

Beschluss-Vorlage 2017/0638 zur Sitzung am 02.05.2017  
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 1

öffentlich

---

Betreff: Bauantrag: Ausbau und Umnutzung eines Stalls zu einer Wohnung, Fl.Nr.2959, Gmkg.  
Unterpfaffenhofen, Nebel 14

---

### **Bauplanungsrechtliche Grundlagen:**

Das Baugrundstück liegt

Außenbereich

sonstige Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB).

Das o. g. Grundstück liegt im Geltungsbereich der städtischen Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich.

### **Bauordnungsrechtliche Anmerkungen**

Nachbarunterschriften vollständig:     
(Art. 71 BayBO) ja nein nicht erforderlich

### **Sachverhalt:**

Der vorliegende Bauantrag beinhaltet den Ausbau und die Umnutzung eines vorhandenen Stallgebäudes zu einer Wohnung auf dem o. g. Grundstück. Auf dem, in Anlage 1, beigefügten Lageplan ist die Situierung des betroffenen Gebäudeteiles ersichtlich.

Die geplante neue Wohneinheit mit einer Wohnfläche von 101,60 m<sup>2</sup> befindet sich im EG des Gebäudes.

Die zwei notwendigen Stellplätze (nach der städtischen Stellplatzsatzung) werden auf dem Hof satzungskonform nachgewiesen und über den Holzkirchner Weg erschlossen (vgl. Anlage 1).

Die Konstruktion des Gebäudes bleibt unverändert, es werden lediglich Fensteröffnungen verändert (vgl. Anlage 2).

Für die o. g. Nutzungsänderung ist die denkmalpflegerische Erlaubnis nach Art. 6 DSchG nicht erforderlich, da die denkmalgeschützte Kapelle ca. 50 m von dem Bauvorhaben entfernt ist. Das Landesamt für Denkmalpflege wurde als Fachstelle beteiligt. Nachdem sich die Gestaltung des Gebäudes jedoch nur geringfügig ändert, kann die denkmalpflegerische Erlaubnis erteilt werden.

### **Bauplanungsrechtliche Würdigung:**

Die geplante Umnutzung von einem Stallgebäude in eine Wohneinheit ist gemäß der städtischen Satzung (über die erleichterte Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich) in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB eine Nutzungsänderung, die der Schaffung von Wohnraum dient. Sie ist somit bauplanungsrechtlich zulässig.

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 Nichtvorliegendes der Voraussetzungen des § 35 BauGB versagen. Dies ist bei dem Bauvorhaben nicht der Fall.

### **Beschlussvorschlag:**

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

Bentenrieder Katrin  
Sachbearbeiterin

Jürgen Thum  
Stadtbaumeister

genehmigt OB

TOP\_1\_ö\_Anlage\_1\_Lageplan  
TOP\_1\_ö\_Anlage\_2\_Grundriss