

Beschlussvorlage BA/872/2024



Aufgabenbereich
Bauamt

Sachbearbeiter
Baumgartner

Beratung

Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschuss

Datum

06.02.2024

öffentlich

Betreff

Umnutzung des bestehenden Wohnhauses zu zwei Wohneinheiten (zweite Wohneinheit für Arbeiterzimmer) und Bau einer Hackschnitzelheizung in Feichten 2

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 28.12.2023 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Flurnummer 985, 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 (Betriebsleiterwohnhaus) 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. 6 BayBO aufgehoben und damit nicht anzuwenden.

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

Mit der Nutzungsänderung entsteht eine Arbeiterwohnung mit 6 Einzelzimmern (als eine zusätzliche Wohneinheit) auf der ehemaligen Hofstelle, die nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. f BauGB zulässig ist.

Die Vermietung erfolgt laut Auskunft des Bauherrn langfristig, sodass die jeweilige Person mindestens ein Jahr im Haus wohnt.

Die Räume im Erdgeschoss werden vom Bauherrn selbst bewohnt.

Die Aufforderung zur Übernahme der Verpflichtung, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgebene 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 erfolgen. Die Erweiterung der wasserrechtlichen Erlaubnis ist im weiteren Verfahren zu beantragen.

Im Übrigen ist die Erschließung gesichert.

Vorschlag zum Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.