



# STADT AULENDORF

<b>Stadtbauamt</b> Karin Schellhorn-Renz		<b>Vorlagen-Nr. 40/343/2018/1</b>	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
29.11.2018	Ortschaftsrat Zollenreute	Ö	Entscheidung
12.12.2018	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
<b>TOP: 10.1 Neubau einer Zimmerei mit Wohnhaus und Büro, Fundschmidhof 1, 88326 Aulendorf - Zollenreute, Flst. 332</b>			

### Ausgangssituation:

Die Bauherrschaft stellt eine Bauvoranfrage für den Neubau einer Zimmerei mit Wohnhaus und Büro als Ersatzbau für das landwirtschaftliche Ökonomiegebäude mit Wohnteil auf dem Flurstück 332, Fundschmidhof 1 in Aulendorf Zollenreute.



Der Antragsteller beabsichtigt das starke Mängel und Missstände aufweisende Hofgebäude abzureißen und einen Ersatzbau zu errichten. Das neue Gebäude soll mit einer ca. 25 % größeren Grundfläche im Stil eines landwirtschaftlichen Ökonomiegebäudes mit Wohnteil mit einer Grundfläche von 35,95 m x 17,10 m und einer Gesamthöhe von 13,58 m an der gleichen Stelle errichtet werden.

Für den Ökonomieeteil ist die Nutzung als Zimmerei mit Abbundhalle vorgesehen. Im Zwischenbau (Tenne) sind auf zwei Ebenen Technik und Büroräume eingeplant. Der Wohnteil schließt sich nach Norden hin an.

Die Gestaltung des Neubaus entspricht hinsichtlich Dachform, Fassadengestaltung und Raumaufteilung einem die Kulturlandschaft prägenden Bauernhofgebäudes.

Der Antragsteller ist Zollenreuter Bürger und betreibt bereits eine Zimmerei in der Fridolin-Stark-Straße. An diesem Standort ist die betrieblich notwendige Erweiterungsmöglichkeit nicht

gegeben. Der Fundschmidhof ist in Familienbesitz. Eine Weiterführung als Landwirtschaft ist nicht gegeben. Mit der geänderten Nutzung als Zimmerei würde das die Landschaft prägende Anwesen erhalten bleiben.

### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Außenbereich  
 Rechtsgrundlage: § 35 BauGB  
 Gemarkung: Zollenreute  
 Eingangsdatum: 13.11.2018

Das Vorhaben liegt im Außenbereich, deshalb ist eine Prüfung nach § 35 BauGB vorzunehmen.

Im Vorfeld der Bauvoranfrage wurde ein Ortstermin angesetzt, um Lage und Zustand der Gebäude zu bewerten und eine Genehmigungsfähigkeit zu prüfen.

Das Anwesen wird vom Landratsamt als kulturlandschaftsprägend eingeordnet. Einer Nutzungsänderung kann zum Erhalt des Anwesens zugestimmt werden.

Das Landratsamt hat aufgrund des Zustands des Bestandes die Genehmigung eines Neubaus von Ökonomiegebäude mit Wohnteil mit etwas vergrößerter Grundfläche in Aussicht gestellt.

Gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB können zulässigerweise errichtete Wohngebäude durch einen gleichartigen Neubau ersetzt werden anstatt eine möglicherweise inadäquate Modernisierungsmaßnahme vorzunehmen.

§ 35 (4) Den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 kann nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind.

§ 35 (4) 2 Die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle ist unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- a) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
- b) das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf,
- c) das vorhandene Gebäude wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und
- d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird; hat der Eigentümer das vorhandene Gebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB liegen somit vor. Die Verwaltung empfiehlt deshalb, das Einvernehmen zum Bauvorhaben zu erteilen.

**Beschlussantrag:**  
**Der Ortschaftsrat Zollenreute erteilt sein Einvernehmen.**

**Anlagen:**  
**Lageplan**  
**Bauantrag**  
**Baubeschreibung**  
**Ansichten**

**Beschlussauszüge für**  Bürgermeister  Hauptamt

Aulendorf, den 21.01.2019	<input type="checkbox"/> Kämmerei	<input checked="" type="checkbox"/> Bauamt	<input checked="" type="checkbox"/> Ortschaft
---------------------------	-----------------------------------	--	---