

Beschlussvorlage BA/610/2021



Aufgabenbereich	Sachbearbeiter
Bauamt	Fenk

Beratung	Datum	
Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschuss	02.02.2021	öffentlich

Betreff

Ausbau eines Heubodens zu einer Wohnung mit Garage im anliegendem Gebäude;
Bachelfeldstraße 4

Sachverhalt:

Die Bauvorlage ging am 21.12.2020 beim Markt Isen ein.
Bauherr: Winklmüller Johannes
Baugrundstück: Bachelfeldstraße 4, Fl.-Nr. 49, Gemarkung Westach

Das Bauvorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB liegt nicht vor.

Die Nutzungsänderung des ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudes für Wohnzwecke dient der zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz, wobei die äußere Gestalt der Gebäude im Wesentlichen gewahrt bleibt (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a und b BauGB).

Die Frist zur Nutzungsänderung ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. c BauGB, ist gemäß § 254 BauGB i.V.m Art. 82 BayBO aufgehoben und damit nicht anzuwenden.

Wann das bestehende Gebäude letztlich zulässigerweise errichtet wurde, kann nicht mehr nachvollzogen werden. Jedenfalls wurde dieses vor über sieben Jahren errichtet und steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes dem es diene (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. d und e BauGB).

Mit der Nutzungsänderung entsteht eine zusätzliche Wohneinheit auf der ehemaligen Hofstelle, die nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. f BauGB zulässig sind.

Die Aufforderung zur Übernahme der Verpflichtung, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes erforderlich (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. g BauGB), erfolgt seitens des Landratsamtes Erding.

Dem Vorhaben, welches im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB ist, kann damit nicht entgegengehalten werden, dass es der Darstellung des Flächennutzungsplans oder des Landschaftsplans widerspricht, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Die Schmutzwasserbeseitigung soll über die bestehende Kleinkläranlage (Wasserrechtliche Erlaubnis vom 25.07.2007) erfolgen. Die Erweiterung der Erlaubnis hinsichtlich der Einwohnerwerte wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens beantragt. Das Regenwasser soll in eine bestehende Zisterne eingeleitet werden und der Überlauf wird in einen bestehenden Graben geleitet.

Im Übrigen ist die Erschließung gesichert.

Vorschlag zum Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.