

Beschlussvorlage BA/680/2021



Aufgabenbereich	Sachbearbeiter
Bauamt	Fenk

Beratung	Datum	
Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschuss	16.11.2021	öffentlich

Betreff

Einbau von vier Wohnungen in das bestehende Gebäude und Neubau einer Garage in Westach 3

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 05.11.2021 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Westach 3, Fl.-Nr. 16, 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 § 245 b BauGB i.V.m Art. 82 Abs. 5 BayBO aufgehoben und damit nicht anzuwenden.

Das bestehende Gebäude wurde im Jahr 1993 als landwirtschaftliche Maschinenhalle genehmigt, vor über sieben Jahren errichtet und steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes dem es diente (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. d und e BauGB).

Mit der Nutzungsänderung entstehen vier 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 aufgegebenen 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 den bestehenden und ausreichend dimensionierten Klärteich (Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis vom 29.10.2021) erfolgen. Die Erweiterung der Erlaubnis hinsichtlich der Einwohnerwerte wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens beantragt. Das Regenwasser soll über eine bestehende Verrohrung in einen Graben zur Isen geleitet werden.

Im Übrigen ist die Erschließung gesichert.

Vorschlag zum Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.