

Beschluss-Vorlage 2017/0585 zur Sitzung am 21.03.2017
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 3

öffentlich

Betreff: Bauantrag: Ausbau des Dachgeschosses der bestehenden Reithalle, Fl.Nr.727, Gemarkung
Unterpfaffenhofen, Gut Wandelheim

Bauplanungsrechtliche Grundlagen:

Das Baugrundstück liegt

im Außenbereich
sonstige Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB)

Öffentliche Belange stehen entgegen/sind beeinträchtigt
ja nein

Sachverhalt:

Der vorliegende Bauantrag beinhaltet den Ausbau des bestehenden Dachgeschosses der Reithalle.
Die Situierung der Reithalle ist aus dem, in Anlage 1 beiliegenden, amtlichen Lageplan ersichtlich.

Dem Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss lag letztes Jahr ein Bauantrag zur Erneuerung des
Dachstuhls mit statischer Ertüchtigung, Einbau einer Decke und Errichtung eines Treppenhauses zur
Kenntnisnahme vor.

Nun soll im 2. Bauabschnitt der Dachraum ausgebaut werden.

Hierfür ist im südlichen Gebäudeteil eine Wohnung für eine Betriebsleiterin des Pferdehofes geplant.
Im nördlichen Teil sind ein Veranstaltungsraum in dem Seminare und Veranstaltungen durchgeführt
werden, sowie ein Appartement für Seminarbesucher vorgesehen (vgl. Nutzungsbeschreibung des
Antragstellers vom 23.01.2017 – Anlage 2).

Die Nutzungsänderung ist als sonstiges Vorhaben im Außenbereich im Sinne des § 35 Abs. 4 Ziffer 1
BauGB (Teilprivilegierung) zulässig.

Der Seminarraum dient vorrangig für die Vermittlung der theoretischen Lerninhalte zum Thema „Pferd“
wie z.B. Kutschenführerschein. Da verschiedene Seminare als Wochenendveranstaltung durchgeführt
werden, soll für auswärtige Besucher ein Appartement zur Verfügung gestellt werden.

Die Wohnung für eine Betriebsleiterin des Pferdehofes ist baurechtlich ebenfalls zulässig.

Im Zusammenhang mit der Erteilung der Baugenehmigung muss auch eine denkmalpflegerische Er-
laubnis nach Art. 6 DSchG erteilt werden. Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege wurde als Fach-
behörde bereits beteiligt. Die gestalterischen Hinweise des Landesamtes wurden bei der jetzt vorlie-
genden Planung bereits berücksichtigt, so dass denkmalpflegerische Belange nicht entgegenstehen.

Als Baudenkmal ist auch nur die Kapelle in die Denkmalliste eingetragen. Es handelt sich also nur um Maßnahmen in der Umgebung eines Baudenkmals.

Die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt.

Zur Belichtung der Räume im Dachgeschoß sind an der östlichen Dachfläche 5 Zwerchgiebel sowie im Dachspitz liegende Dachflächenfenster geplant. In der westlichen Dachfläche ist eine kleine Gaube und Dachflächenfenster geplant (vgl. Anlage 3 – Ansichten Ost/West)

Auf der Südseite ist ein Balkon, an der Nordseite ein größeres Fenster geplant (vgl. Anlage 4 - Ansichten Nord/Süd).

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

Die Vorlage des Vorhabens an den Ausschuss erfolgt zur Kenntnisnahme.

Nachdem die Stadt Germering selbst für die Erteilung der Baugenehmigung zuständig ist, bedarf es keines Einvernehmens. Die Stadt als untere Bauaufsichtsbehörde kann die beantragte Baugenehmigung nur wegen Nichtvorliegens der Voraussetzungen des § 35 BauGB versagen. Dies ist bei dem Vorhaben nicht der Fall.

Beschlussvorschlag:

Die Voraussetzungen für die Erteilung der Baugenehmigung liegen vor.

Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss nimmt den Antrag zur Kenntnis

Ernst Astrid
Sachbearbeiterin

Jürgen Thum
Stadtbaumeister

Genehmigt Zweiter Bgm

TOP_3_ö_Anlage_1_Lageplan

TOP_3_ö_Anlage_2_Nutzungsbeschreibung

TOP_3_ö_Anlage_3_Ansichten_Ost_West

TOP_3_ö_Anlage_4_Ansichten_Süd_Nord