

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/570/2020/3									
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit								
29.07.2020	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung								
27.01.2021	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung								
02.02.2021	Ortschaftsrat Tannhausen	Ö	Entscheidung								
<p>TOP: 4.1 Umnutzung der Maschinenhalle zu einer Werkstatt für Kunstschmiedehandwerk mit Büro und Sozialräumen Aulendorf, Eisenfurter Straße 50, Flst. Nr. 93/101</p>											
<p>Ausgangssituation: Der Bauvoranfrage vom 30.06.2020 wurde in der Sitzung des Technischen Ausschuss vom 29.07.2020 das gemeindliche Einvernehmen erteilt.</p> <p>Die Bauherrschaft stellt nun den Bauantrag für die Umnutzung der Maschinenhalle zu einer Werkstatt für Kunstschmiedehandwerk auf dem Grundstück Flst. Nr. 93/101, Eisenfurter Straße 50 in Aulendorf-Tannweiler.</p> <p>Das Hofgut Eisenfurth befindet sich rund 750 m östlich vom Ortskern von Tannweiler. Auf dem Flurstück Nr. 93/101 sind folgende Gebäude vorhanden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Stallgebäude 2. Feldscheune mit Erweiterungsanbau 3. Denkmalgeschütztes Backhaus <p>Die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung des Hofguts wurde vor vielen Jahren aufgegeben.</p> <p>Der Antragssteller beabsichtigt das Hofgut zu kaufen um dort seinen Kunstschmiede-Handwerksbetrieb anzusiedeln.</p> <p>Es ist geplant in der Feldscheune, welche als Maschinenhalle genutzt wurde die Kunstschmiede einzurichten. Das äußere Erscheinungsbild des Anwesens soll weitestgehend unverändert bleiben. In der Feldscheuer/Maschinenhalle sind folgende Nutzungen vorgesehen: Produktionsstätte, Lager, Büro und kleiner Sozialraum.</p> <p>Eine Außenlagerfläche ist nicht geplant.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung</p> <table> <tr> <td>Bebauungsplan:</td> <td>Außenbereich</td> </tr> <tr> <td>Rechtsgrundlage:</td> <td>§ 35 BauGB</td> </tr> <tr> <td>Gemarkung:</td> <td>Tannweiler</td> </tr> <tr> <td>Eingangsdatum.</td> <td>17.12.2020</td> </tr> </table> <p>Das Bauvorhaben befindet sich außerhalb der Ortsabrundung Tannweiler und 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>Eine Privilegierung als land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb liegt hier nicht vor.</p>				Bebauungsplan:	Außenbereich	Rechtsgrundlage:	§ 35 BauGB	Gemarkung:	Tannweiler	Eingangsdatum.	17.12.2020
Bebauungsplan:	Außenbereich										
Rechtsgrundlage:	§ 35 BauGB										
Gemarkung:	Tannweiler										
Eingangsdatum.	17.12.2020										

Nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde ist im Falle der beschriebenen Nutzungsänderung die Prüfung des Vorhabens in Bezug auf § 35 Abs. 4 BauGB erforderlich.

Gemäß § 34 Abs. 3 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, wenn:

- a) das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dient,
- b) die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleibt,
- c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung nicht länger als sieben Jahre zurückliegt,
- d) das Gebäude vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden ist,
- 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.

Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Der Stellplatznachweis wird durch die Baurechtsbehörde geprüft.

Umwelteinwirkungen durch Handwerksbetrieb

Von der Kunstschmiede sind keine Emissionen in Form umweltgefährdender Stoffe und Substanzen z. B. in Bezug auf das Gewässer Flst. Nr. 83 zu erwarten. Die möglichen Lärmemissionen entsprechen dem vergleichbarer Handwerksbetriebe. Die Entfernung zum nächstgelegenen Anwesen Eisenfurter Straße 63, Flst. Nr. 87 beträgt ca. 130 m.

Grundsätzlich ist eine Nutzung des Hofguts zur Instandhaltung der Gebäude wünschenswert. Die denkmalschutzrechtlichen Belange sind dabei zu berücksichtigen. Außerdem bringt die Nutzung eine Belegung der leerstehenden Liegenschaften sowie eine Bereicherung des Dorfgebietes mit sich.

Beschlussantrag:

Der Ortschaftsratsrat Tannhausen erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.

Anlagen: Übersichtslageplan, Lageplan, Bauantrag, Betriebsbeschreibung, Baubeschreibung, Angaben zu gewerblichen Anlagen, Grundriss, Ansicht, Schnitt,