

Sachgebiet	Sachbearbeiter	Aktenzeichen
Bauverwaltung	Verwaltungsfachwirtin Frau Jost	6024.01-13098

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	01.03.2021	öffentlich	Entscheidung

Betreff

**Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Antrag auf Vorbescheid;
Umbau/Aufstockung und Erweiterung eines vorh. Gebäudes – Fl.Nr. 2371/17
Gemarkung Denklingen – Lustberg 1**

Anlagen:

Antrag auf Vorbescheid
Betriebsbeschreibung Lustberg
Eingabeplan Lustberg

Sachverhalt:

Für die Fl.Nr. 2371/17 der Gemarkung Denklingen wurde ein Antrag auf Vorbescheid 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 Außenbereich (§ 35 BauGB) im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes, dessen Gebietsart nach BauNVO Flächen für die Landwirtschaft vorsieht.

Das Vorhaben ist nicht privilegiert (§ 35 Abs. 1 BauGB). Es handelt sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB.

Öffentliche Belange werden beeinträchtigt, da das Vorhaben u.a.

- den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht (§35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB)
- die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lässt (§35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB)

Sofern die bauliche Erweiterung des zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs (Gaststätte) im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB), kann diesem sonstigen Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass dieses den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht, da diese dann im Übrigen außenbereichsverträglich ist.

Die Entstehung einer Splittersiedlung ist dann nicht zu befürchten, wenn das Vorhaben ausschließlich die Umnutzung in Hotelzimmer und Ferienwohnungen (vorübergehende nicht dauerhafte Beherbergung) vorsieht.

Eine Nutzung zu Wohnzwecken wird durch die Gemeinde ausdrücklich ausgeschlossen.

Einzig die Betriebsleiterwohnung ist im Bauantrag für die dauerhafte Wohnnutzung durch den Betriebsleiter vorgesehen.

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

Vorschlag zum Beschluss:

Für folgende Maßnahmen ist das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage zu erteilen:

- Umnutzung von Hotelzimmern in Ferienapartments
- Erweiterung nach Norden auf erdgeschossiger Küche
- Errichtung eines Erschließungs-Treppenturmes mit Aufzug für Laubengang im Norden
- Anbau einer Balkonanlage im Süden
- Einhausung Überdachung zu integrierten Gästeraum Wintergarten
- Abriss und Neubau von Küchenräumen, Kühlräumen für vorhandene Gastronomie
- Neubau von Lagerräumen, Müllentsorgung, Sozialräumen, etc. für vorhandene Gastronomie
- Neubau von Technikräumen für Heizung & Elektro mit Ziel einer überaus hohen regenerativen Energieversorgung

Folgende Fragen zum Vorbescheid werden wie folgt beantwortet (siehe auch Frage zum Antrag in der Anlage):

1. Stimmt der Gemeinderat der profilgenauen Ergänzung im Westen zu? (ja/nein)
2. Dürfen die Stellplätze auch im Süden nachgewiesen werden? (ja/nein)
3. Kann eine neue erdüberdeckte Nebenraumzone auf der Fläche eines früher abgerissenen Verbindungsbaus zu Lustberg 1a für Pelletsheizung und Lager gebaut werden? (ja/nein)
4. Dürfen die Hotelzimmer zu Ferienwohnungen umgebaut werden? (ja/nein)
5. Darf die Betriebsleiterwohnung angebaut werden? (ja/nein)
6. Ist ein neues Dach mit 19° mit Übernahme der südlichen vorhandenen Wandhöhe der Gauben und alten Firsthöhe denkbar? Ziel ist hoher solarer Stromertrag zum Eigenverbrauch. (ja/nein)
7. Darf zur Sicherung von Barrierefreiheit und zur Errichtung eines 1. Rettungsweges aus OG und DG ein Erschließungstreppenhaus mit Aufzug angebaut werden? (ja/nein)
8. Kann der Spielplatz im Westen vorgesehen werden? (ja/nein)
9. Darf der überdachte Freisitz zu einem beheizten Wintergarten geschlossen werden? (ja/nein)
10. Dürfen die Lärmschutzbalkone angebaut werden? (ja/nein)
11. Darf eine ordentliche Einfriedung als Steinmauer und Metallstab von ca. 2,00 m Höhe errichtet werden? Zur Abgrenzung des Grundstücks zum Flurstück Lustberg 1a im Norden oder der B17 im Osten um z.B. den Schutz für spielende Kinder oder auch Hunde überhaupt gewährleisten zu können. (ja/nein)
12. Darf vielleicht der aktuell auf dem Grundstück stehende offene Unterstand an der Westgrenze zu einer geschlossenen Garage umgebaut und nach dem großen herrschenden Parkplatzbedarf etwas vergrößert werden? Die tatsächlich fast doppelte Fläche der aktuellen Bodenplatte dort ist noch die alte aus dem in einer früheren Baugenehmigung genehmigten und damals errichteten Maschinenhalle & Werkstatt. (ja/nein)