

Beschluss-Vorlage 2013/0428 zur Sitzung am 19.11.2013
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 1

öffentlich

Betreff: Bauantrag wegen Nutzungsänderung und Umbau einer bestehenden landwirtschaftlichen Lagerhalle zum Schafstall sowie Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle mit Schleppgarage Fl.Nrn. 1661 und 1662/1, Gmkg. Germering, Hochrainweg

Bauplanungsrechtliche Grundlagen:

1. Das Baugrundstück liegt

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

Öffentliche Belange stehen entgegen/sind beeinträchtigt

ja nein

Bauplanungsrechtliche Prüfung:

Erschließung gesichert:

ja nein

Bauordnungsrechtliche Anmerkungen:

Nachbarunterschriften vollständig:
(Art. 66 BayBO)

ja nein nicht erforderlich

Sachverhalt:

Auf den o. g Grundstück befindet sich bereits eine landwirtschaftliche Lagerhalle, die nunmehr als Schafstall benutzt werden soll (vgl. Lageplan i. M. 1:5000, Anlage 1). Als Ersatz dafür ist der Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle geplant.

Die Situierung der neuen Halle ist aus dem in der Anlage beigefügten Lageplan (Anlage 2) ersichtlich.

Die neue Halle ist einer Länge von 54,48 m und einer Breite von 20,48 m geplant. An der West- und Ostseite des Gebäudes ist ein jeweils 6,0 m breites Vordach vorgesehen. Die Wandhöhe beträgt 7,50 m, die Firsthöhe wird 10,88 m betragen.

Bauplanungsrechtliche Würdigung:

Die Baugrundstücke befinden sich im Außenbereich. Sowohl bei der Nutzungsänderung als auch bei dem Neubau handelt es sich um Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Fläche für landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen. Es stehen auch keine nach § 35 Abs. 3 BauGB relevanten öffentlichen Belange entgegen, so dass das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Das Amt für Landwirtschaft hat gegen die Vorhaben fachlich keine Einwände erhoben, sondern steht dem Vorhaben positiv gegenüber. Auch aus naturschutzfachlicher Sicht des Landratsamtes Fürstenfeldbruck werden keine Bedenken erhoben.

Die beiden Vorhaben sind als sog. privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB zulässig.

Die Vorlage der beiden Vorhaben 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. Zweck des Einvernehmensefordernisses ist es, die Planungszuständigkeit der Gemeinde durch Einsatz entsprechender planungsrechtlicher Instrumente, Berücksichtigung der gemeindlichen Vorstellungen bei der Beurteilung insbesondere unbestimmter Rechtsbegriffe und Ermessensentscheidungen im Rahmen der §§ 31 (Ausnahmen und Befreiungen), 34 (Einfügungsgebot) und 35 (Bauen im Außenbereich) und Nutzung der Ortskenntnis und Sachkunde der Gemeinde zu wahren. Es bedarf des Einvernehmens der Gemeinde auch dann nicht, wenn innerhalb der Gemeinde für die Erteilung der Baugenehmigung und die Erklärung des Einverständnisses verschiedene Organe zuständig sind. Dies muss die Gemeinde intern abstimmen.

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

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

Nachbarbeteiligung:

Für das Bauvorhaben liegen nicht alle Nachbarunterschriften vollständig vor. Nachbarrechtlich schützenswerte Belange werden durch das Bauvorhaben jedoch nicht verletzt. Das Gebot der Rücksichtnahme wird ebenfalls nicht tangiert.

Beschlussvorschlag:

Die Voraussetzungen für die Erteilung der Baugenehmigungen für die Nutzungsänderung und Umbau der bestehenden Lagerhalle zum Schafstall sowie zum Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle liegen vor.

Der Umwelt- Planungs- und Bauausschuss nimmt die beiden Anträge zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

Astrid Steege
Leiterin Bauordnung

Jürgen Thum
Stadtbaumeister

genehmigt OB

TOP_1_ö_Anlage_1_Lageplan_5000_Maßstab
TOP_1_ö_Anlage_2_Lageplan_geplante_Halle