**Sitzungsvorlage**

**Technischer Ausschuss 10.05.2022**

**Tagesordnungspunkt 1:**

**1.1 Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage, Flst. Nr. 87/4 der Gemarkung Leustetten (Riedblick 23)**

(Vorgang: TA 16.03.2022, TOP 1.2 öffentlich)

**I. Sachvortrag**

Bauvorhaben : Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage

Bauort : Flst. Nr. 87/4 der Gemarkung Leustetten (Riedblick 23)

Vorschriften : Bebauungsplan Leustetten Süd-Ost

Nachbareinwendungen: keine

Erschließung : gesichert

Der TA hat das Vorhaben bereits am 16.03.2022 als Kenntnisgabeverfahren behandelt. Die Baurechtsbehörde hat inzwischen festgestellt, dass für das Vorhaben Befreiungen vom Bebauungsplan erforderlich sind, so dass das Kenntnisgabeverfahren nicht verwendet werden darf. Es kommt nunmehr das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren zur Anwendung. Für das Vorhaben sind folgende Befreiungen vom Bebauungsplan erforderlich:

* Garage nicht im baulichen und gestalterischen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper
* Stützmauer entlang der Grenze zum benachbarten Baugrundstück (im Bereich der Garage)

**II. Beschlussvorschlag**

Der TA möge dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB mit den erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan erteilen.

**1.2 Errichtung eines Wohnhauses mit Keller, Flst. Nr. 87/2 der Gemarkung Leustetten (Riedblick 19)**

**I. Sachvortrag**

Bauvorhaben : Errichtung eines Wohnhauses mit Keller

Bauort : Flst. Nr. 87/2 der Gemarkung Leustetten (Riedblick 19)

Vorschriften : Bebauungsplan Leustetten Süd-Ost

Nachbareinwendungen: keine

Erschließung : gesichert

Die Antragstellerin benötigt Befreiungen vom Bebauungsplan für die Überschreitung der EFH um 0,66 m (die max. zulässige Firsthöhe ist eingehalten) und für die Abböschung zu den Grundstücken Flst. Nr. 87/3 und zur Straße hin in einem Abböschungsverhältnis von 1:1 (anstatt 1:2).

**II. Beschlussvorschlag**

Der TA möge dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB mit den erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan erteilen.

**1.3 Errichtung eines 3-Familienhauses mit Tiefgarage (6 Stellplätze) sowie 3 weiteren Stellplätzen, Flst. Nr. 41/2 der Gemarkung Leustetten (Landstraße 12 d)**

(Vorgang: TA 14.06.2016, TOP 2.1 öffentlich)

**I. Sachvortrag**

Bauvorhaben : Errichtung eines 3-Familienhauses mit Tiefgarage (6 Stellplätze) sowie 3 weiteren

Stellplätzen

Bauort : Flst. Nr. 41/2 der Gemarkung Leustetten (Landstraße 12 d)

Vorschriften : Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

Nachbareinwendungen: noch keine

Erschließung : gesichert

Für das Vorhaben wurde am 22.07.2016 ein Bauvorbescheid erteilt. 3 Jahre später wurde der Bauvorbescheid verlängert. Das damals genehmigte Vorhaben ist als Anlage beigefügt. Der nunmehr vorliegende Bauantrag entspricht nicht dem Bauvorbescheid.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 08.06.2021 eine Veränderungssperre im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 41/2 erlassen. Diese ist seit 17.06.2021 rechtskräftig. Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden. In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

**II. Beschlussvorschlag**

Der TA möge dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB versagen.

**1.4 Nutzungsänderung von Zimmern in Gästezimmer, Flst. Nr. 426/1 der Gemarkung Leustetten (Finkenhausen 2)**

**I. Sachvortrag**

Bauvorhaben : Nutzungsänderung von Zimmern in Gästezimmer

Bauort : Flst. Nr. 426/1 der Gemarkung Leustetten (Finkenhausen 2)

Vorschriften : Außenbereich (§ 35 BauGB)

Nachbareinwendungen: keine

Erschließung : gesichert

Am vorhandenen Wohngebäude sind keine baulichen Maßnahmen geplant. Es geht lediglich um eine andere Nutzung von vorhandenen Zimmern.

**II. Beschlussvorschlag**

Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB

**1.5 Neubau einer Gewerbehalle mit Verwaltung und einer Betriebsleiterwohnung, Flst. Nr. 1830/2 der Gemarkung Frickingen (Auacker 3) – Kenntnisgabeverfahren**

**I. Sachvortrag**

Bauvorhaben : Neubau einer Gewerbehalle mit Verwaltung und einer Betriebsleiterwohnung

Bauort : Flst. Nr. 1830/2 der Gemarkung Frickingen (Auacker 3)

Vorschriften : Bebauungsplan Gewerbegebiet Böttlin, 4. Erweiterung

Nachbareinwendungen: keine

Erschließung : gesichert

**II. Beschlussvorschlag**

Der TA nimmt das Vorhaben zur Kenntnis.

**1.6 Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Garage (geänderte Planung), Flst. Nr. 87/3 der Gemarkung Leustetten (Riedblick 21)**

Vorgang: TA 16.03.2022, TOP 1.3 öffentlich

**I. Sachvortrag**

Bauvorhaben : Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Garage (geänderte

Planung)

Bauort : Flst. Nr. 87/3 der Gemarkung Leustetten (Riedblick 21)

Vorschriften : Bebauungsplan Leustetten Süd-Ost

Nachbareinwendungen: keine

Erschließung : gesichert

Aufgrund der erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan hat der Technische Ausschuss in seiner Sitzung vom 16.03.2022 dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen versagt. Der ursprüngliche Bauantrag enthielt folgende Befreiungen:

1. Unterschreitung der Dachneigung beim Hauptbaukörper (zugelassen sind Dachneigungen zwischen 28 und 45°; beantragt sind 23°; dadurch wird die max. zulässige Firsthöhe eingehalten)
2. Dachgaube trotz Unterschreitung der Dachneigung von 32° (lt. B-Plan sind Dachgauben erst ab einer Dachneigung von 32° zulässig).
3. Überschreitung der max. zulässigen Gaubenlänge (lt. B-Plan darf die Gesamtlänge aller Gauben einer Dachseite ½ der Gebäudelänge nicht überschreiten – beantragt ist auf der Nordseite eine Gaubenlänge von 6,30 m bei einer Gebäudelänge von 9,50 m)
4. Unterschreitung des Abstands zwischen Gaube und First (lt. B-Plan ist zwischen dem Ansatzpunkt der Gauben und der Oberkante des Firstes ein Abstand von 1,00 m gemessen in der Senkrechten einzuhalten – dieser Abstand wird sowohl bei der Gaube auf der Südseite als auch auf der Nordseite nicht eingehalten).

Im neuen Bauantrag wird auf die Gauben auf der Nordseite verzichtet. Demzufolge sind nach wie vor folgende Befreiungen vom Bebauungsplan erforderlich:

1. Unterschreitung der Dachneigung beim Hauptbaukörper (zugelassen sind Dachneigungen zwischen 28 und 45°; beantragt sind 23°; dadurch wird die max. zulässige Firsthöhe eingehalten)
2. Dachgaube trotz Unterschreitung der Dachneigung von 32° (lt. B-Plan sind Dachgauben erst ab einer Dachneigung von 32° zulässig).
3. Unterschreitung des Abstands zwischen Gaube und First (lt. B-Plan ist zwischen dem Ansatzpunkt der Gauben und der Oberkante des Firstes ein Abstand von 1,00 m gemessen in der Senkrechten einzuhalten).

**II. Beschlussvorschlag**

Der TA möge über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB entscheiden.

**Tagesordnungspunkt 2:**

**2.1 Umnutzung eines nicht erhaltenswerten landwirtschaftlichen Gebäudes zu Wohnzwecken, Flst. Nr. 1052 der Gemarkung Frickingen (Rickenwiesen)**

**I. Sachvortrag**

Bauvorhaben : Umnutzung eines nicht erhaltenswerten landwirtschaftlichen Gebäudes zu

Wohnzwecken

Bauort : Flst. Nr. 1052 der Gemarkung Frickingen (Rickenwiesen)

Vorschriften : Außenbereich (§ 35 BauGB)

Nachbareinwendungen: keine

Erschließung : gesichert

Die Antragsteller möchten über eine Bauvoranfrage klären lassen, ob und wie eine Umnutzung des landwirtschaftlichen Gebäudes zu Wohnzwecken möglich ist. § 35 Abs. 4 BauGB lässt die Änderung der bisherigen Nutzung eines zulässigerweise errichteten Gebäudes unter bestimmten Voraussetzungen zu. Diese Voraussetzungen sind:

a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,

b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,

c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,

d) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,

e) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs,

f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nummer 1 zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle und

g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1 erforderlich.

Die Überprüfung der Voraussetzungen erfolgt durch das Landwirtschaftsamt.

**II. Beschlussvorschlag**

Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB vorbehaltlich der Zustimmung durch die Fachbehörden