

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Gentsch		
Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 10.06.2026	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung von Wohnraum zu gewerblicher Unterkunft sowie der Scheune, Keller, Nebengebäude und Lagerplatz zu gewerblicher Nutzung für Fahrzeuge, Zautendorf 22, Fl. Nr. 1072/12 Gmkg. Deberndorf			
Anlagen: 2026-31 - Lageplan 2026-31 - Pläne und Skizzen			

Sachverhalt:

Der Bauherr beabsichtigt auf dem Grundstück Fl. Nr. 1072/11 Gemarkung Deberndorf, Zautendorf 22 die Nutzungsänderung von Wohnraum zu einer gewerblichen Unterkunft (Teilprojekt A+B) sowie die Nutzungsänderung der bestehenden Scheune, des Kellers, eines Nebengebäudes sowie eines Lagerplatzes zur gewerblichen Nutzung für Werkzeuge, Geräte, Maschinen und Autos (Teilprojekt C).

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. Der Flächennutzungsplan stellt hier das „Mischgebiet“ dar. Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind neben dem Wohnen (§ 6 Abs. 1 BauNVO) auch sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

Geplant ist im Teilprojekt A+B die Nutzungsänderung im EG sowie 1. OG zu einer gewerblichen Unterkunft zur temporären Vermietung an Firmen für deren Handwerker und Mitarbeiter mit insgesamt 8 Betten. Beim Teilprojekt C soll die bestehende Scheune, der Keller, das Nebengebäude sowie der Lagerplatz zu einer gewerblichen Nutzung für Werkzeuge, Geräte, Maschinen und Autos umgenutzt werden. Laut Bauherrn findet eine laute Produktion oder immissionsstarke Werkstattnutzung nicht statt.

Der Stellplatznachweis soll im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für die geplante Nutzungsänderung von Wohnraum zu einer gewerblichen Unterkunft sowie die Nutzungsänderung der bestehenden Scheune, des Kellers, eines Nebengebäudes sowie eines Lagerplatzes zur gewerblichen Werkstattnutzung kann das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt werden.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, zur Bauvoranfrage (gdl. BV Nr. 2026/31) Nutzungsänderung von Wohnraum zu gewerblicher Unterkunft sowie die Nutzungsänderung der bestehenden Scheune, des Kellers, des Nebengebäudes sowie des Lagerplatzes zur Werkstattnutzung grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen.