Sachgebiet	Sachbearbeiter	Aktenzeichen
Bauverwaltung	Verwaltungsrat Herr Hartmann	6024.01-13098

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	20.02.2023	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:**

ALT_Antrag auf Vorbescheid
ALT_Betriebsbeschreibung Lustberg
ALT_Eingabeplan Lustberg
NEU_Flächen
NEU_Fragestellung
NEU_Plan
NEU_Stellungnahme_Landratsamt

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:

Der Gemeinderat stellt fest, dass folgende Frage im Vorbescheidsverfahren zu beantworten ist: Ist die Erweiterung des bestehenden Landgasthofes wie in den Plänen dargestellt in Form und Umfang zulässig?

Die Gemeinde Denklingen hat in diesem Verfahren ihr Einvernehmen zu erteilen.