STADT AULENDORF

Stadtbauamt			**Vorlagen-Nr. 40/642/2020**
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
09.12.2020	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung

TOP: 2.6 Nachtragsbaugesuch - Aufbau einer Dachgaube, Erstellung einer Gartenlaube
Rugetsweiler, Tobelweg 16, Flst. Nr. 168 und 168/1

Ausgangssituation:
Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Aufbau einer Dachgaube und die Erstellung einer Gartenlaube auf den Grundstücken Flst. Nr. 168 und 168/1, Tobelweg 16 in Zollenreute.

Mit der geplanten Dachgaube soll der Einbau eines Bads im Dachgeschoß des Wohnhauses ermöglicht werden. Es soll eine 5,82 m breite Schleppgaube mit einer Ziegeldeckung zur Ausführung kommen. Auf dem Anwesen ist eine ehemalige Dunglege vorhanden welche zur Gartenlaube umgenutzt werden soll. Die Gartenlaube hat eine Grundfläche von 4,80 m x 6,57 m. Das 4° geneigten Flachdachs ist am First 2,63 m hoch und wird mit Trapezblech eingedeckt.

Die o.g. Dachgaube und die Gartenlaube wurden bereits erstellt. Mit Schreiben vom 08.10.2020 wurden von der Baurechtsbehörde Unterlagen zur Nachgenehmigung angefordert.

Planungsrechtliche Beurteilung:
Rechtsgrundlage: § 35 BauGB
Gemarkung: Zollenreute
Eingangsdatum: 19.11.2020

Die Grundstücke Flst. Nr. 168 und 168/1, Tobelweg 16 in Zollenreute befinden sich im Außenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 35 BauGB.

Eine Privilegierung als land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb liegt nicht vor.

Dachausbau Wohnhaus
Nach § 35 Abs. 2 können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Gemäß § 35 Abs. 4 BauGB kann den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 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.

Nach § 35 Abs. 4 Satz 5 BauGB ist die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen außenverträglich:
a) das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
b) die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und
c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird,

Mit dem beantragten Dachausbau im vorhandenen Wohnhaus werden die o.g. Grundsätze § 35 Abs. 4 Satz 5 BauGB erfüllt. Nach Mitteilung der Baurechtsbehörde, könnte der Dachausbau mit der Schleppgaube als begünstigtes Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB eingestuft werden.

Dachgaube
Die Breite der Schleppgaube beträgt 5,82 m. Bei einer Gebäudebreite des Wohnhauses von 14,00 m entspricht dies einem Anteil von 41,57 %. Gemäß dem Leitfaden Dachaufbauten der Stadt Aulendorf sollten zusammenhängende Gauben in der Regel nicht breiter als 1/3 der Gebäudelänge sein, im Einzelfall können Sie bis zu einer Breite von1/2 der Gebäudelänge ausgebildet werden, dabei sollte jedoch ihre Höhe eingeschränkt werden.

Gartenlaube
Gemäß der Baurechtsbehörde ist die geplante Nutzungsänderung „Dunglege" zu „Gartenlaube" als sonstiges Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

Nach § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Gemäß § 35 Abs. 3 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange insbesondere vor, wenn das Vorhaben

- den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
- den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,
- schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
- unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,
- Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,
- Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,
- die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder
- die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.

Vom Grundsatz her werden durch die Nutzungsänderung „Dunglege" zu „Gartenlaube" keine öffentlichen Belange berührt. Aufgrund der abgelegenen Lage im Tobelweg 16 und der Eingrünung durch vorhandene Bäume ist davon auszugehen, dass keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange erfolgt.

Ergebnis
Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen zu erteilen.

Beschlussantrag:
Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibungen, Schnitt, Ansichten

Beschlussauszüge für ☐ Bürgermeister ☐ Hauptamt ☐ Kämmerei ☒ Bauamt ☒ Ortschaft

Aulendorf, den 01.12.2020