

Vorlage Nr.: 2-BV/417/2023  
Status: öffentlich  
Geschäftsbereich: Bauverwaltung  
Datum: 15.12.2023  
Verfasser: Meinhardt Felix

---

### **Antrag auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses in der Hohe-Brücken-Straße 2, Fl.Nr. 1637**

---

Beratungsfolge:

Datum Gremium

16.01.2024 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

---

#### **I. SACHVORTRAG:**

Der Antragsteller beantragt die Errichtung eines Mehrfamilienhauses in der Hohe-Brücken-Straße 2, Fl.Nr. 1637.

Geplant ist, das landwirtschaftliche Hauptgebäude sowie die dazugehörigen Nebengebäude abzureißen und durch einen Neubau mit 5 Wohneinheiten zu ersetzen. Einzig das Wohnhaus in der Hohen-Brücken-Straße 4 und das östlich davon gelegene Nebengebäude sollen erhalten bleiben. Für den Stellplatznachweis sind zudem drei Carports und eine Fahrradeinhausung für 8 Fahrräder westlich, sowie 8 Fertiggaragen, 2 Carports, 4 offene Stellplätze, ein offener Fahrradstellplatz für Lastenräder und eine Fahrradeinhausung für weitere 8 Fahrräder östlich des neuen Wohngebäudes vorgesehen. Der Stellplatznachweis ist damit erfüllt. Das Wohngebäude ist mit einer Grundfläche von 451,47 m<sup>2</sup> und zwei Vollgeschossen mit Dachgeschoss (nicht ausgebaut) geplant. Die Wandhöhe soll sich auf 6 m belaufen. Das Dach ist als Satteldach mit 25° Neigung geplant. Im Erdgeschoss sollen sich 2 Wohneinheiten befinden, im Obergeschoss die restlichen 3. Die Wohneinheiten im OG werden über eine Außentreppe im Norden, welche sich an einen Laubengang anschließt, erschlossen. Im Süden sollen im Erdgeschoss zwei Terrassen und im Obergeschoss 3 Balkone mit einer Tiefe von jeweils 1,80 m errichtet werden, wobei das Dach im Süden weiter auskragen soll, um die Balkone zu überdachen. Die Nebengebäude sollen ausnahmslos Flachdächer mit Dachbegrünung erhalten. Die Höhe der Garagen ist mit 2,71 m, die der Carports mit 2,83 m angegeben. Die Höhe der Fahrradeinhausungen fehlt. Südlich des Wohngebäudes soll ein Kinderspielplatz mit einer Fläche von ca. 176 m<sup>2</sup> entstehen. Durch die Maßnahme soll sich die versiegelte Fläche des Bestandes gegenüber der neuen Planung nicht erhöhen. Eine Berechnung zum Altbestand liegt nicht vor. Die gesamte versiegelte Fläche, einschließlich des Hauptgebäudes, soll sich auf 1199,26 m<sup>2</sup> belaufen.

Das Vorhaben soll im Außenbereich realisiert werden, die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich nach § 35 BauGB. Es liegt kein privilegiertes Vorhaben nach Abs. 1 vor, da das Wohngebäude durch die freie Vermietung nicht dem landwirtschaftlichen Betrieb zugeteilt werden kann. Das Vorhaben ist als sog. sonstiges Vorhaben nach Abs. 2 einzustufen. Ein sonstiges Vorhaben kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Öffentliche Belange werden u. a. dann beeinträchtigt, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht. Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet als Sondergebiet Grünfläche aus. Es besteht damit ein Widerspruch zum Flächennutzungsplan. Dies kann dem Vorhaben jedoch in begründeten Einzelfällen nach §35 Abs. 4 Satz 2 BauGB nicht entgegengehalten werden, wenn das ursprüngliche Gebäude

vom äußeren Erscheinungsbild auch zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert ist, keine stärkere Belastung des Außenbereichs zu erwarten ist als es bei zulässigen Nutzungsänderungen im Außenbereich nach §35 Abs. 4 Satz 1 BauGB der Fall ist und die Neuerrichtung auch mit nachbarlichen Interessen vereinbar ist.

Nach Rückfrage beim Landratsamt zur Vorplanung wurde der Verwaltung bestätigt, dass das Vorhaben unter diesen Bedingungen genehmigungsfähig ist. Dies wurde leider nur mündlich bestätigt. Seitens der Verwaltung haben an dem Telefonat 2 Mitarbeiter teilgenommen. Eine schriftliche Bestätigung steht aus. Die Verwaltung war ursprünglich der Auffassung, dass für das Bauvorhaben ein Bebauungsplan nötig wäre. Allerdings sah die Vorplanung noch 8 Wohneinheiten vor.

Das ursprüngliche Gebäude ist vom Erscheinungsbild zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert, da es am Schleißheimer Kanal gelegen den fuß- und radläufigen Eingang nach Hochbrück darstellt und damit ortsbildprägend ist. Es entsteht keine zusätzliche Belastung des Außenbereichs gegenüber einer zulässigen Nutzungsänderung nach §35 Abs. 4 Satz 1 BauGB, da nach Nr. 1 Buchst. f je Hofstelle eine Änderung einer landwirtschaftlicher Nutzung zu maximal 5 Wohneinheiten zulässig wäre. Die nun beantragten 5 Wohneinheiten stellen somit keine Mehrbelastung dar. Der Neubau ist auch mit nachbarlichen Interessen vereinbar, da in der unmittelbaren Umgebung ausschließlich das im Eigentum des Antragstellers befindliche Wohnhaus befindet. Die ansonsten nächstgelegene Bebauung stellt das Umspannwerk ca. 115 m südlich des Neubaus bzw. die Pension auf der Nordseite des Schleißheimer Kanals dar. Damit sind aus Verwaltungssicht die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit erfüllt.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

## **II. BESCHLUSS:**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses in der Hohe-Brücken-Straße 2, Fl.Nr. 1637 zu erteilen. Ein Schnitt der Fahrradüberdachungen, sowie die Berechnung zur versiegelten Fläche im Bestand sind nachzureichen.

## **III. VERTEILER:**

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

- Anlage 1 Lageplan
- Anlage 2 FNP
- Anlage 3 Freiflächenplan
- Anlage 4 Ansichten
- Anlage 5 Schnitte