

# Beschlussauszug

## Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 10.09.2018

---

Ö 6 Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines landwirtschaftlichen Gebäudes mit Betriebsleiterwohnung, Augsburgener Straße 31

---

**Status:** öffentlich/nichtöffentlich                      **Beschlussart:** ungeändert beschlossen  
**Zeit:** 19:30 - 21:30                                      **Anlass:** Sitzung  
**Raum:** Sitzungssaal der Mehrzweckhalle  
**Ort:** Mehrzweckhalle  
**Vorlage:** 2018/2297 Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines landwirtschaftlichen Gebäudes mit Betriebsleiterwohnung, Augsburgener Straße 31

---

### Sachverhalt:

#### I. Beschreibung des Vorhabens

Der Eigentümer des landwirtschaftlichen Anwesens Augsburgener Straße 29+31 plant, einen Teil des bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudes im hinteren Teil des Hofes abzubauen. Im Nordwesten soll dafür ein neues landwirtschaftliches Betriebsgebäude mit Betriebsleiterwohnung errichtet werden. Es ist ein Gebäude mit einem sehr flachgeneigten Satteldach und einer Gebäudehöhe von 8,50 Meter geplant. Es sind 3 Vollgeschosse (2 + Penthouse) geplant. Die Grundfläche des Gebäudes wird mit 13x16 Meter angegeben. Im Erdgeschoss sind (landwirtschaftliche) Garagen, Abstellräume und eine Werkstatt vorgesehen. Im Obergeschoss ist ein Büro und weitere nicht titulierte Räume vorgesehen (Nutzfläche EG+OG=345,1m<sup>2</sup>). Das Penthouse ist mit einer Wohnfläche von 168,4m<sup>2</sup> vorgesehen.

Der Bauherr will mit dem eingereichten Antrag auf Vorbescheid klären, ob mit der eingereichten Planung seitens der Gemeinde Einvernehmen besteht und das Vorhaben genehmigungsfähig ist, da für das Baugrundstück die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Am Schererberg“ beschlossen wurde.

#### II. Fiktionsfrist

Eingang: [24.08.2018](#)  
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB: [24.10.2018](#)  
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung: [08.10.2018](#)

#### III. Nachbarteilnahme

Es gibt sechs Nachbargrundstücke im baurechtlichen Sinne. Die Nachbarunterschriften sind nicht vorhanden.

#### Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des derzeit in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 68 „Am Schererberg“. In der Sitzung des Marktgemeinderates am

[17.05.2018](#) wurde dessen Aufstellung beschlossen. Eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB wurde allerdings nicht erlassen. Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro OPLA beauftragt. Bislang liegt der Verwaltung allerdings noch kein Bebauungsplanentwurf vor. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich daher derzeit noch nach §§29, 34 BauGB (Innenbereich), da noch keine Planreife vorliegt .

Demnach muss sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen. Auf dem Grundstück und auch in der Umgebung ist Wohnnutzung und landwirtschaftliche Nutzung bereits vorhanden. Das Vorhaben fügt sich daher nach der Art der baulichen Nutzung unstrittig ein. Hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung fügt sich das Gebäude ebenfalls ein. Laut Auffassung der Verwaltung sind 3 Vollgeschosse hier vertretbar, da bereits weitere Gebäude mit 3 Vollgeschossen weiter oben an der Augsburger Straße vorhanden sind, diese sind aber der näheren Umgebung nach § 34 BauGB zuzuordnen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes existiert laut Planungsbüro OPLA ebenfalls ein Gebäude mit 3 Vollgeschossen. Hinsichtlich der Gebäudehöhe fügt sich das Gebäude mit 8,50 Meter unproblematisch ein, im Planbereich des künftigen Bebauungsplanes existieren laut Planungsbüro 10 Gebäude mit Firsthöhen über 9 Meter, eines davon sogar mit einer Firsthöhe über 12 Meter. Auch hinsichtlich der Grundfläche fügt sich das Gebäude ein, die Geschossflächenzahl für das Gesamtgrundstück beträgt 0,49; die Grundflächenzahl beträgt 0,29; dies ist aber kein Kriterium des Einfügens. **Das Vorhaben fügt sich zusammenfassend somit nach § 34 BauGB unstrittig ein.**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Am Schererberg“ wurde beschlossen, um eine mögliche Nachverdichtung der vorhanden landwirtschaftlichen Anwesen städtebaulich zu sichern und verträglich zu lenken. Zudem könnte über den Bebauungsplan auch die Giebelausrichtung festgelegt werden. Für die Augsburger Straße sind durchaus auch Gebäude mit der gleichen Giebelausrichtung und steilergeneigten Satteldächern prägend. Das geplante Gebäude ist im Eingabeplan mit ein flachgeneigtes Satteldach und einer West-Ost-Ausrichtung des Giebels (gleiche Ausrichtung des Giebels wie in der Umgebung vorhanden) eingezeichnet. Somit könnte höchstens die Dachneigung kritisch gesehen werden. Das Gebäude liegt allerdings im hinteren Bereich des Grundstücks und nicht prägend an der Augsburger Straße. Eine zusätzliche Wohneinheit ist hier verträglich. Sollten trotzdem Bedenken vorliegen, dass das Vorhaben dem Planungsziel der Gemeinde widerspricht, kann die Gemeinde jederzeit nach dem Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB erlassen. Noch nicht genehmigte Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB dürften dann gemäß § 14 Abs. 1 BauGB nicht ausgeführt werden.

**Finanzielle Auswirkungen:**

- nein  
 ja, siehe Begründung

---

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Vorbescheid, da sich das Vorhaben nach § 34 BauGB einfügt.

---

**Abstimmungsergebnis:**

12:0