

<b>Sachgebiet</b> Bauamt	<b>Sachbearbeiter</b> Frau Gentzsch		
<b>Beratung</b> Bau- und Umweltausschuss	<b>Datum</b> 06.07.2026	<b>Behandlung</b> öffentlich	<b>Zuständigkeit</b> Entscheidung
<b>Betreff</b> 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 (erneute Behandlung)			
<b>Anlagen:</b> 2026-31 - Lageplan			

**Alter 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. Die geplanten Vorhaben (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, Teilprojekt C) fügen 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.

Der Bevollmächtigte des Bauherrn nahm mit E-Mail vom 01.06.2026 an das Landratsamt Fürth die Bauvoranfrage zurück und stellte stattdessen eine neue Bauvoranfrage mit einer weiteren Frage nach einer möglichen Nutzungsänderung einer Wohnung in eine Asylunterkunft.

**Neuer Sachverhalt:**

Auch das neu eingerichtete Vorhaben der Nutzungsänderung einer Wohnung in eine Asylunterkunft im Wohngebäude Zautendorf 22 fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. In einem Mischgebiet sind nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 auch Anlagen für soziale Zwecke zulässig. Der § 246 Abs. 8 BauGB ermöglicht im unbeplanten Innenbereich eine Abweichung vom Einfügegebot des § 34 Abs. 1 BauGB für die Nutzungsänderung, Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen. Teilumnutzungen fallen nicht unter Abs. 8, die bauliche Anlage muss insgesamt der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen.

Die Teilprojekte A+B (Nutzungsänderung von Wohnraum zu einer gewerblichen Unterkunft sowie das Teilprojekt C (Nutzungsänderung der bestehenden Scheune, des Kellers, eines Nebengebäudes sowie eines Lagerplatzes zur gewerblichen Nutzung werden weiterhin ausgeführt.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Für die geplanten Nutzungsänderungen von Wohnraum zu einer gewerblichen Unterkunft sowie die Nutzungsänderung der bestehenden Scheune, des Kellers, eines Nebengebäudes sowie eines Lagerplatzes zur gewerblichen Werkstattnutzung und der Nutzungsänderung einer Wohnung in eine Asylunterkunft 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 und der Nutzungsänderung von Wohnraum in eine Asylunterkunft grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen.