

Beschluss-Vorlage 2016/0118 zur Sitzung am 17.03.2016
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 2

öffentlich

Betreff: Erneuerung des Dachstuhls, Fl.Nr. 727, Gemarkung Unterpfaffenhofen, Gut Wandelheim

Bauplanungsrechtliche Grundlagen:

Das Baugrundstück liegt

Außenbereich

☒ sonstige Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB)

Öffentliche Belange stehen entgegen/sind beeinträchtigt

☐
ja

☒
nein

Bauordnungsrechtliche Anmerkungen:

Nachbarunterschriften vollständig:
(Art. 71 BayBO)

☒
ja

☐
nein

☐
nicht erforderlich

Sachverhalt:

Der vorliegende Bauantrag beinhaltet die Erneuerung des Dachstuhls mit statischer Ertüchtigung, Einbau einer Decke und Errichtung eines Treppenhauses zur Tenne in der Reithalle (vgl. Lageplan, Anlage 1).

Die Notwendigkeit der Sanierung des Daches incl. Dachstuhl ergibt sich aufgrund des Alters und des baulichen Zustands der Reithalle.

Das Treppenhaus (Richtung Westen ist) mit einer Tiefe von 3,35 m und einer Breite von 4,33 m geplant (vgl. Grundriss Dachgeschoss, Anlage 2).

Die Traufhöhe der Reithalle liegt unverändert bei 9,45 m, die Firsthöhe beträgt 12,56 m über OK-Gelände. Es ist ein Walmdach, mit einer Neigung von 40° (vgl. Schnitt, Anlage 3) geplant.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um notwendige Sanierungsarbeiten (kubaturgleich). Lediglich das außenliegende Treppenhaus war im Bestand nicht vorhanden.

Bauplanungsrechtliche Würdigung:

Für das Gebäude ist eine Teilprivilegierung gemäß § 35 Abs. 4 Ziff. 1 BauGB gegeben, da die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleibt.

Die Planung ist daher so zulässig.

Im Zusammenhang mit der Erteilung der Baugenehmigung muss auch eine denkmalpflegerische Erlaubnis nach Art. 6 DSchG erteilt werden. Die diesbezügliche Anhörung des Bayer. Landesamt für Denkmalpflege läuft. Aufgrund der bereits geführten Vorgespräche ist davon auszugehen, dass denkmalpflegerische Belange nicht entgegenstehen. Als Baudenkmal ist nur die Kapelle in die Denkmalliste eingetragen. Es handelt sich also nur um Maßnahmen in der Umgebung eines Baudenkmals.

Die Nachbarunterschriften liegen vollständig vor. Nachbarrechtlich schützenswerte Belange werden durch das Vorhaben nicht verletzt.

Die Vorlage des Vorhabens an den Ausschuss erfolgt zur Kenntnisnahme.

Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts bedarf es des Einvernehmens nicht, wenn die Gemeinde selbst für die Erteilung der Baugenehmigung zuständig ist.

Grund hierfür ist, dass die mit der Baugenehmigungsbehörde identische Gemeinde des Schutzes des § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB (gemeindliches Einvernehmen) nicht bedarf, weil sie den Zweck des Einvernehmensefordernisses selbst erfüllen kann.

Es bedarf des Einvernehmens der Gemeinde auch dann nicht, wenn innerhalb der Gemeinde für die Erteilung der Baugenehmigung und die Erklärung des Einvernehmens verschiedene Organe zuständig sind.

Die Stadt Germering als Untere Bauaufsichtsbehörde kann daher eine beantragte Baugenehmigung nur wegen Nichtvorliegens der Voraussetzungen des § 35 BauGB versagen.

Nachdem bei diesem Vorhaben die Voraussetzungen vorliegen, muss die Baugenehmigung hierfür auch erteilt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Voraussetzungen für die Erteilung der Baugenehmigung liegen vor.
Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss nimmt den Antrag zur Kenntnis.

Tina Brunnhuber
Sachbearbeiterin

Jürgen Thum
Stadtbaumeister

genehmigt OB

TOP_2_ö_Anlage_1_Lageplan
TOP_2_ö_Anlage_2_Grundriss_Dachgeschoss
TOP_2_ö_Anlage_3_Schnitt