***Hinweis für die Presse: Bitte nicht vor dem Sitzungstag veröffentlichen.***

**Beschlussvorlage FB 3/017/2021**
**TOP Nr. 3 (Bau- und Werkausschuss)**

| *Gremium* | *Beschluss* | *Ö-Status* | *Sitzungstag* |
|---|---|---|---|
| **Bau- und Werkausschuss** | **Entscheidung** | **öffentlich** | **27.04.2021** |

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:
**Bauantrag zum Abbruch eines landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäudes und Wiedererrichtung des Gebäudes mit Gewerberäumen im EG, landwirtschaftlichen Berge- und Lagerräumen im OG und Erneuerung der Auffahrtsrampe auf Fl.Nr. 534 der Gemarkung Nettelkofen (Ebersberger Straße 14)**

**Sachverhaltsdarstellung / Begründung**
Das Vorhaben liegt im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB).

Beantragt ist nach Beseitigung des Wirtschaftsteiles (Querbau; Stallung und Hochtenne) an gleicher Stelle die Neuerrichtung eines Gebäudes, das im Erdgeschoss teilweise als Gewerbefläche, im Übrigen zu landwirtschaftlichen Zwecken dienen soll. An der Nordwestseite wird eine Auffahrt zur Hochtenne in vergrößerter Form angelegt, die im Erdgeschoss als Unterstand genutzt wird.

**Privilegiertes Vorhaben (Neubau Obergeschoss: Berge- und Lagerhalle)**
Nach Betriebsumstellung (Aufgabe der Milchviehhaltung) wird vom Antragsteller die Landwirtschaft weitergeführt in Form des Ackerbaus und der Wiesenwirtschaft (§ 201 BauGB). Angesichts der Betriebsgröße liegt damit auch weiterhin ein landwirtschaftliche Betriebsform vor. Die geplante Erneuerung des Gebäudes als Berge- und Maschinenhalle im Obergeschoss (Tenne) ist nach Aktenlage auch betriebsdienlich. Vorbehaltlich der noch erforderlichen Stellungnahme der Fachbehörde (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten) bestehen keine Zweifel, dass das Vorhaben funktional erforderlich und nach Lage, Ausstattung und Gestaltung den betrieblichen Zwecken dient. Da es hinsichtlich der Ausmaße nicht über den vorhandenen Baubestand hinausgeht, ist auch die Größe nicht als unangemessen anzusehen. Gleiches gilt für die 5 m breite Vordachunterfahrt an der Ostseite des Gebäudes.

Es ist an diesem Punkt aber auch zu prüfen, ob bei einer objektiven Betrachtung das Vorhaben auch dem Gebot der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs entspricht. So wird im Antrag bestätigt, dass der frühere Stall im Erdgeschoss nach Aufgabe der Tierhaltung leer steht. Unter Einbeziehung des Erdgeschosses wäre es möglich, den benötigten Platzbedarf für Lager- und Abstellzwecke in flächenparender (schonender) Weise umgesetzt werden kann. Das gilt es unter Kenntnis der noch erforderlichen Beurteilung der Fachbehörde (A-ELF) von der Genehmigungsbehörde abschließend zu prüfen.

Nur wenn danach betriebsdienliche Gründe das Vorhaben in der beantragten Art rechtfertigen, liegt darin kein widersprüchliches Verhalten und kein Verstoß gegen das Gebot der Schonung des Außenbereiches. Ansonsten schließt gerade die für die Umnutzung erklärte Verpflichtung nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 Buchstabe f BauGB es aus, dass Flächen mittels Umnutzung der Landwirtschaft entzogen werden, obwohl weiterhin ein Flächenbedarf für Lagerzwecke besteht.

Vorbehaltlich der betriebsdienlicher Gründe, für die Errichtung der Lager- und Abstellflächen nicht auf die Fläche des leergefallenden Stalles zurückzugreifen, ist das Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig.

**Nutzungsänderung (Erdgeschoss: Maler, Schreinerei mit Lagernutzung)**
Gleichzeitig soll aber das Erdgeschoss (vormals Ställe) künftig nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden sondern für gewerbliche Zwecke. Dieser landwirtschaftsfremde Vorhabensteil stellt keinen mitgezogenen Betreibsteil dar und ist damit mangels Privilegierung als sonstiges Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) nur zulässig, wenn entgegenstehende öffentliche Belange (Flächennutzungsplan, Zersiedelung) aufgrund einer Begünstigung nach Absatz 4 unbeachtlich bleiben.

Das ist unstreitig der Fall bei der bloßen Änderung der Nutzung nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB, sofern das vorhandene Gebäude auch tatsächlich in seiner Bausubstanz noch erhaltenswert ist. Hier verlangt der Gesetzgeber (§ 34 Abs. 1 Nr. 1a BauGB) ein vorhandenes Gebäude, das unter Nutzung seiner vorhandenen Bausubstanz einer anderen Verwendung zugeführt werden kann, ohne dass es zu einem Ersatzbau führt. Die geplante Neuerrichtung des Erdgeschosses ist deshalb nicht nach § 35 Abs. 4 Nr. 1a BauGB zulässig.

Die Möglichkeit der Nutzungsänderung im Wege der Erneuerung (Neuerrichtung) ist nur in besonders begründeten Einzelfällen unter den Tatbestandsvoraussetzungen des § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB. Diese besonderen Gründe werden vom Antragsteller mit dem schlechten baulichen Zustand der bestehenden Holzbalkendecke begründet. Besondere (außer wirtschaftliche Vorteile) Gründe für die restlose Beseitigung auch des Erdgeschosses (Stallung) werden aber nicht vorgetragen. § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB stellt keine Ermessenvorschrift im Sinne einer Ausnahmeregelung zu Abs. 4 Nr. 1 dar, sondern regelt einen gesonderten Begünstigungstatbestand.

Mittlerweile ist aber anerkannt, dass auch wirtschaftliche Gründe den Tatbestand des § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB erfüllen können (vgl. E/Z/B/K, Rn. 163c zu § 35 BauGB), soweit dieser ein besonderer Einzelfall darstellt. Diese Besonderheit wird darin erkannt, dass hier ein Gebäude im Obergeschoss im Rahmen einer privilegierten Nutzung nachvollziehbar erneuert werden muss. Die Lasten einer für das Befahren und Lagern ausreichend tragfähigen Decke können nicht auf die darunterliegenden Bauteile (alte Außenmauern) abgetragen werden. Die Erneuerung auch der Außenwände des Erdgeschosses sind damit im Wesentlichen durch das privilegierte Vorhaben bedingt. Darin liegt hier die Besonderheit (Atypik) des Einzelfalles begründet, der damit die Anwendbarkeit des Abs. 4 Satz 2 für einen Ersatzbau eröffnet.

Der Begünstigungstatbestand des § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB verlangt außerdem ein vom äußeren Erscheinungsbild zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswertes Gebäude, dass dann auch wiederum in seiner äußeren Gestalt im Wesentlichen erhalten (wiederhergestellt) bleibt. Diese Voraussetzungen werden vom Vorhaben erfüllt, das dem Erscheinungsbild einer landschaftstypischen Hofstelle entspricht und dieses Erscheinungsbild durch eine mit Holzverschalung (und Bundwerk) gegliederte Fassade und ein Ziegeldach wiedererhält (auf das überlange Vordach an der Westseite sollte verzichtet werden).

Nicht zulässig ist aber die geplante Nutzungsänderung des neu entstehenden Ergeschossraumes (63 m²) im Bereich der deutlich vergrößerten Tennenauffahrt. Damit entsteht im Zuge der Neuerrichtung erstmals ein 63 m² großes Gebäude, das für den Gewerbebetrieb (Abstellraum für den Malerbetrieb) genutzt wird. Ein erst neu geschaffenes Gebäude kann jedoch nicht gleichzeitig für die gewerbliche Umnutzung verwendet werden. In der geplanten Form ist aber die funktionale Einbeziehung dieser Fläche für die Nutzungsänderung unvermeidbar; sie führt damit zu einer stärkeren Außenbereichsbelastung im Sine des § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB und stellt auch eine unzulässige Erweiterung im Sinne des § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB dar.

**Verpflichtungserklärung nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 Buchstabe g BauGB:**
Die Verpflichtung wurde erklärt, keine Neubebauung für den durch die Nutzungsänderung/Neubau beanspruchten Gebäudeteil (Erdgeschoss) vorzunehmen.

**Sonstige öffentliche Belange:**
Weitere Zulässigkeitsvoraussetzung ist auch, dass keine sonstigen (durch § 35 Abs. 4 nicht ausgenommene) öffentliche Belange, durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. So ist ein Vorhaben dann nicht zulässig, wenn es schädliche Umwelteinwirkungen verursacht oder solchen ausgesetzt wird.

Die beantragten Nutzungsänderungen sind grundsätzlich auch außenbereichsverträglich, soweit keine mehr als unwesentliche Beanspruchung von

Hinsichtlich der durch die gewerbliche Nutzung entstehenden Emissionen lassen die Antragsunterlagen keine Beurteilung zu. Neben den bereits mit den Baugenehmigungen vom 25.10.2017, Az. B-2017-2004 RAL; vom 23.07.2018, Az. N-2018-1248 RAL und vom 10.09.2019, Az. B-2019-2231 RAL erfolgten gewerblichen Umnutzungen sollen jetzt noch weitere Gewerbebetriebe ermöglicht werden, von denen zumindest die Schreinerei Immissionsschutzrechtlich relevant ist. Hier ist der Nachweis zu führen, dass die Gesamtlärmbelastung der besehenden und neu hinzukommenden Gewerbebetriebe am nächstgelegenen Immissionsort (Wohnbebauung Grafing-Bahnhof) die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm einhält bzw. die dafür notwendigen Schutzvorkehrungen trifft.

**Erschließung:**
Das Grundstück ist von Kanal und Wasser erschlossen, die Löschwasserversorgung ist durch einen Hydranten auf Höhe des Gebäudes gesichert.
Zufahrten zu Staatsstraßen (St2351) außerhalb des Erschließungsbereiches bedürfen gem. Art. 19 BayStrWG einer Sondernutzungserlaubnis. Bei bestehenden Zufahrten (wie hier von alters her) kann dies auch im Falle von Funktionsänderungen gelten. Mit Baugenehmigung vom 25.10.2017, Az. B-2017-2004 RAL, und vom 10.09.2019, Az. B-2019-2231 RAL, wurde die Erschließung des Nutzungsgeänderten ehemaligen Stallgebäudes und des ehem. Fahrsilos mit einer zusätzlichen Zufahrt zur St2351 genehmigt. Diese Zufahrt soll jetzt ebenfalls für das Vorhaben mit genutzt werden. Es ist davon auszugehen, dass der entstehende Verkehr über die St2351 abgewickelt werden kann.

Hinweis:
Für die gewerblichen Nutzungen auf dem Grundstück sind folgende Stellplätze nachzuweisen:

**<u>Bestand (Az. B-2017-2004 RAL, N-2018-1248 RAL, B-2019-2231 RAL):</u>**

| | | |
|---|---|---|
| Lackiererei: | 1 Stpl. je 70 m² Nutzfläche bzw. je 3 Beschäftigte (lt. Angabe 5 Beschäftigte) | |
| | 348,32 m² | 4,98 Stpl. |
| Schlosserei: | 1 Stpl. je 70 m² Nutzfläche bzw. je 3 Beschäftigte (lt. Angabe 3 Beschäftigte) | |
| | 223,92 m² | 3,20 Stpl. |
| Lagerraum: | 1 Stpl. je 100 m² Nutzfläche | |
| | 478,76 m² | 4,79 Stpl. |
| Digitaldruck: | 1 Stpl. je 70 m² Nutzfläche bzw. je 3 Beschäftigte (lt. Angabe 3 Beschäftigte) | |
| | 244,55 m² | 3,49 Stpl. |
| **<u>Neu:</u>** | | |
| Schreinerei: | 1 Stpl. je 70 m² Nutzfläche bzw. je 3 Beschäftigte (lt. Angabe 2 Beschäftigte) | |
| | 207,13 m² | 2,96 Stpl. |
| Maler: | 1 Stpl. je 70 m² Nutzfläche bzw. je 3 Beschäftigte (lt. Angabe 5 Beschäftigte) | |
| | 96,47 m² | 1,38 Stpl. |
| Lager: | 1 Stpl. je 100 m² Nutzfläche | |
| | 130,28 m² | 1,30 Stpl. |
| **Summe:** | **22,1 Stpl. gerundet** | **23 Stellplätze** |

Fahrradstellplätze:
Für die insgesamt entstehenden 1.120,39 m² Nutzfläche entsteht ein Bedarf von insgesamt 8 Fahrradstellplätzen.

Die Stellplätze werden über eine gemeinsame Zufahrt (Zufahrt zum gesamten Gewerbe) angefahren.

**Beschlussvorschlag**
**Dem Bauausschuss wird empfohlen, sein Einvernehmen für o. g. Bauvorhaben unter folgenden Einschränkungen zu erteilen:**

- **Es ist der Nachweis zu führen, dass betriebsdienliche Gründe vorliegen, die eine Einbeziehung der früheren Stallflächen (Erdgeschoss) für den beabsichtigten Neubau von landwirtschaftlichen Lager- und Abstellflächen entgegenstehen.**
- **Die zusätzliche Errichtung eines 63 m² großen Gewerberaumes unter der Tennenzufahrt ist unzulässig.**
- **Es ist der Nachweis zu führen, dass gegenüber der nächstgelegenen schutzwürdigen Wohnbebauung keine unzumutbaren Lärmeinwirkungen (Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm) durch die gewerbliche Gesamtlärmbelastung entstehen**
- **Die Stellplätze sind gegenüber der freien Landschaft einzugrünen.**

Finanzielle Auswirkungen:
☐ Ja ☒ Nein Verw.HH / Verm.HH ☐ Ansatzüberschr. ☐ Nachtragsvormerkung

Auswirkungen auf den Klimaschutz:
☐ Ja, positiv ☒ Ja, negativ ☐ Nein
Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen? ☐ Ja ☐ Nein