



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2018/277
Datum:	30.10.2018

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss		öffentlich	zur Entscheidung
----------------------------------	--	------------	------------------

Kitzingen, 30.10.2018 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 30.10.2018 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Felix Neubaur	Zimmer: 2.7
E-Mail:	felix.neubaur@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6106

Außenbereichsvorhaben:
Umbau des Großviehstalls in 3 Ferienwohnungen

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Verwaltungs- und Bauausschuss stimmt unter Einhaltung der im Sachvortrag dargestellten Voraussetzungen dem Bauvorhaben zu.

Sachvortrag:

1. Ausgangslage:

- a) Dem Bauamt liegt ein Bauantrag im Außenbereich gem. § 35 BauGB vor. Es handelt sich um den Umbau des Großviehstalls in 3 Ferienwohnungen auf dem Weinbergshof Rickel, Weinbergsteige 30, Fl.-Nr. 583, Gemarkung Hoheim.
- b) Der landwirtschaftliche Betrieb der Familie Rickel umfasst neben dem Wohnhaus, Lager- und Gerätehallen, Ackerflächen und Weinbergen auch einen alten Milchviehstall. Die Bauherren planen den Umbau des alten Milchviehstalls zu 3 neuen Ferienwohnungen. Diese sollen mit den bereits bestehenden Ferienwohnungen als zweites Standbein zur Aufrechterhaltung des landwirtschaftlichen Betriebs beitragen.
- c) Der alte Milchviehstall ist Bestandteil der Hofstelle und wird nicht mehr genutzt. Die Bauherren planen den Umbau des Stalls unter Beibehaltung der Kubatur in 3 barrierefreie Ferienwohnungen.

2. Planungsrechtliche Einstufung

Das Vorhaben liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Eine Privilegierung des Vorhabens im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB liegt nach Rücksprache mit Amt 3 nicht vor. In diesem Umfang kann diese gewerbliche Nutzung nicht im Rahmen der Privilegierung mitgezogen werden. Jedoch besteht die Möglichkeit einer Genehmigung über § 35 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Dabei kann den „sonstigen Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind“.

Das Vorhaben ist gem. § 35 Abs. 4 zulässig, wenn es sich dabei um die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1 handelt. Weiterhin sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz
- Die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt
- Die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück
- Das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden
- Das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs
- Im Falle einer Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nummer 1 zulässigen Wohnungen höchstens drei Wohnungen je Hofstelle und
- Es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebes im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1 erforderlich.

Nach erster Prüfung erfüllt das Vorhaben die oben aufgeführten Voraussetzungen und ist somit planungsrechtlich genehmigungsfähig.

3. Weiteres Vorgehen

Da der Bauantrag erst seit Kurzem vorliegt wird dieser intern geprüft. Zur abschließenden Beurteilung des Antrags werden u.a. folgende weitere Fachstellen beteiligt: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bayerischer Bauernverband, Untere Naturschutzbehörde, Stadt Kitzingen – Sachgebiet Sicherheit & Ordnung.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten begrüßt nach ersten Gesprächen diese Vorgehensweise und die Umnutzung des alten Milchviehstalls in Ferienwohnungen.

Sobald die interne Prüfung sowie die Stellungnahmen der Fachstellen vorliegt, wird der Bauantrag entsprechend verbeschiedet. Über das Ergebnis wird der Stadtrat im Berichtswesen entsprechend informiert.

Anlagen:

Grundriss EG, Schnitt, Ansichten

Lageplan