

BESCHLUSSVORLAGE

Nummer: BV/2021/086

Fachbereich I	Az:
Fachgruppe I/3 - Stadtplanung und Grundstücksmanagement	
Sachbearbeiter/-in: Sandra Meyer	Datum: 22.04.2021

Gremium	Zuständigkeit	Ö-Status.	Sitzung am
Ausschuss für Bau, Umwelt und Technik	Beschluss	öffentlich	17.05.2021

Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung der Scheune in zwei Wohnungen, Flst.Nr. 760, Gemarkung Raitbach, Raitbach 31

Beschlussvorschlag:

1. Das planungsrechtliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage auf Nutzungsänderung wird erteilt.
2. Das Anwesen steht unter Denkmalschutz. Die Denkmalschutzbehörden sind am baurechtlichen Verfahren zu beteiligen. Es ist ggf. eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.
3. Im Falle einer Grundstücksteilung sind zusätzliche Hausanschlüsse für die Ver- und Entsorgung erforderlich. Die Kosten für die neuen Hausanschlüsse sind von den Antragstellern zu tragen.

Leitbild

Schopfheim – lebenswert und zukunftsorientiert

Handlungsfeld
Strategisches Ziel
Leistungsziel
Maßnahme

Finanzielle Auswirkungen:

Ja Nein

Begründung:

Der Vorlage sind ein Übersichtsplan, Auszug aus dem Flächennutzungsplan sowie ein Lageplan als Anlagen beigefügt.

Das ehemalige landwirtschaftliche Anwesen Raitbach 31, bestehend aus einem Wohn- und Ökonomiegebäude, soll veräußert werden. Der landwirtschaftliche Betrieb besteht seit längere Zeit nicht mehr. Die Kaufinteressenten möchten vor dem Erwerb die planungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Umbaus und Nutzungsänderung der Scheune und Schopf in zwei Wohnungen sowie Klärung der denkmalrechtlichen Belange durch die Bauvoranfrage abklären.

Das bestehende Wohnhaus mit einer vorhandenen Wohnung bleibt erhalten und wird voraussichtlich lediglich modernisiert.

In der vorhandenen Scheune inkl. angebautem Schopf ist im Erdgeschoss der Einbau einer kleineren Wohnung und im Ober- und Dachgeschoss eine größere Wohnung über zwei Ebenen geplant. Das Gesamtgrundstück und die beiden Gebäude sollen voraussichtlich grundbuchrechtlich geteilt werden.

Laut Flächennutzungsplan liegt das Anwesen gerade noch innerhalb der ausgewiesenen Mischbaufläche. Allerdings ist das Anwesen das letzte Gebäude innerhalb des bebaubaren Bereiches. Aus diesem Grund ist das Bauvorhaben dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen.

Gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB ist bei Nutzungsänderung von Ökonomiegebäuden zu Wohnzwecken der Einbau von bis zu drei Wohnungen zulässig. Die Nutzungsänderung des Ökonomiegebäudes in zwei Wohnungen ist somit bauplanungsrechtlich zulässig.

Das Anwesen Raitbach 31 steht lt. dem Verzeichnis der Bau- und Kulturdenkmale unter Denkmalschutz. Die Denkmalschutzbehörden sind am baurechtlichen Verfahren zu beteiligen. Für die notwendigen Umbaumaßnahmen und die Nutzungsänderung ist ggf. eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

Die verkehrsmäßige Erschließung des Vorhabens ist gesichert. Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung sind aufgrund der geplanten Grundstücksteilung zusätzliche Hausanschlüsse erforderlich. Die Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können gewährleistet werden. Die Kosten für die zusätzlichen Hausanschlüsse sind von den Antragstellern zu tragen.

Über das Beratungsergebnis im Ortschaftsrat Raitbach sowie den Stand der Nachbarbeteiligung kann in der Sitzung berichtet werden.

Das planungsrechtliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage kann erteilt werden.

Anlage 1 - Flst.Nr. 760, Raitbach, Übersicht

Anlage 2 - Flst.Nr. 760, Raitbach, Lageplan

Anlage 3 - Flst.Nr. 760, Raitbach, FNP

Für die Richtigkeit:

gez.
Dirk Harscher, Bürgermeister

gez.
Edgar Frey