STADT GERMERING

Bauordnung
Datum 01.10.2020

Beschluss-Vorlage 2020/0393 zur Sitzung am 13.10.2020
des PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 1 öffentlich

Betreff: Antrag auf Vorbescheid:
Bau eines Betriebsleiterwohnhauses, Fl.Nr.1762, Gmkg. Germering, an der B 2 (Außenbereich)

Bauplanungsrechtliche Grundlagen:

1. Das Baugrundstück liegt
[x] im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Privilegierung gegeben nach § 35	[x] ja	[ ] nein
Öffentliche Belange stehen entgegen/sind beeinträchtigt	[ ] ja	[x] nein

Sachverhalt:

Der vorliegende Antrag auf Vorbescheid zielt darauf ab, auf dem o.g. Grundstück ein Betriebsleiterwohnhaus zu errichten.

Nachdem es sich bei dem Antrag um einen Antrag auf Vorbescheid handelt, liegen derzeit noch keine detaillierten Pläne vor.
Primär ist es für den Antragsteller zum jetzigen Zeitpunkt ausschlaggebend, ob die rechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses im Außenbereich vorliegen.

Wie aus dem in Anlage 1 beigefügten Lageplan ersichtlich, soll das Betriebsleiterwohnhaus im Außenbereich (an der B 2) zwischen den beiden Hallen und dem Stallgebäude errichtet werden. Zur besseren Orientierung liegt als Anlage 2 ein Lageplan im Maßstab 1:2500 bei.

Planungsrechtliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich.
Nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck hat das Vorhaben mit Schreiben vom 29.06.2020 (Anlage 2) befürwortet, da die landwirtschaftlich fachlichen Voraussetzungen nach § 35 Abs. 1 BauGB gegeben sind.
Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Die Erschließung ist, wie bereits bei den beiden Hallen und dem Stallgebäude über den direkt vorbeiführenden öffentlichen Feld- und Waldweg gesichert.

Vor Einreichung eines Bauantrages kann auf schriftlichen Antrag des Bauherrn zu einzelnen, in der Baugenehmigung zu entscheidenden Fragen vorweg ein schriftlicher Bescheid (Vorbescheid) erteilt werden. Die Bindungswirkung dieses Vorbescheides bezieht sich ausschließlich auf die Beantwortung der gestellten Einzelfrage.

Die gestellte Einzelfrage kann wie folgt beantwortet werden:

Die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses im Außenbericht ist bauplanungsrechtlich zulässig.

Die Vorlage an den Ausschuss erfolgt zur Kenntnisnahme und Information.
Nachdem die Stadt Germering selbst für die Erteilung des Vorbescheides zuständig ist, bedarf es keines Einvernehmens. Die Stadt als untere Bauaufsichtsbehörde kann den beantragten Vorbescheid nur wegen Nichtvorliegens der Voraussetzungen des § 35 BauGB versagen. Dies ist bei dem Vorhaben, wie vorstehend erörtert, nicht der Fall.

Beschlussvorschlag:

Ernst Astrid
Sachbearbeiter

Jürgen Thum
Stadtbaumeister

genehmigt OB

TOP_1_ö_Anlage_1_Lageplan
TOP_1_ö_Anlage_2_Lageplan_M_1_2500
TOP_1_ö_Anlage_3_Stellungnahme_Amt_für_Ernährung_Landwirtschaft_Forsten