

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Holzbauer

Erstellungsdatum: 20.05.2025

Anfrage des Burschen- und Madlvereins, Vorschlag für ein Grundstück für das Vereinsheim, Fl.Nr. 101 Teilfläche

I. Vortrag

Am 05.05.2025 wurde sowohl von Seiten des Burschen- als auch des Madlvereins eine Anfrage für die Errichtung eines gemeinsamen Vereinshauses auf der Flurnummer 101 gestellt. Begründet wird die Anfrage damit, dass durch ein Vereinsheim das Überleben der Vereine auch zukünftig gesichert wäre. Bislang wurden keine geeigneten Flächen für eine Realisierung gefunden.

Westlich an einen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb an der Münchner Straße würde den Vereinen eine ca. 1.600 m² große Fläche auf dem Flurstück Nr. 101, Teilbereich zur Verfügung (entweder über eine Überlassungsvereinbarung oder über Erbpacht) gestellt werden.

Die Gemeinde Feldkirchen steht grundsätzlich dem Anliegen der beiden Vereine positiv gegenüber, jedoch bestehen rechtliche Vorgaben, die zu beachten sind. Neben der Möglichkeit einer Bauleitplanung, auf die im weiteren noch eingegangen wird, wurden folgende Möglichkeiten geprüft:

Zulässigkeitsprüfung des Vorhabens:

1. Nach § 34 Abs. 1 BauGB Innenbereich

Für die Beurteilung, ob sich ein Grundstück in einem Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 BauGB befindet, ist maßgeblich, ob eine tatsächlich aufeinanderfolgende, zusammenhängende Bebauung besteht. Ein Grundstück ist nur dann dem Innenbereich zuzuordnen, wenn es an mindestens drei Seiten von Bebauung umgeben ist. Dies ist nicht der Fall. Eine Beurteilung des von den Vereinen beantragten Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB besteht daher nicht.



2. Nach § 35 Abs. 1 BauGB Außenbereich, Privilegierung

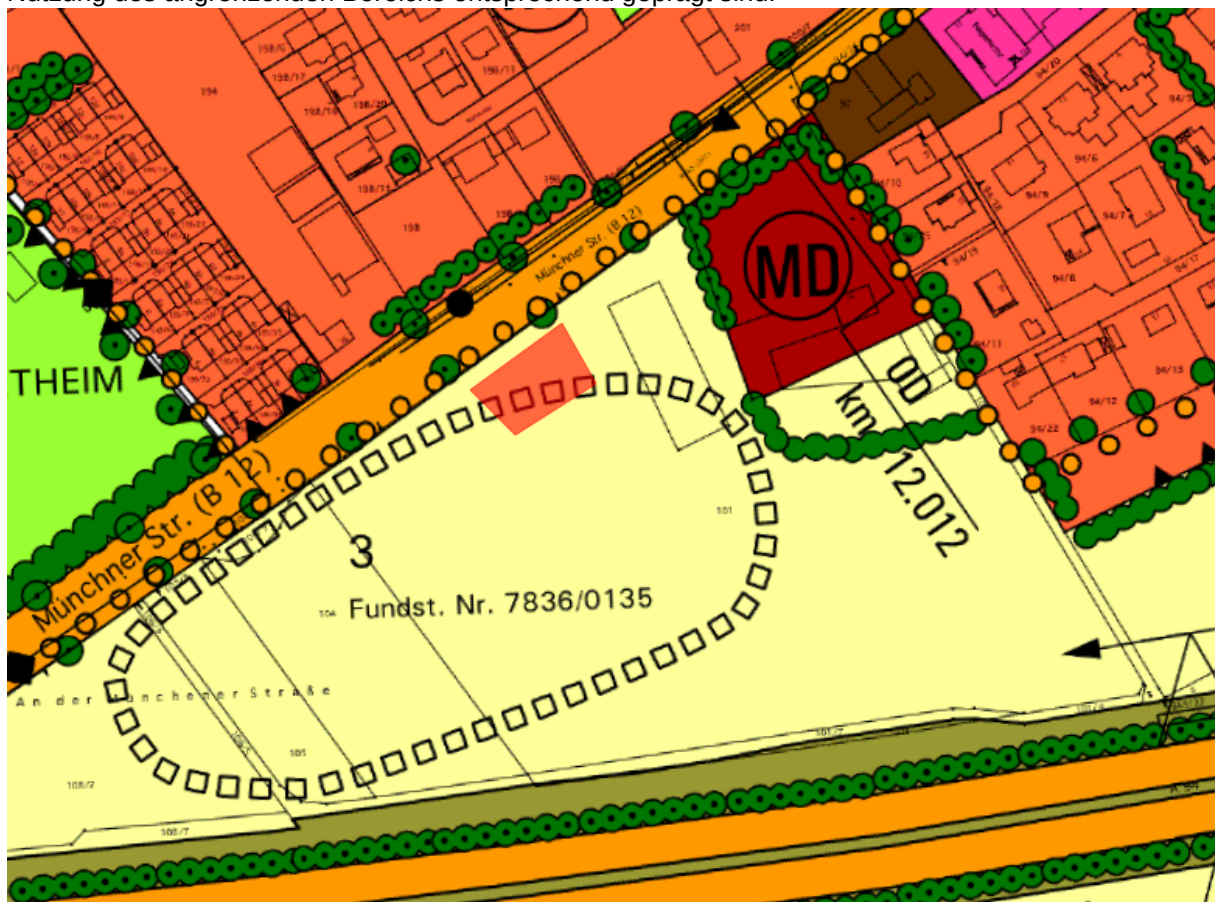
Da das Grundstück nicht innerhalb bebauter Ortsteile liegt, beurteilt sich dessen bauliche Nutzung ausschließlich nach § 35 BauGB. Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einen der unter § 35 Abs. 1 Nr. 1-9 aufgeführten Privilegierungstatbeständen entspricht. Da es sich im vorliegenden Falle um keines der Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB handelt, liegt eine Privilegierung nicht vor.

3. Nach § 35 Abs. 2 BauGB Außenbereich, sonstiges Vorhaben

Das geplante Vorhaben ist als sonstiges Vorhaben unzulässig, weil es öffentliche Belange beeinträchtigt, § 35 Abs. 2 BauGB. Namentlich widerspricht das Vorhaben der Darstellung des Flächennutzungsplans (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB), der das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft darstellt. Ferner werden die natürliche Eigenart der Landschaft und ihr Erholungswert beeinträchtigt (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB), weil die wesensfremde Bebauung der naturgegebenen Bodennutzung widerspricht und die Erholungsfunktion des Außenbereichs mindert. Daher scheidet eine Genehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB ebenfalls aus.

4. Nach § 34 Abs. 4 BauGB Innenbereichssatzungen

Die Kommunen können nach § 34 Abs. 4 BauGB sogenannte Innenbereichssatzungen aufstellen. Damit kann z. B. die Grenze für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind oder einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.



Der Flächennutzungsplan gibt hier eine Fläche für Landwirtschaftliche Nutzung vor. Eine Innenbereichssatzung (1. Alternative) ist daher nicht möglich.

Um einzelne Außenbereichsflächen (2. Alternative) in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, müsste die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechen geprägt sein.

Das geplante Teilstück grenzt östlich an eine landwirtschaftliche Hofstelle. Diese wiederum grenzt an der

Wohnbebauung (Zugspitzstraße), die im Geltungsbereich des Baulinienplanes Nr. 32 liegt. Eine Prägung der Nutzung des bestehenden Bereichs als Vereinsheim und der landwirtschaftlichen Hofstelle zur Wohnnutzung besteht daher nicht. Da nach herrschender Rechtsprechung eine solche Außenbereichssatzung nicht an einen Bebauungsplan angrenzen darf, wäre eine Überplanung von der Zugspitzstraße bis zum geplanten Nutzungsbereich des Vereinsheim nicht möglich.

Betrachtet man die Sachlage von Norden, wo sich nördlich der Münchner Straße kein Bebauungsplan befindet, wäre eine Außenbereichssatzung zwar denkbar, allerdings besitzt die Münchner Straße aufgrund ihrer Funktion eine „trennende Wirkung“. Diese schließt ein „Überspringen“ nach Süden aus, da das künftige Gebäude – südlich der Münchner Straße – nicht mehr durch die nördlich gelegene Bebauung geprägt wird.

Eine Rückfrage beim Landratsamt München bestätigte diese Ansicht. Damit sich auch die Voraussetzungen für den Erlass einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB nicht gegeben.

5. Nach § 35 Abs. 6 BauGB Außenbereichssatzung

Schließlich wurde die Möglichkeit einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB geprüft.

Kommunen können für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht (bereits vier oder fünf Gebäude können dabei schon ausreichend sein) vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Die gesetzlichen Voraussetzungen zur Erstellung einer Außenbereichssatzung sind jedoch in diesem Fall auch nicht gegeben. Primäres Ziel der Außenbereichssatzung ist stets die Förderung der Wohnnutzung auf nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägten Flächen im Außenbereich. Zudem gehört das Vorhandensein einer Bebauung zu den unabdingbaren Voraussetzungen für den Erlass einer Außenbereichssatzung. Da weder eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, noch sich die Fläche auf einem nicht überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereich befindet, kann auch der Erlass einer Außenbereichssatzung ausgeschlossen werden.

Resümee:

Zur Umsetzung des Vereinsheim auf der vorgeschlagenen Fläche kommt ausschließlich die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines (einfachen) Bebauungsplanes in Betracht. Nach den Erfahrungswerten des Landratsamts München dürfte sich das Bauvorhaben allein in Hinblick auf die Schallschutzvorgaben in der Nähe eines Wohngebiets als schwierig erweisen. Außerdem ist grundsätzlich bei einem derart geringen Vorhaben, die Erforderlichkeit der Bauleitplanung zu prüfen. Hierzu gibt es keine herrschende Rechtsprechung, jedoch dürfte einer Fläche von 1.500 m² bis 2.000 m² das Erfordernis einer Bauleitplanung grundsätzlich zweifelhaft sein. Schließlich müsste für die Planungsleistungen nach derzeitigem Stand ein niedriger fünfstelliger Betrag nur für die Planung und einer Bearbeitungszeit von mind. einem Jahr für das Verfahren veranschlagt werden.

I. Beschlussempfehlung

Alternative 1:

Dem Antrag auf Errichtung eines Vereinsheims auf dem Flurstück Nr. 101 Teilbereich kann nicht zugestimmt werden, da die rechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung weder über eine Bebauung nach den § 34 bzw. § 35 BauGB gegeben sind.

Beschluss:

Alternative 2:

Der Gemeinderat beschließt, den Anträgen des Burschen- und des Madlvereins auf Errichtung eines Vereinsheim auf dem Grundstück Fl.Nr. 101 Gemarkung Feldkirchen, südlich der Münchener Straße, zuzustimmen.

Die Verwaltung wird beauftragt in Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer einzutreten, um die Modalitäten einer Überlassung oder Erbpacht zu klären.

Die Aufstellungsbeschlüsse für die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes sind ebenso wie eine Regelung hinsichtlich der Kosten für die Planerstellung dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen.

Beschluss: