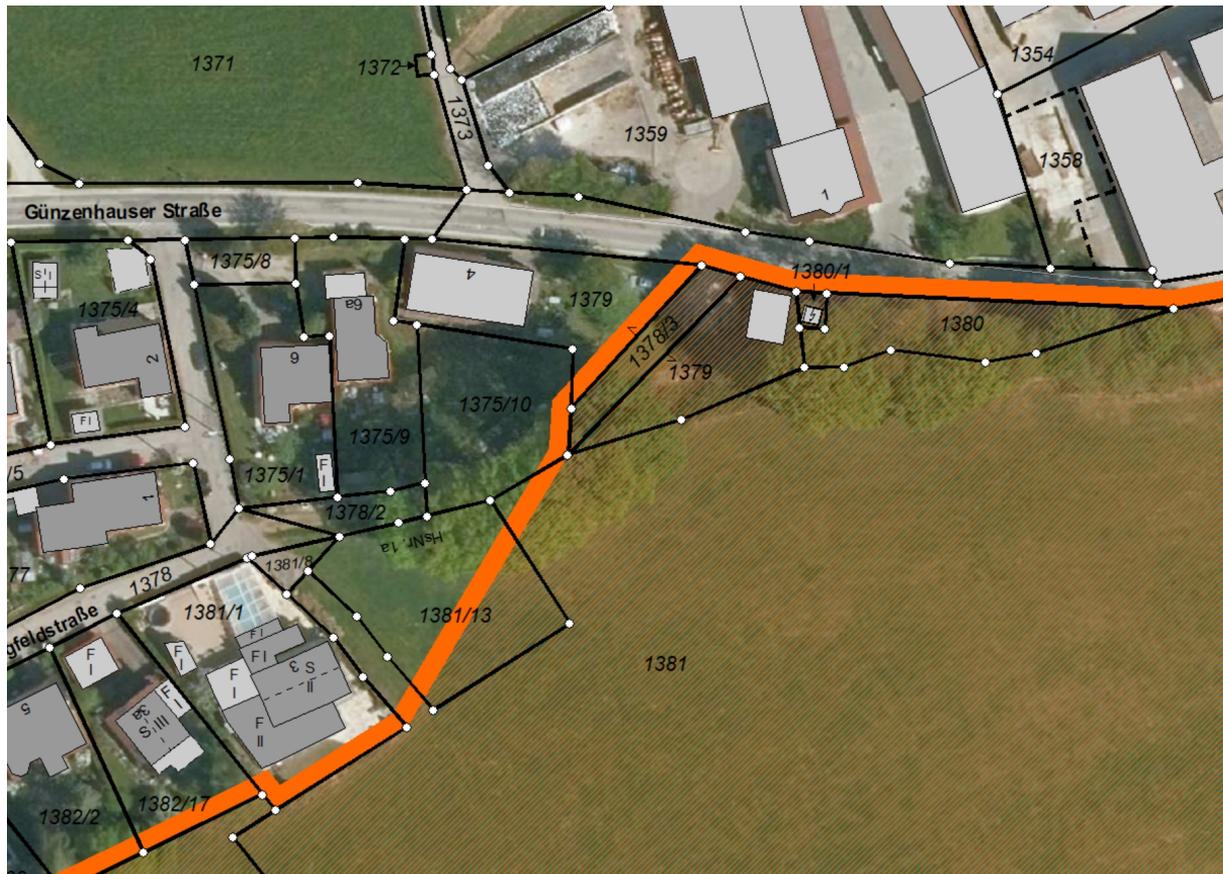
Mit dem Antrag auf Vorbescheid soll geklärt werden, ob im östlichen Grundstücksteil eine Bebauung mit einem weiteren Doppelhaus mit einer Grundfläche von 12,70m x 11,00 m möglich ist.

Der Schnitt, Grundriss und die Ansicht Nord sind hier dargestellt:





Eine planungsrechtliche Zuordnung dieses Grundstücksteil zum Innen- oder Außenbereich lässt sich nicht zweifelfrei bestimmen. Der Flächennutzungsplan steht einer Bebauung aber nicht grundsätzlich entgegen. Der nicht rechtsverbindliche Landschaftsplan der Gemeinde Neufahrn sieht für die FI.-Nr. 1378/3 eine Wegefläche mit anschließendem Grünbereich vor. Die vermutlich früher einmal vorhandene Wegefläche scheint mittlerweile aufgelassen worden zu sein. Die Grünfläche/Böschung ist dagegen vorhanden.



Berührt sind durch das Vorhaben jedoch öffentliche Belange. Beginnend mit der Fl.-Nr. 1378/3 in Richtung Osten liegt ein Teil des Baugrundstücks und damit auch das Bauvorhaben mit einer nicht unbedeutlichen Teilfläche innerhalb des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Tertiärer Hügelrand“. Eine Bebauung ist entsprechend des Schutzzedankens der Verordnung grundsätzlich nicht möglich. Gründe für ein öffentliches Interesse an dieser Bebauung, dass die Schutzziele des Landschaftsschutzgebiets überwiegen würde, sind nicht erkennbar. Der östliche Baukörper reicht etwa bis zur Hälfte in das LSG. Für die erforderlichen Stellplätze werden weitere Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets benötigt. Insgesamt scheint der Baukörper auch mit Blick auf den Geländeverlauf (Böschung) zu groß. Die hier vorgesehene Bebauung ist aus den vorgenannten Gründen nach Ansicht der Verwaltung kritisch zu sehen.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses auf den Grundstücken Günzenhauser Straße 4, 85376 Fürholzen Fl.-Nrn. 1379 u. 1378/3 Gem. Massenhausen das gemeindliche Einvernehmen.

Beratungsergebnis:

Abstimmungs- Ergebnis	:	zugestimmt	abgelehnt	lt. Beschlussvor- schlag	Abweich. Beschluss (Rücks.)
----------------------------------	----------	-------------------	------------------	-------------------------------------	--

Anlagen:

Lageplan Vorbescheid DHH Flr.Nrn M 1379. 1378-3