

Sachgebiet	Sachbearbeiter	Aktenzeichen
Bauverwaltung	Verwaltungsfachwirtin Frau Jost	6024.01-44665

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	12.07.2022	öffentlich	Entscheidung

Betreff**Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens zur Umnutzung und Umbau einer ehemaligen Molkerei in ein Wohnhaus – Fl.Nr. 14/2 Gemarkung Denklingen – Buchweg 4****Anlagen:**

1. OG
Abstandsflächen
Aktennotiz 2016 Fl.Nr. 14-2
Ansicht 1_100
Antrag auf Baugenehmigung
Antrag auf isolierte Abweichung
Dachaufsicht
E-Mail Austausch zu Fl.Nr. 14/2 (Buchweg 4)
Grundriss 1. OG
Grundriss EG_Lageplan
Grundriss UG
Lageplan 1_1000
Lageplan 1_2500
Norden
Osten
Re_ Stellplatznachweis Fl.Nr. 14_2 Denklingen
Schnitt 1_100
stellplätze
Süden

Sachverhalt:

Für die Fl.Nr. 14/2 der Gemarkung Denklingen wurde ein Bauantrag für o.g. Vorhaben eingereicht.

Die Errichtung bedarf grundsätzlich der Baugenehmigung, soweit nichts anderes bestimmt ist (Art. 55 Abs. 1 BayBO).

Verfahrensfreiheit nach Art. 57 BayBO liegt nicht vor.

Oben genanntes Vorhaben liegt im Innenbereich (§ 34 BauGB). Die Gebietsart entspricht hier einem Dorfgebiet (MD). Ein Vorhaben zu Wohnzwecken ist nach § 5 BauNVO zulässig.

Das Gebäude besteht bereits. Es wird eine Umnutzung beantragt.

Mit Bauantragsnummer 026-2016 wurde bereits schon einmal ein Antrag auf Nutzungsänderung gestellt.

Wir verweisen hierzu auf die Aktennotiz und einen E-Mail Austausch hinsichtlich Bauantragsnummer 026-2016 (Nutzungsänderung des ehem. Molkereigebäudes in ein Wohn- und Geschäftshaus, Einbau von Wohnräumen in das Dachgeschoss) aus denen hervorgeht, dass der Bauantrag bisher nicht genehmigt wurde, eine Wohnnutzung im Dachgeschoss jedoch bereits stattfindet. Bauantragsunterlagen zum Bauantrag 026-2016 liegen der Gemeinde Denklingen nicht vor.

Der Bauantrag wurde lt. Landratsamt vermutlich wegen unumwindbaren Abstandsflächenproblemen zurückgenommen. Ein Antrag auf isolierte Abweichung hinsichtlich der Abstandsflächen liegt dem aktuellen Bauantrag bei. Die Prüfung der Abstandsflächen fallen jedoch in den Zuständigkeitsbereich (Bauordnungsrecht) des Landratsamtes.

Die Erschließung ist gesichert durch die Zufahrt an einer öffentlichen Verkehrsfläche, die zentrale Wasserversorgung und zentrale Abwasserbeseitigung im Trennsystem.

Das Vorhaben liegt im Sanierungsgebiet „Ortskern“ (Gebiet nach § 142 BauGB).

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Denklingen wird derzeit nicht eingehalten. Ein Stellplatznachweis für 14 Stellplätze ist erforderlich. Auf Anforderung wurde ein Stellplatznachweis nachgereicht – allerdings nur für insgesamt 10 Stellplätze (siehe E-Mail und Stellplatznachweis im Anhang).

Hinweis: Der Umbau des Gebäudes soll 7 Wohneinheiten ermöglichen. Dies erfordert lt. Stellplatzsatzung 14 Stellplätze. Ebenfalls überschreitet diese Vorhaben sowohl die 6 Wohneinheiten als auch die Vorgabe von 225 m² Grundstücksfläche je Wohneinheit (siehe Vorgaben des Bürgerentscheids).

Das Grundstück weist eine Größe von 1.213 m² auf. Dies würde wenn der Bürgerentscheid analog anzuwenden wäre max. 5 Wohneinheiten erlauben.

Vorschlag zum Beschluss:

Die gemeindlichen Stellplatzsatzung wird nicht eingehalten. Ein Stellplatznachweis für insgesamt 14 Stellplätze ist notwendig.

Ebenfalls ist das Bauvorhaben mit analoger Anwendung des Bürgerentscheides nicht im Interesse der Bürger.

Die Prüfung der Abstandsflächen liegt im Zuständigkeitsbereich des Landratsamtes.

Das gemeindliche Einvernehmen ist nicht zu erteilen.