



# STADT AULENDORF

<b>Stadtbauamt Karin Schellhorn-Renz</b>		<b>Vorlagen-Nr. 40/368/2019/2</b>	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
20.03.2019	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
26.03.2019	Ortschaftsrat Tannhausen	Ö	Entscheidung
10.04.2019	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
<p><b>TOP: 2.6 Bauvoranfrage zum Neubau eines Bungalows mit Carport Tannhausen, Tannhauser Straße, Flst. 248</b></p>			
<p><b>Ausgangssituation:</b>          Die Bauherrschaft beantragt als Bauvoranfrage den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport im Ortsteil Tannhausen, Tannhauser Straße, Flst. Nr. 248 in Aulendorf. Das eingeschossige Gebäude mit der Grundfläche von 13,82 m x 11,32 m soll mit einem Walmdach mit 25 ° Dachneigung errichtet werden. Die Firsthöhe beträgt 5,64 m.</p> <p>In Anschluss an das Wohnhaus ist ein eingeschossiger Doppelcarport mit Flachdach geplant.</p> <p>Der Antragsteller möchte auf dem Grundstück die geplanten Bauwerke errichten. Die Erschließung aus der Tannhauser Straße ist über das bereits mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück Tannhauser Straße 41 vorgesehen.</p> <p>Mit der Bauvoranfrage soll abgeklärt werden, ob die geplante Bebauung auf dem angegebenen Flurstück genehmigungsfähig wäre.</p> <p>Das geplante Vorhaben liegt außerhalb der gültigen „Ortsabrundung Tannhausen“ und damit im Außenbereich nach § 35 BauGB.</p> <p>In der AUT-Sitzung vom 20.03.2019 hat der AUT dem Vorhaben mit folgendem Beschluss das Einvernehmen versagt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik versagt dem Vorhaben das Einvernehmen.</li> <li>2. Der Ausschuss für Umwelt und Technik beauftragt die Verwaltung mit ortsansässigen Grundstückseigentümern Gespräche über eine weitergehende Änderung der Ortsabrundung Tannhausen zur Schaffung zusätzlicher Bauplätze zu führen.</li> </ol> <p>Am 26.03.2019 hat der Ortschaftsrat Tannhausen das Vorhaben beraten und folgende Beschlüsse gefasst:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Ortschaftsrat Tannhausen erteilt einstimmig sein Einvernehmen, dass die Stadtverwaltung den Emissionsschutz zu der angrenzenden Landwirtschaft abklärt. Hier ist man nicht sicher, ob der Kreis aktuell ist.</li> <li>2. Der Ortschaftsrat Tannhausen erteilt mit 6 Ja-Stimmen, 1 Nein- Stimme und 1 Enthaltung sein Einvernehmen, dass die Stadtverwaltung die rechtlichen Grundlagen für die Bebauung des Flurstückes 248 in der Tannhauser Straße schafft, gegebenen Falles unter Berücksichtigung des § 13b BauGB.</li> <li>3. Der Ortschaftsrat Tannhausen erteilt mit 6 Ja-Stimmen, 1 Nein- Stimme, 1 Enthaltung, grundsätzlich sein Einvernehmen zu dem Bauvorhaben, wenn es der Emissionsschutz zulässt.</li> </ol>			

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Außenbereich  
Rechtsgrundlage: §§ 35 BauGB  
Gemarkung: Tannhausen  
Eingangsdatum: 14.02.2019

Das Grundstück, welches bebaut werden soll, liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Ortsabrundung, die einen Innenbereich festsetzt. Eine Bebauung im Außenbereich ist nicht genehmigungsfähig.

Eine Änderung des Geltungsbereiches der Ortsabrundung für ein Einzelvorhaben ist aus grundsätzlichen Überlegungen kritisch zu betrachten.

Eine Änderung der Ortsabrundung ist stets im Interesse des Allgemeinwohls zu beurteilen.

Im Ortsteil Tannhausen kann derzeit eine Nachfrage nach Bauplätzen nicht erfüllt werden. Die Verwaltung sieht daher den Ansatz in einer Verhandlung mit den an der Tannhauser Straße ansässigen Grundstückseigentümern zugunsten einer Aufweitung des Geltungsbereiches für eine Bebauung mit mehreren Einfamilienhäusern.

Eine Änderung des Geltungsbereiches der Ortsabrundung für Einzelvorhaben sieht der Ortschaftsrat Tannhausen nicht kritisch. Sie führen an, dass bezahlbarer Wohnraum auch in Aulendorf knapp ist und man Erweiterungen im Einzelfall zulassen sollte.

Auf der einen Seite ist eine Weiterentwicklung für die Ortsteile wichtig. Andererseits sind eine geplante Dorfentwicklung und der Erhalt der Struktur und des Ortsbildes anzustreben. Die Verwaltung vertritt daher weiterhin die Auffassung, das Einzelvorhaben nicht die Erweiterung der Ortsabrundung rechtfertigen. Ortschaft, Verwaltung und Grundstückseigentümer sollten Anstrengungen unternehmen zu einer sinnvollen Flächenentwicklung zu gelangen.

Innerhalb des dörflich geprägten Ortsteil Tannhausen entspricht das Wohnhaus in der geplanten Gestaltung nicht der Gebäudetypologie, welche zum Ortsbild passt. Ein eingeschossiger Bungalow mit flach geneigtem Walmdach ist für diesen Standort nicht vorstellbar.

Aus dem Beschluss des Ortschaftsrates geht hervor, dass laut Bauherr die Dachform noch geändert werden kann. Eine Änderung der Gebäudetypologie wäre für das Vorhaben grundsätzlich erforderlich.

Um eine den dörflichen Gegebenheiten angemessene, bauliche Entwicklung zu fördern und die Baukultur zu stärken, sollte mindestens ein Gestaltleitfaden für private Bauherren aufgelegt werden. Darin sollen die ortstypischen Siedlungsstrukturen und Gebäude-typologien erläutert und daraus konkrete Anregungen für gute Baugestaltung abgeleitet werden.

Anzustreben wären weiterhin Festsetzungen zu Baugrenzen, Baulinien und Dachform innerhalb der Ortsabrundungen, die meist nur einen Geltungsbereich ausweisen.

Die Verwaltung bleibt daher bei ihrem Beschlussvorschlag und empfiehlt dem AUT dem Vorhaben das Einvernehmen nicht zu erteilen.

**Beschlussantrag:**

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik versagt dem Bauvorhaben das Einvernehmen.
2. Der Ausschuss für Umwelt und Technik beauftragt die Verwaltung mit der Ortschaft und den Grundstückseigentümern Gespräche über eine weitergehende Änderung der Ortsabrundung Tannhausen zur Schaffung zusätzlicher Bauplätze zu führen.

**Anlagen:**

Lageplan, Ortsabrundung, Bauantrag, Schnitt, Ansichten

**Beschlussauszüge für**

Aulendorf, den 02.04.2019

Bürgermeister

Kämmerei

Hauptamt

Bauamt

Ortschaft