

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2022/050

Federführung: Bauamt	Datum: 28.03.2022
Bearbeiter: Stefan Hackenberg	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	06.04.2022	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 2.1 Sitzung des Bauausschusses am 06.04.2022

### **Nutzungsänderung des bestehenden Herrenhauses für die Unterbringung eines Naturkindergartens in Engfurt 2 (BV-Nr. 2022/13)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 93 der Gemarkung Töging a.Inn, Engfurt 2, soll das bestehende Herrenhaus umgenutzt werden in einen Naturkindergarten.

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich und ist als sonstiges Vorhaben zu betrachten. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Das Grundstück ist nicht an die städtische Kanalisation angeschlossen, sondern nur an die Wasserversorgung. Die Grundstücksentwässerung erfolgt über eine bestehende Kleinkläranalge (Ausbaugröße momentan 8 EW). Der Eigentümer des Baugrundstücks hat ein Geh- und Fahrrecht über das Grundstück Fl.-Nr. 96 der Gemarkung Töging a.Inn, Engfurt.

Eine Beeinträchtigung der öffentlichen Belange liegt vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht, was hier der Fall ist. Der Flächennutzungsplan stellt hier eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Weiter denkbar ist, dass das Vorhaben Belange des Denkmalschutzes (siehe weiter unten) beeinträchtigt (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB).

Da das Gebäude früher einem landwirtschaftlichen Betrieb diente und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt, das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dient, die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleibt, das Gebäude vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden ist und es im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des damaligen landwirtschaftlichen Betriebs stand, ist es begünstigt i. S. d. § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB.

Es ist im Laufe des Verfahrens aber noch vom Grundstückseigentümer eine Verpflichtung zu übernehmen, dass keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorgenommen wird, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des landwirtschaftlichen Betriebs erforderlich. Dies wird vom Landratsamt Altötting als untere Bauaufsichtsbehörde angefordert werden.

Die Verpflichtung kann auch Bedeutung haben, wenn die Betriebsgebäude vollständig aufgegeben worden sind, vor allem weil der land- oder forstwirtschaftliche Betrieb selbst aufgegeben wurde, und später mit Bezugnahme auf die landwirtschaftlich genutzten Flächen ein erneuter Bedarf für baulichen Anlagen im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 geltend gemacht wird.

Der Nutzungsänderung kann also nicht entgegengehalten werden, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht, oder die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt. Auch im Übrigen ist sie außenbereichsverträglich.

Das Gebäude liegt nicht im festgesetzten oder ermittelten Überschwemmungsgebiet des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein/Landkreises Altötting in der Ausgabe vom 23.10.2012 (Gew I, Isen, Fluss-km 6,400 bis 9,400, Plan-Nr.: K5).

Das Gebäude ist beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unter der Aktennummer D-1-71-132-11 als Baudenkmal registriert (Verfahrensstand: Benehmen hergestellt, nachqualifiziert):

„Engfurt 2. Wohnhaus, barockisierender Walmdachbau, westlicher Trakt dreigeschossig, mit Volutengiebel und Kastenerkern, bemalten Fensterläden und Balkon, östlicher Trakt zweigeschossig, mit Zwerchhaus, erbaut 1890, Umbau um 1910; westlich Nebengebäude, zwei- bzw. dreigeschossiger Walmdachbau, durch Torbogen mit Haupthaus verbunden, spätes 19./frühes 20. Jh.; östlich Stadel, zweigeschossiger, massiver Satteldachbau, durch Torbogen mit Haupthaus verbunden, wohl spätes 19. Jh.; Salettl, spätes 19./frühes 20. Jh.“

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen mit       :       Stimmen.**