

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/478/2019/2	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
24.06.2020	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Vorberatung
<p>TOP: 3.3 Neubau von zwei Ferienhäuser und Außensauna mit Stellplätzen Tannhausen, Tannhauser Straße 73, Flst. Nr. 287 Bauvoranfrage</p>			
<p>Ausgangssituation: Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner Sitzung am 20.11.2019 bei Stimmengleichheit die Bauvoranfrage zur Errichtung von zwei Ferienhäuser und Außensauna mit Stellplätzen in der Tannhauser Straße 73 abgelehnt. Die Ablehnung begründete sich in der Bauweise und dem nicht einfügen in die Umgebung. Der Ortschaftsrat der Ortschaft Tannhausen hat in seiner Sitzung am 10.12.2019 der Bauvoranfrage einstimmig zugestimmt und den Ausschuss für Umwelt und Technik gebeten erneut über die Bauvoranfrage zu beraten.</p> <p>In seiner Sitzung am 22.01.2020 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik erneut über die Bauvoranfrage beraten und aus den oben genannten Gründen das Einvernehmen nicht erteilt.</p> <p>Die geplanten Ferienhäuser haben die Abmessungen von 2,33 x 9,08 m. Die Außensauna hat die Abmessung von 2,33 x 4,60 m. Alle drei Gebäude haben eine Höhe 2,45 m und werden als Fertigsystem komplett in Holzbauweise geliefert und aufgestellt. Für die Gründung wird eine Betonbodenplatte erstellt. Die Gestaltung der Gebäude ist in der äußeren Form eines Iglus nachempfunden. Die Grundrissform ist ovalförmig und das ähnelt einem Tonnengewölbe mit angefügten Viertelkugel. Die Ferienhäuser verfügen über Sanitärzellen, Koch-, Ess- und Schlafbereich und sind beheizbar. Der Zweck des dauerhaften Aufenthaltes ist somit gegeben.</p>			
<p>Planungsrechtliche Beurteilung <u>Bebauungsplan:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ortsabrundungssatzung Tannhausen vom 15.09.1997, - Rechtsgrundlage § 34, - Gemarkung Tannhausen <p>Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich der Ortsabrundungssatzung Tannhausen vom 15.09.1997. In der Ortsabrundungssatzung sind keine Angaben zur Dachgestaltung und Bauweise enthalten. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der in Zusammenhang bebauter Ortsteile richtet sich nach § 34 BauGB.</p> <p>Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstückfläche, die bebaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.</p>			
<p>Art der baulichen Nutzung Die geplanten Ferienhäuser mit Außensauna sind der Hauptnutzung Wohn-/Wirtschaftsgebäude als Nebengewerbe zugeordnet.</p>			
<p>Maß der baulichen Nutzung Das geplante Bauvorhaben ordnet sich nach dem Maß der baulichen Nutzung deutlich im vorhandenen Wohn-/Wirtschaftsgebäude unter. Mit Schreiben vom 08.06.2020 hat das Landratsamt Ravensburg, Bau- und Umweltamt, mitgeteilt, dass die Baurechtsbehörde der Auffassung des Ausschusses für Umwelt und Technik der Stadt Aulendorf nicht folgend kann. Von Seiten des Baurechtsamtes wird ausgeführt:</p>			

„Im Rahmen der Beurteilung des Einfügens nach dem Maß der baulichen Nutzung ist in erster Linie auf solche Maße abzustellen, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die Gebäude in der näheren Umgebung in Beziehung zueinander setzen lassen. Dies sind regelmäßig insbesondere die Gebäudehöhe, die Grundfläche und die Geschossigkeit. Die Zulässigkeit richtet sich bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung vorrangig nach absoluten Größen. Die Form der geplanten Gebäude ist in diesem Zusammenhang nicht ausschlaggebend.

Das Vorhaben fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung ohne Zweifel in die Umgebungsbebauung ein. Die Kubatur der Gebäude ist denen in der Umgebung deutlich untergeordnet.

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes im Sinne des § 34 Abs. 1 S. 2 Hs. 2 BauGB kommt ebenfalls nicht in Betracht. Eine Beeinträchtigung ist nur unter städtebaulichen Gesichtspunkten zu beurteilen und nicht im Hinblick auf die ästhetische Wirkung des beabsichtigten Bauvorhabens, oder seiner Beurteilung in sonstiger baugestalterische Hinsicht.“

Das Landratsamt Ravensburg, Baurechtsbehörde beabsichtigt das gemeindliche Einvernehmen zu ersetzen und den Bauvorbescheid zu erteilen. Der Stadt Aulendorf wurde Gelegenheit gegeben bis zum 07.07.2020 erneut über das Bauvorhaben zu beraten.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschlussantrag:

Das gemeindliche Einvernehmen zu der Bauvoranfrage zum Neubau von zwei Ferienhäuser und Außensauna mit Stellplätzen in Tannhausen, Tannhauser Str. 73, Flst.Nr. 287 wird erteilt.

Anlagen:

Beratungsvorlage 40/487/2019/1
Schreiben des Landratsamtes vom 08.06.2020
Beispielbilder

Beschlussauszüge für

Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 16.06.2020