

Sachgebiet	Sachbearbeiter	Aktenzeichen
Bauverwaltung	Verwaltungsfachwirtin Frau Jost	6024.03-4509

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	18.01.2023	öffentlich	Entscheidung

Betreff**Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Garage – Fl.Nr. 8 Gemarkung Dienhausen – Weihertalstraße 5****Anlagen:**

Abgrenzung Innen- und Außenbereich mit Vorhabensplanung
Antrag auf Vorbescheid
Auszug GemBek vom 07.07.2021
Eingabeplan
Lageplan 1_2500
Lageplan Abgrenzung Innen- und Außenbereich

Sachverhalt:

Für die Fl.Nr. 8 der Gemarkung Dienhausen wurde ein Bauantrag auf Erteilung eines Vorbescheides 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 Grundstück liegt teilweise im Innenbereich (§ 34 BauGB) und teilweise im Außenbereich (§ 35 BauGB). Das derzeitige Betriebsleiterwohnhaus (Hs.Nr. 5) wurde 1997 als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich genehmigt. Dieses Wohnhaus stellt nun die Begrenzung des neu entstandenen Innenbereiches dar. Durch die Errichtung des Betriebsleiterwohnhauses hat sich der Innenbereich in Richtung Osten ausgeweitet. Die Abgrenzung Innenbereich/Außenbereich kann im angehängten Lageplan eingesehen werden. Der Bereich westlich der grünen Begrenzungslinie stellt den Innenbereich dar. Oben genanntes Vorhaben liegt somit im Außenbereich (§ 35 BauGB) im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes, dessen Gebietsart nach BauNVO Flächen für die Landwirtschaft vorsieht. Das Vorhaben ist lt. Angaben des Bauherrn privilegiert nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Eine Stellungnahme des Landwirtschaftsamts aus der dessen Prüfung hervorgeht, liegt hierzu nicht vor. Die Gemeinde Verwaltung setzt eine Privilegierung voraus. Diese ist im Laufe des Genehmigungsverfahrens durch das Landratsamt im Zusammenarbeit mit dem Amt für Landwirtschaft zu prüfen. Öffentliche Belange werden hier grundsätzlich nicht beeinträchtigt.

Es wird jedoch auf folgende Probleme/Folgen hingewiesen:

1. Durch die Errichtung des Wohnhauses wird eine neue Bebauung geschaffen, die den zukünftigen Innenbereich ggf. erneut Richtung Osten erweitert. Es wird dadurch möglicherweise ein erweitertes Baurecht nach § 34 geschaffen.
2. Es besteht bereits ein Betriebsleiterwohnhaus. Lt. GemBek vom 07.07.2021 wird auf das Bauen im Rahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe eingegangen (siehe Auszug der GemBek vom 07.07.2021 im Anhang). Hier sind Vorgaben für den betrieblichen Wohnraum und der Umsetzung des Wohnraumbedarfes / der

Wohnraumgröße für Betriebsleiterwohnhaus und Altenteiler bestimmt.

Es gelten aus der Vollzugspraxis folgende Größen als Richtwerte:

Betriebsleiterwohnhaus (2 Erwachsene, 2 Kinder):

130 m² + Zuschlag für Betriebsbüro 15 m² + Zuschlag für Schmutzschleuse 15 m² + Zuschlag für drittes und jedes weitere Kind 15 m²

Aus Gerichtsurteilen ergibt sich für den "Altenteil" eine zustehende Wohnfläche von ca. 90 m².

Grundsätzlich sind nur ein Betriebsleiterwohnhaus und ein Altenteiler zulässig. Das vorhandene Betriebsleiterwohnhaus übersteigt die 90 m² und würde somit bei Umnutzung zum Altenteiler die Wohnraumgröße für Altenteiler überschreiten. Das neue Betriebsleiterwohnhaus übersteigt ebenfalls die 90 m².

Hinweis der Verwaltung:

Eine Planung, die das Betriebsleiterwohnhaus im Innenbereich verwirklichen würde scheint unproblematisch. Das Platzangebot wäre vorhanden.

Die Erschließung ist gesichert durch die Zufahrt an einer öffentlichen Verkehrsfläche, die zentrale Wasserversorgung und zentrale Abwasserbeseitigung im Trennsystem.
Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Denklingen wird eingehalten.

Vorschlag zum Beschluss:

Aufgrund der Lage im Außenbereich und der dort nur zulässigen Wohnfläche von 90 m² wird das Einvernehmen verweigert.