

| | | |
|---------------|---------------------------------|---------------|
| Sachgebiet | Sachbearbeiter | Aktenzeichen |
| Bauverwaltung | Verwaltungsfachwirtin Frau Jost | 6024.01-35115 |

| | | | |
|-------------|------------|------------|---------------|
| Beratung | Datum | Behandlung | Zuständigkeit |
| Gemeinderat | 09.11.2020 | öffentlich | Entscheidung |

Betreff

Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Nutzungsänderung: Änderung für Kleingewerbenutzung, Umnutzung des Nebengebäudes als Abstellraum – Fl.Nr. 1290/22 Gemarkung Denklingen – An der Obstwiese 22

Anlagen:

Antrag auf Nutzungsänderung
Eingabeplan An der Obstwiese 22
Schnitte, Ansichten An der Obstwiese 22

Sachverhalt:

Für die Fl.Nr. 1290/22 der Gemarkung Denklingen wurde ein Bauantrag für o.g. Vorhaben eingereicht.

Die Nutzungsänderung 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 Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „An der Obstwiese“ (§ 30 BauGB).

Es wird die Nutzungsänderung für eine Kleingewerbenutzung inkl. Abstellraum beantragt. Die Gebietsart entspricht hier einem allgemeinen Wohngebiet (WA). Ein Vorhaben zu Wohnzwecken, sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden.

Lt. Betriebsbeschreibung soll ein Onlinehandel mit Ingwerprodukten und teilweiser Herstellung von Ingwererzeugnissen erfolgen. Die Herstellung der Produkte kann einem nicht störenden Handwerksbetrieb gleichgesetzt werden. Der Onlinehandel dient jedoch nicht ausschließlich der Versorgung des Gebiets, sondern findet überregional statt. Allerdings kann für den Onlinehandel eine Ausnahme (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) für einen sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieb zugelassen werden.

Ein Antrag auf Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB) liegt dem Bauantrag nicht bei. Die Erforderlichkeit dieses Antrags ist durch die genehmigende Behörde (Landratamt Landsberg) zu prüfen.

Ebenso ist die Einhaltung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Denklingen (2 Stellplätze je Wohnung, sowie erforderliche Stellplätze für Gewerbliche Anlagen (1 Stellplatz für Handwerks- und Industriebetriebe je 60 m² Nutzfläche bzw. 1 Stellplatz für Lagerräume je 90 m² Nutzfläche) von der Unteren Bauaufsichtsbehörde nach Prüfung der allgemeinen Zulässigkeit noch zu prüfen.

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

Über den Bauantrag entscheidet die untere Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt Landsberg) nach Art. 53 Abs. 1 Satz 2 BayBO im Einvernehmen mit der Gemeinde Denklingen (§ 36 BauBG).

Vorschlag zum Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen ist unter Berücksichtigung o.g. Anmerkungen zu erteilen.