



STADT AULENDORF

Öffentliche Sitzung des Ortschaftsrates Tannhausen
am Dienstag, 02.02.2021, 20:00 Uhr
im Ratssaal

ÖFFENTLICHE TAGESORDNUNG

- 1** Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung
- 2** Mitteilungen, Protokoll
- 3** Einwohnerfragestunde
- 4** Bauangelegenheiten
 - 4.1** Umnutzung der Maschinenhalle zu einer Werkstatt für Kunstschmiedehandwerk mit Büro und Sozialräumen
Aulendorf, Eisenfurter Straße 50, Flst. Nr. 93/101
 - 4.2** Umnutzung Nebengebäude in Heizung, Holzlege und privatem Lager
Tannhausen, Ankenmoosstraße 11, Flst. Nr. 150/42
Antrag auf Befreiung
 - 4.3** Zeitnah eingereichte Baugesuche
- 5** Radweg Tannhausen - Haslach
- Sachstandsbericht
- 6** Verschiedenes

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 style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">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 aufgegebenen 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,



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/653/2021/1																													
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit																												
27.01.2021	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung																												
02.02.2021	Ortschaftsrat Tannhausen	Ö	Entscheidung																												
<p>TOP: 4.2 Umnutzung Nebengebäude in Heizung, Holzlege und privatem Lager Tannhausen, Ankenmoosstraße 11, Flst. Nr. 150/42 Antrag auf Befreiung</p>																															
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Umnutzung eines Nebengebäudes in Heizung, Holzlege und privatem Lager auf dem Grundstück Flst. Nr. 150/42, Ankenmoosstraße 11 in Tannhausen.</p> <p>Das Nebengebäude mit den Abmessungen 7,50 m x 6,50 m wurde am 23.06.2000 als „Neubau eines Brennholzlager, Gartengeräte und Gartenlaube“ genehmigt. Die Errichtung erfolgte als eingeschossige Holzkonstruktion mit ziegelgedecktem Satteldach.</p> <p>Am 13.10.2020 sind vom Baurechtsamt Unterlagen und Stellungnahmen zum nicht genehmigten Dachausbau und Einbau einer Brennholzheizung beim Antragssteller angefordert worden.</p> <p>Mit dem vorliegenden Bauantrag sollen folgende Bestandteile nachgenehmigt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Einbau einer Scheitholz-Heizungsanlage im genehmigten Gartengeräteraum 2. Rückbau des Aufenthaltsraums zum „privaten Lager“ mit 20,66 m² Nutzfläche im Dachraum 3. Errichtung einer Stahl-Außentreppe zur Erschließung des „privaten Lagers“ <p>Die Außenabmessungen und Kubatur des Nebengebäudes bleiben durch die beantragten Maßnahmen unverändert.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Froschweiheräcker-Erweiterung Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 30.12.2020</p> <p>Festsetzungen des Bebauungsplans Froschweiheräcker-Erweiterung</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Bebauungsplan</th> <th>vorhanden/ geplant</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Art der baulichen Nutzung</td> <td>Reines Wohngebiet WR § 3 BauNVO</td> <td>Reines Wohngebiet</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>max. Geschoßfläche</td> <td>950 m²</td> <td>unverändert</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>max. Grundfläche</td> <td>213 m²</td> <td>unverändert</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Zahl der Vollgeschosse</td> <td>I</td> <td>I</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Dachform:</td> <td>Giebeldächer</td> <td>Giebeldach</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Dachneigung:</td> <td>28°</td> <td>39,8°</td> <td>Befreiung AUT vom 24.05.2000</td> </tr> </tbody> </table>					Bebauungsplan	vorhanden/ geplant		Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet WR § 3 BauNVO	Reines Wohngebiet	✓	max. Geschoßfläche	950 m ²	unverändert	✓	max. Grundfläche	213 m ²	unverändert	✓	Zahl der Vollgeschosse	I	I	✓	Dachform:	Giebeldächer	Giebeldach	✓	Dachneigung:	28°	39,8°	Befreiung AUT vom 24.05.2000
	Bebauungsplan	vorhanden/ geplant																													
Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet WR § 3 BauNVO	Reines Wohngebiet	✓																												
max. Geschoßfläche	950 m ²	unverändert	✓																												
max. Grundfläche	213 m ²	unverändert	✓																												
Zahl der Vollgeschosse	I	I	✓																												
Dachform:	Giebeldächer	Giebeldach	✓																												
Dachneigung:	28°	39,8°	Befreiung AUT vom 24.05.2000																												

Dachdeckung:	dunkel engobierte Tonziegel oder braun-rot-gefärbte Zementdachsteine	Biberschwanz rotbraun	✓
Dachaufbauten:	sind nicht erlaubt	Keine Dachaufbauten	✓

Scheitholz-Heizungsanlage

Grundsätzlich ist nach § 23 der BauNVO die nicht überbaubare Grundstücksfläche von Gebäuden und Gebäudeteilen freizuhalten. Der dauerhafte Aufenthalt von Personen ist somit eindeutig der Hauptnutzung Wohnen und dem Wohnhaus zugeordnet. Die Baugenehmigung vom 23.06.2000 wurde unter der Befreiung „Errichtung eines Nebengebäudes in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche“ erteilt. Dem Nebengebäude sind mit der Baugenehmigung die Nutzungen „Brennholzlager, Gartengeräte und Gartenlaube“ zugeordnet. Eine Wohnnutzung ist somit ausgeschlossen.

Gemäß den vorliegenden Planunterlagen soll mit der beantragten Scheitholz-Heizungsanlage Versorgungsleitungen das Wohnhaus geheizt werden. Gleichzeitig wird eine Heizmöglichkeit für das Nebengebäude geschaffen. Dies ermöglicht einen dauerhaften Aufenthalt von Personen im Nebengebäude. Nach Rückmeldung durch die Baurechtsbehörde ist durch eine Wohnnutzung in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, ein Grundzug der Bauleitplanung berührt.

Für den Einbau der beantragten Heizungsanlage in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich. Die erforderliche Befreiung, kann nur erteilt werden, wenn mit dem Einbau der Heizanlage eine Wohnnutzung im Nebengebäude ausgeschlossen ist, und kein Grundzug der Planung berührt wird.

Privater Lagerraum

Die Baugenehmigung vom 23.06.2000 für „Neubau eines Brennholzlager, Gartengeräte und Gartenlaube“ beinhaltet einen nicht ausgebauten Dachraum. Mit dem vorliegenden Antrag soll ein Rückbau zum „privaten Lager“ der über die geplante Stahl-Außentreppe erschlossen wird, legalisiert werden.

Der Dachraum hat vom Dachboden bis zum Firstbalken eine Höhe von ca. 2,0 m. Die Dachneigung ist 40°. Ein Kniestock ist nicht vorhanden. Gemäß § 34 Absatz 1 Satz 1 LBO Baden-Württemberg muss die lichte Höhe von Aufenthaltsräumen in Dachräumen mindestens 2,2 m betragen. Dieses Kriterium welches eine Voraussetzung für eine Wohnnutzung, ist nicht vom Dachraum erfüllt. Das private Lager ist hinsichtlich der Nutzung ist nicht näher definiert. Es gilt der gleiche Grundsatz wie bei der Heizanlage eine Wohnnutzung des Dachraums muss ausgeschlossen sein, da ansonsten ein Grundzug der Planung berührt wird.

Außentreppe

Die geplante Außentreppe dient der Erschließung des „privaten Lagers“ im Dachraum und ist somit dem Nebengebäude zugeordnet.

Ergebnis

Eine Wohnnutzung im Nebengebäude verstößt gegen alle Grundsätze der Bauleitplanung und des Bauordnungsrechts. Hierfür wäre eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Mit der Realisierung einer Wohnnutzung in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wäre zudem ein sogenannter Präzedenzfall geschaffen.

Der Ausschluss einer Wohnnutzung ist durch eine entsprechende Auflage in der Baugenehmigung sicher zu stellen. Die Baurechtsbehörde wird im Falle der Zustimmung durch die Gemeinde eine entsprechende Auflage in der Baugenehmigung formulieren.

Beschlussantrag:

Beratung und Entscheidung

Anlagen:

Lageplan, Bauantrag, Antrag auf Befreiung, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten

Beschlussauszüge für

Bürgermeister

Hauptamt

Kämmerei

Bauamt

Ortschaft

Aulendorf, den 25.01.2021