

für die Ortsgemeinde Misselberg

AZ: 3 / 611-11 / 05 (16)

16 DS 17/ 0008

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ortsgemeinderat Misselberg	öffentlich	25.10.2024

Bauvoranfrage für ein Vorhaben in Misselberg / Dausenau, Hof Mauch 2**'Burchadihaus'****Nutzungsänderung: Wohnheim zu 4 Ferienwohnungen****Fristablauf gemäß § 65 Abs. 5 Landesbauordnung (LBauO) am: 25. Oktober 2024****Hinweis:**

Auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung (GemO) über Ausschließungsgründe wird hingewiesen. Alle Beteiligten werden gebeten, (gegebenenfalls) vorliegende Ausschließungsgründe mitzuteilen.

Sachverhalt:

Ist die Erteilung der Baugenehmigung von der Zustimmung, dem Einvernehmen, der Genehmigung oder der Erlaubnis einer anderen Behörde abhängig oder muss über das Vorhaben im Benehmen mit einer anderen Behörde entschieden werden, so holt die Bauaufsichtsbehörde die Entscheidung gemäß § 65 Abs. 5 Landesbauordnung (LBauO) ein. Eine nach landesrechtlichen Vorschriften erforderliche Entscheidung nach Satz 1 gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb eines Monats nach Eingang des Ersuchens unter Angabe der Gründe versagt wird; dies gilt nicht, wenn die Bauaufsichtsbehörde auf begründeten Antrag der anderen Behörde die Frist verlängert hat.

Geplant ist die Renovierung und Nutzungsänderung des ehemaligen Wohnheimes zu 4 Ferienwohnungen in Dausenau, Hof Mauch 2 „Burchadihaus“, Flur 20, Flurstücke 25, 26, 27 und 28. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Ortsgemeinde Misselberg.

Der Antragsteller plant die Renovierung des bestehenden Gebäudes und die Nutzungsänderung des ehemaligen Wohnheimes zu 4 Ferienwohnungen. Die geplante Renovierung beschränkt sich hierbei auf energetische Maßnahmen sowie den Innenausbau und geringfügige Änderungen am Grundriss. Die Gebäudekubatur soll unverändert erhalten bleiben.

3 Einheiten sollen ausschließlich als Ferienwohnungen genutzt werden. Die 4. Einheit könnte aufgrund des bestehenden Grundrisses mit Mehrzweckraum und großflächiger Küche ein zusätzliches Angebot (neben Ferienwohnung) für z. B. Kulturveranstaltungen, Yoga-Kurse oder auch als „Coworking-Space“ bieten.

Darüber hinaus wäre für die 4. Einheit eine saisonale Nutzung (Wochenende) als „Wandercafé“ vorstellbar. Im Zuge der Inklusion beabsichtigt der Antragsteller einen möglichen Betrieb in Kooperation mit der Stiftung Scheuern.

Der Antragsteller betont, dass er einen *„nachhaltigen, ruhigen Platz für naturverbundene Menschen und für gestresste Städter, die gerne im Grünen entspannen und via Homeoffice arbeiten wollen“* bieten möchte.

Mit der Bauvoranfrage soll vor Erwerb des Gebäudes geklärt werden, ob aus bauplanungsrechtlicher Sicht eine Baugenehmigung für die geplante Nutzungsänderung in Aussicht gestellt werden kann.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich der Ortsgemeinde Dausenau, so dass sich eine Zulässigkeit für Vorhaben nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt. Im Außenbereich ist ein sonstiges Vorhaben gem. § 35 Absatz 2 BauGB nur zulässig, wenn die Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Ortsgemeinde Misselberg.

Dem Vorhaben kann zugestimmt werden, da eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange nicht zu erwarten ist und die Änderung der bisherigen Nutzung einer zweckmäßigen Verwendung einer erhaltenswerten Bausubstanz dient und die Erschließung gesichert ist. Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung).

Über die Zulässigkeit eines Vorhabens entscheidet die untere Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde. Gemäß § 65 LBauO gilt die Zustimmung der Ortsgemeinde Misselberg als erteilt, wenn nicht bis zum 25. Oktober 2024 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Von Seiten der Ortsgemeinde Misselberg bestehen keine Bedenken gegenüber der verkehrsmäßigen Erschließung des Vorhabens „Renovierung und Nutzungsänderung des ehemaligen Wohnheimes zu 4 Ferienwohnungen“ in der Gemarkung Dausenau, Hof Mauch 2 „Burchadihaus“, Flur 20, Flurstücke 25, 26, 27 und 28.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister