



## Beschlussauszug

Gremium:

### **Sitzung des Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 2. November 2021**

Der TOP ist öffentlich! Beschlussfähigkeit war gegeben!

Amt III - Bearbeiter Armin Angeringer, Leiter der Abteilung Bauen und Planen

#### **TOP 3.2.3**

#### **Ersatzneubau Einfamilienhaus, Geometerweg 4, Fl.Nr. 1835/1, Gemarkung Füssen**

#### **Sachverhalt**

Beschreibung zum Antrag:

Auf das Flurstück 1835/1 soll ein Ersatzneubau gebaut werden.

Das Einfamilienhaus soll den vorhandenen Baukörper des bestehenden Hauses größtenteils aufnehmen.

Die Geschossigkeit entspricht ebenfalls dem Bestandsbau und der Nachbarbebauung.

Die Bebauung ist mit 2 Vollgeschossen ohne Keller vorgesehen, analog zum bestehenden Wohnhaus, wobei im Bestandsbau eine Teilunterkellerung vorhanden ist.

Im 1. Obergeschoss zur Südseite ist ein Balkon geplant, wie im Bestand.

Vorgesehen ist ein Satteldach mit 30° bis 35° Dachneigung.

Darf ein Ersatzneubau in ähnlicher Größe gebaut werden?

Darf eine Bebauung mit den vorgesehenen/vorgeschlagenen Fluchten und Baukörperhöhen realisiert werden?

Darf eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen und einen Stellplatz sowie Zuwegung realisiert werden?

Das Vorhaben liegt im Außenbereich; eine Privilegierung besteht nicht. Als sonstiges Vorhaben ist eine Genehmigungsfähigkeit nur dann gegeben, wenn keine öffentlichen Belange beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist.

Nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) kann der Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter nachfolgenden Voraussetzungen nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind:

- a) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
- b) das vorhandene Gebäude weist Mängel auf,
- c) das vorhandene Gebäude wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und
- d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird; hat der Eigentümer das vorhandene Gebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird.



Zu a) liegt für den Bestand eine Genehmigung zum Umbau aus dem Jahr 1962 vor. Allerdings ist den Akten zu entnehmen, dass der damalige Eigentümer selbst 1961 eingeräumt hat, dass es sich um einen Schwarzbau aus den Nachkriegsjahren aufgrund der Wohnungsnot handelte.

Zu b) lag bei einer vormaligen Bauvoranfrage die Aussage vor, dass sich das Gebäude nach dem Autobahnbau abgesenkt habe und seitdem nicht mehr bewohnbar sei. Hierzu liegt die Vermutung nahe, dass der Altbau bereits bei der Errichtung keine ausreichende Fundamentierung erhalten hat und das Absenken auch ohne den Autobahnbau erfolgt wäre. Es ist bekannt, dass im Wasenmoos tragfähiger Grund erst in größerer Tiefe ansteht.

Zu c) teilte das LRA mit, dass das Gebäude nach dortiger Erkenntnislage schon 2011 nicht mehr bewohnt wurde. 2018 wurde es an die Antragstellerin veräußert. Der Antragstellerin wurde 2018 bereits vor dem Kauf mitgeteilt, dass der Bestandsschutz für das Gebäude erloschen ist, nachdem bei einem Vor-Ort-Termin mit dem Verwaltungsgericht am 01.12.2011 festgestellt wurde, dass das Haus nicht mehr bewohnt wird. Es wurde weiter schriftlich darauf hingewiesen, dass ein Ersatzbau nicht genehmigungsfähig ist, weil das Haus vom bisherigen Eigentümer schon seit längerer Zeit nicht mehr bewohnt wurde. Die vorgeschriebene Eigennutzung seit längerer Zeit liegt demzufolge nicht vor, sondern sie wurde bereits vor mindestens 20 Jahren beendet.

Zu d) liegen keine Tatsachen (!) vor, die die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird. Vorliegend liegt eine neue Eigentümerin vor, die offensichtlich nicht Teil der Familie des Voreigentümers ist. Damit unterliegt sie nicht dem gesetzlich geregelten Schutz, wer zu einem Ersatzbau berechtigt ist.

Zusammenfassend werden auch die o. g. Voraussetzungen einer Teilprivilegierung nach § 35 Abs. 4 BauGB nicht erfüllt, weshalb das Vorhaben wegen der Beeinträchtigung öffentlicher Belange (Flächennutzungsplan, Verfestigung Splitterbebauung, naturschutzfachliche Belange) nicht genehmigungsfähig ist.

Insoweit kann es dahingestellt bleiben, dass der Stellplatznachweis weder zahlenmäßig noch hinsichtlich der Lage auf dem Grundstück den Anforderungen entspricht; Abweichungen könnten und müssten zudem nicht zugelassen werden.

Nachdem keine Wortmeldungen eingehen trägt Vorsitzender Maximilian Eichstetter den Beschlussvorschlag vor:

## **BESCHLUSS:**

Der Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, das kommunale Einvernehmen aus den im Sachverhalt beschriebenen Gründen nicht zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis 12 : 1**

Füssen, den 06.12.2021

**STADT FÜSSEN**

Maximilian Eichstetter  
Erster Bürgermeister



Ausfertigung(en) an:

- Amt III