

Beschluss-Vorlage 2018/0203 zur Sitzung am 05.06.2018  
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 1

öffentlich

---

Betreff: Bauantrag: Umnutzung eines Stalls zu gewerblichen Lagerflächen, Fl.Nr.2959, Gemarkung  
Unterpfaffenhofen, Nebel 14

---

Bauplanungsrechtliche Grundlagen:

1. Das Baugrundstück liegt

Entspricht den  
Festsetzungen

im Außenbereich (§ 19 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. § 35 BauGB)  
Privilegierung gegeben nach § 35

ja       nein

sonstige Vorhaben (§ 35 Abs. 4 BauGB)

Öffentliche Belange stehen entgegen/sind beeinträchtigt

ja       nein

Sachverhalt:

Der vorliegende Bauantrag beinhaltet die Umnutzung eines vorhandenen Pferdestallgebäudes zu gewerblichen Lagerflächen. Auf dem in Anlage 1 beigefügten Lageplan ist die Situierung des betroffenen Gebäudes ersichtlich.

Die Nutzungsänderung betrifft nur das Erdgeschoss des Gebäudes. Die Nutzung im Obergeschoss bleibt unverändert (Heuboden, Sattelkammer)

Die Konstruktion des Gebäudes bleibt im Wesentlichen unverändert, es werden lediglich einige Fenster vergrößert und drei Fenster werden zu Türen umgebaut. Des Weiteren ist im Norden des Stallgebäudes eine Außentreppe geplant, da die derzeit vorhandene, innenliegende, Treppe durch den Umbau nicht mehr zur Verfügung steht (vgl. Anlage 2 – Schnitt).

Innerhalb des Stallgebäudes werden drei voneinander unabhängige Lagerflächen geschaffen. Hierzu sollen zwei Wände eingezogen werden (vgl. Anlage 3 – Grundriss).

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Hoffläche. Die erforderlichen 6 Stellplätze werden südlich vor dem Stallgebäude nachgewiesen.

### **Bauplanungsrechtliche Würdigung:**

Das von der Nutzungsänderung betroffene Gebäude befindet sich nicht mehr innerhalb der städtischen Satzung (über die erleichterte Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich) sondern im Außenbereich (§ 35 BauGB).

Eine Privilegierung ist nicht gegeben, so dass geprüft wurde, ob eine Zulässigkeit entsprechend § 35 Abs. 2 i.V.m. Abs. 4 BauGB gegeben ist.

Demnach ist eine Änderung der bisherigen (privilegierten) Nutzung möglich, wenn u.a.

- das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dient,
- die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleibt,
- die Aufgabe der bisherigen Nutzung nicht länger als sieben Jahre zurückliegt,
- das Gebäude vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden ist und
- eine Verpflichtung übernommen wird, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenen Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebes erforderlich (Privilegierung).

Mit Ausnahme der Verpflichtungserklärung liegen die Voraussetzungen für diese Nutzungsänderung vor. Die noch notwendige Verpflichtungserklärung wird als aufschiebende Bedingung in der Baugenehmigung verfügt werden.

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

Die Vorlage des Vorhabens an den Ausschuss erfolgt zur Kenntnisnahme.

Nachdem die Stadt selbst für die Erteilung der Baugenehmigung zuständig ist, bedarf es keines Einvernehmens. Die Stadt als Untere Bauaufsichtsbehörde kann die beantragte Genehmigung nur wegen Nichtvorliegens der Voraussetzungen des § 35 BauGB versagen.

Dies ist bei dem Bauvorhaben nicht der Fall.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Voraussetzungen für die Erteilung der Baugenehmigung liegen vor. Die Vorlage der Verpflichtungserklärung wird als auflösende Bedingung im Genehmigungsbescheid verfügt.

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

Ernst Astrid  
Sachbearbeiterin

Jürgen Thum  
Stadtbaumeister

genehmigt OB

TOP\_1\_ö\_Anlage\_1\_Lageplan  
TOP\_1\_ö\_Anlage\_2\_Schnitt  
TOP\_1\_ö\_Anlage\_3\_Grundriss

