

<b>Stadtbauamt</b>		<b>Vorlagen-Nr. 40/606/2020</b>									
Sitzung am 23.09.2020	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung								
<b>TOP: 3.19 Teilweise Umnutzung landw. Stallgebäude in Gewerbe (Reinigung von Gitterrosten) Aulendorf-Blönried, Bärenweiler 1, Flst.Nr.: 1117</b>											
<p><b>Ausgangssituation:</b> Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren die teilweise Umnutzung eines landwirtschaftlichen Stallgebäudes in Gewerbe (Reinigung von Gitterrosten) auf dem Grundstück Flst. Nr. 1117, Bärenweiler 1 in Blönried.</p> <p>Im ehemaligen Milchviehstall soll auf einer Teilfläche von ca. 16,00 m x 16,50 m eine gewerbliche Nutzung eingerichtet werden. Die verbleibende Fläche im Stall wird als Lager für landwirtschaftliche Erzeugnisse verwendet.</p> <p>Bei der beantragten Umnutzung handelt es sich um die Reinigung und Entlackung von Gitterrosten mittels Wasserhochdruck. Dabei werden die Gitterroste mit LKW angeliefert, vor Ort behandelt und danach auf Paletten gestapelt. Es werden drei Mitarbeiter für diese Tätigkeiten beschäftigt.</p> <p>Die beantragte gewerbliche Umnutzung hat bereits stattgefunden. Von der Baurechtsbehörde wurden Unterlagen zur Nachgenehmigung angefordert.</p> <p><b>Planungsrechtliche Beurteilung</b></p> <table> <tr> <td>Bebauungsplan:</td> <td>Außenbereich</td> </tr> <tr> <td>Rechtsgrundlage:</td> <td>§ 35 BauGB</td> </tr> <tr> <td>Gemarkung:</td> <td>Blönried</td> </tr> <tr> <td>Eingangsdatum:</td> <td>30.06.2020</td> </tr> </table> <p>Das Grundstück Flst. Nr. 1117, Bärenweiler 1 ist als Außenbereich einzustufen. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 35 BauGB.</p> <p>Nach § 35 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.</p> <p>Der Antragssteller ist privilegierter Landwirt nach § 35 BauGB.</p> <p>Im Falle der beschriebenen Nutzungsänderung ist, die Prüfung des Vorhabens in Bezug auf § 35 Abs. 4 BauGB erforderlich.</p> <p>Gemäß § 35 Abs. 4 BauGB kann der Änderung eines bisherigen land- bzw. forstwirtschaftlichen Gebäudes nicht entgegengehalten werden, dass sie den 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. Dies liegt vor, wenn:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dient,</li> <li>die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleibt,</li> <li>die Aufgabe der bisherigen Nutzung nicht länger als sieben Jahre zurückliegt,</li> <li>das Gebäude vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden ist,</li> </ol>				Bebauungsplan:	Außenbereich	Rechtsgrundlage:	§ 35 BauGB	Gemarkung:	Blönried	Eingangsdatum:	30.06.2020
Bebauungsplan:	Außenbereich										
Rechtsgrundlage:	§ 35 BauGB										
Gemarkung:	Blönried										
Eingangsdatum:	30.06.2020										

- e) das Gebäude im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs steht,  
f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken neben den bisher nach Absatz 1 Nummer 1 zulässigen Wohnungen höchstens drei Wohnungen je Hofstelle entstehen und  
g) es eine Verpflichtung übernommen wird, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1 erforderlich.

Nach Auffassung der Verwaltung liegen die oben genannten Voraussetzungen für eine Änderung der Nutzung vor.

**Immissionen gewerbliche Nutzung**

Gemäß den Antragsunterlagen gehen durch die beantragte gewerbliche Nutzung keine schädlichen Auswirkungen auf Personal und Umwelt aus. Der Immissionsschutz wird durch die Baurechtsbehörde und die Fachbehörden geprüft.

Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zum Bauvorhaben zu erteilen.

**Beschlussantrag:**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Blönried.

**Anlagen:** Übersichtsplan, Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt und Ansichten

**Beschlussauszüge für**

- Bürgermeister     Hauptamt  
 Kämmerei         Bauamt             Ortschaft

Aulendorf, den 15.09.2020