



STADT AULENDORF

Stadtbauamt Karin Schellhorn-Renz		Vorlagen-Nr. 40/416/2019	
Sitzung am 22.05.2019	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.2 Abbruch Ökonomiegebäude mit Wohnhaus und Neubau Zimmerei mit Wohngebäude; Umnutzung bestehende KFZ-Werkstatt in Garage Zollenreute, Fundschmidhof 1, Flst. 332			

Ausgangssituation:

Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren den Abbruch des bestehenden landwirtschaftlichen Ökonomiegebäudes sowie die Errichtung einer Zimmerei mit Wohngebäude als Ersatzbau für den Abgang auf dem Flurstück 332, Fundschmidhof 1 in Aulendorf Zollenreute. Die auf dem Grundstück vorhandene KFZ-Werkstatt soll als Garage umgenutzt werden.

Das beantragte Gebäude soll mit den Außenmaßen von 33,05 m x 15,60 m als zweigeschossiges Gebäude mit 45° geneigtem Satteldach im Stil eines Hofgebäudes errichtet werden. Die Firsthöhe beträgt 13,60 m.



Für das Vorhaben wurde bereits im Vorfeld eine Bauvoranfrage gestellt.

Der Antragsteller beabsichtigt das starke Mängel und Missstände aufweisende Hofgebäude abzureißen und einen Ersatzbau zu errichten. Das damals beantragte Gebäude sollte 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.

Der AUT hat in seiner Sitzung vom 12.12.2018 der Bauvoranfrage sein Einvernehmen erteilt.

Für den Ökonomieteil 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 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 eingestuft. 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.

Das Landratsamt hat jedoch die in der Bauvoranfrage ausgewiesene Grundfläche des Gebäudes in Frage gestellt. Für den jetzt vorliegenden Bauantrag ist die Grundfläche daher etwas reduziert worden.

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.

Der Ortschaftsrates Zollenreute hat dem Vorhaben in seiner Sitzung vom 25.04.2019 zugestimmt.

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Aulendorf erteilt dem Bauvorhaben sein Einvernehmen.

Anlagen: Übersichtsplan, Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Angaben zu gewerblichen Anlagen, Schnitt, Ansichten