

Sachgebiet	Sachbearbeiter	Aktenzeichen
Bauverwaltung	Verwaltungsfachwirtin Frau Jost	6024.03-4509

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	30.04.2025	öffentlich	Entscheidung

Betreff**Gemeindliches Einvernehmen zum Neubau eines Austragshauses mit Garage –
Fl.Nr. 8 Gemarkung Dienhausen – Weihertalstraße 7****Anlagen:**

Größe landw. Betriebsleiterwohnhäuser im Landkreis Landsberg am Lech
25-04-02_BV_Storf_-_Amtlicher_Lageplan_1-1000_262112_2.0
25-04-02_BV_Storf_-_Brutto-Rauminhalte_262117_2.0
25-04-02_BV_Storf_-_EP-Nr._102_Eingabeplan_M_1_100_262113_2.0
25-04-02_BV_Storf_-_EP-Nr._103_Ausgleichsflächenplan_M_1_200_262114_2.0
25-04-02_BV_Storf_-_Grund-_und_Geschossflächen_mit_GRZ_GFZ_262118_2.0
25-04-02_BV_Storf_-_Statistik_der_Baugenehmigung_262119_2.0
25-04-02_BV_Storf_-_Wohnflächen_262115_2.0
25-04-02_BV_Storf_-_Zubehörflächen_262116_2.0
Abgrenzung Innen- und Außenbereich
antrag_bau_262121_2.0
Auszug GemBek vom 07.07.2021
Lageplan 1_2500

Sachverhalt:

Für die Fl.Nr. 8 der Gemarkung Dienhausen 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.

Ein Ähnliche Bauvorhaben wurde bereits mit Beschluss vom 18.01.2023, TOP 2 behandelt und das gemeindliche Einvernehmen verweigert. Mit Schreiben vom 05.03.2025 wurde dieser Bauantrag wieder zurückgenommen.

Nun liegt eine erneute Eingabeplanung vor.

Das genannte 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.

Das neu geplante Austragshaus liegt 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 der Gemeinde mittlerweile vor.

Hinweise:

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). Bei Baumaßnahmen zur Deckung des Wohnraumbedarfs im Außenbereich ist demnach das Gebot der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs einzuhalten (Art. 35 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Ebenfalls sind hier 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 (siehe E-Mail des Landratsamtes).

Grundsätzlich sind nur ein Betriebsleiterwohnhaus und ein Altenteiler zulässig. Es besteht bereits ein Betriebsleiterwohnhaus, welches die vorgegebene Größe von 90 m² übersteigt und somit nicht zum Altenteiler umgenutzt werden kann. Das neue Gebäude soll als Altenteiler genutzt werden und weist bereits eine Grundfläche von über 90 m² auf (+ zusätzliche Grundfläche der Garage von 73,65 m²). Die Wohnflächenberechnung weist eine Wohnfläche von insgesamt 110 m² sowie Zubehörfächen von ca. 170 m² aus.

Hinweis:

Die Planung erfolgt im Außenbereich mit einer Wohnfläche von mehr als 90 m².

Eine Planung, die ein weiteres Wohnhaus 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: