

Sitzungsvorlage DS 2008/124

Ortsverwaltung Eschach
Herr Herbert Krom
(Stand: **20.03.2008**)

Mitwirkung:
Bauordnungsamt

Aktenzeichen: 08.049/BGV

Ortschaftsrat Eschach
öffentlich am 31.03.2008

Nachtragsbaugesuch, Nutzungsänderung zur vollkonzessionierten Gaststätte mit Hofladen und Kinderspielbühne, Anlegen von 13 notwendigen offenen Stellplätzen

Beschlussvorschlag:

Der Ortschaftsrat stimmt dem Bauvorhaben zu, sofern keine negativen Stellungnahmen von Fachbehörden eingehen.

1. Sachverhalt:

Herr Dr. Wolfgang Hügler hat am 14.01.2008 die Baugenehmigung für den Einbau einer Straußenwirtschaft in das bestehende Stall/Scheuergelände erhalten. Der Ortschaftsrat hat dem Baugesuch in seiner Sitzung am 03.12.2007 zugestimmt.

Gegen die Baugenehmigung hat ein Nachbar Widerspruch eingelegt. Der Widerspruch wurde bisher nicht begründet. Der Widerspruch hat keine aufschiebende Wirkung. Der Bauherr kann somit die bestehende Baugenehmigung bereits nutzen. Aufgrund der gaststättenrechtlichen Einschränkungen (z.B. Betriebszeiten, Getränke- und Speisenangebot) bei einer Straußenwirtschaft hat sich der Bauherr entschieden die Planungen zu überarbeiten und einen Antrag für eine normale Gaststätte zu stellen. Gegen den Antrag wurden wie bei der ersten Genehmigung Einwendungen erhoben. Die Einwendungen wurden noch nicht abschließend begründet.

Rechtliche Beurteilung:

Das Baugrundstück liegt im Außenbereich. Die Straußenwirtschaft wurde planungsrechtlich nach § 35 (1) Baugesetzbuch (BauGB) als landwirtschaftlich privilegiertes Vorhaben genehmigt. Eine Straußenwirtschaft ist als Betriebsteil eines landwirtschaftlichen Betriebs zulässig, wenn sie dem sonstigen Betrieb gegenüber untergeordnet ist.

Eine normale Gaststätte in der beantragten Größe kann nach baurechtlichen Vorschriften nicht mehr als landwirtschaftlicher Betriebsteil nach § 35 (1) BauGB genehmigt werden. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt deshalb nach § 35 (4) Nr. 1 BauGB. Nach dieser Vorschrift ist der Einbau oder die Umnutzung zu genehmigen wenn die in der Vorschrift genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Nach dem derzeitigen Prüfungsstand sind alle Vorgaben erfüllt. Die Behördenbeteiligung ist jedoch noch nicht abgeschlossen.

Anlagen:

Lageplan
Erdgeschossplan
Obergeschossplan