

Gemeinde Kirchzarten	BESCHLUSSVORLAGE
Vorlage Nr.: 2021/044	
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 2021/22	31. Mai 2021
Bau- und Umweltausschuss am 12.04.2021 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 22.04.2021 - öffentlich - Bau- und Umweltausschuss am 07.06.2021 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 17.06.2021 - öffentlich -	
Tagesordnungspunkt <u>Stellungnahme zur Bauvoranfrage; Umnutzung landwirtschaftlicher Raum im Dachgeschoss zu Wohnraum; Ortsteil Dietenbach 10; Flst. Nr. 915; Kirchzarten</u>	

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt / der Gemeinderat beschließt, der Bauvoranfrage zur Umnutzung eines landwirtschaftlichen Raumes im Dachgeschoss zu Wohnraum zuzustimmen, soweit eine Genehmigungsfähigkeit nach § 35 BauGB Außenbereich gegeben ist.

Beratungsergebnis:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorlage
<input type="checkbox"/> mit Stimmen	<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss
..... Ja	
..... Nein	
..... Enthaltungen	

Sachverhalt:

Für das Grundstück OT Dietenbach 10, Flst. Nr. 915, Gemarkung Kirchzarten, wurde eine Bauvoranfrage zur Umnutzung eines landwirtschaftlich genutzten Raumes im Dachgeschoss zu Wohnraum beantragt.

Das Grundstück befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich und muss somit nach § 35 BauGB beurteilt werden. Der Außenbereich unterliegt der größtmöglichen Schonung. Es sind nur privilegierte Vorhaben zulässig.

Folgende Frage soll durch die Bauvoranfrage baurechtlich geklärt werden:

1. Ist die geplante Umnutzung bauplanungsrechtlich nach § 35 Abs. 1.1 genehmigungsfähig?

Nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 sind Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentlich-rechtliche Belange nicht entgegenstehen, die Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Auf dem Grundstück befinden sich ein Wohnhauptgebäude, ein Leibgedingwohnhaus sowie mehrere Wirtschaftsgebäude. Die Umnutzung bezieht sich auf das Wirtschaftsgebäude im nord-westlichen Bereich des Grundstücks, welches 2014 genehmigt wurde.

Derzeit befindet sich im Dachgeschoss des Wirtschaftsgebäudes ein Heu- und Strohlager. Dieses wird nach Aussage des Bauherren nicht mehr benötigt und soll deshalb zu Wohnraum um genutzt werden. Geplant sind im Obergeschoss des Wirtschaftsgebäudes eine Wohneinheit für den Hofnachfolger sowie eine Ferienwohnung zu errichten. Weitere Informationen können den Planunterlagen entnommen werden.

Geänderte Planunterlagen

Am 21.04.2021 teilte der Bauherr der Verwaltung mit, dass beim Landratsamt bereits geänderte Planunterlagen zur Bauvoranfrage eingereicht wurden. Bei der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 22.04.2021 wurde der Tagesordnungspunkt zum Bauvorhaben daraufhin abgesetzt, da der Gemeinde die geänderten Unterlagen noch nicht vorlagen.

Zwischenzeitlich sind die geänderten Planunterlagen bei der Gemeinde eingegangen. Geändert wurden die Fragestellungen wie folgt:

1. Ist der Einbau einer zweiten Betriebsleiterwohnung bauplanungsrechtlich zulässig?
2. Ist der Einbau einer barrierefreien Altenteilerwohnung bauplanungsrechtlich zulässig?
3. Ist die Umnutzung der bisherigen Altenteilerwohnung in einer Ferienwohnung mit 4 Betten bauplanungsrechtlich zulässig?

Anstelle einer Ferienwohnung im Dachgeschoss des Wirtschaftsgebäudes soll nun eine barrierefreie Altenteilerwohnung entstehen. Die bereits bestehende Altenteilerwohnung im Leibgedingwohnhaus soll als Ferienwohnung umgenutzt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

X

Anlagen:

- Luftbild
- Planunterlagen