

N I E D E R S C H R I F T

**über die öffentliche Sitzung des Ortschaftsrates
Tannhausen**

vom 02.02.2021

im Ratssaal

Beginn: 20:00 Uhr

Ende: Uhr

Anwesend:

Ortsvorsteher/in

Margit Zinser-Auer Ortsvorsteherin

Ortschaftsrat/rätin

Achim Deiber
Michaela Gütler
David Laub
Tobias Laub
Jutta Müller
Habakuk Mutter
Franz Thurn

Schriftführer/in

Ute Frick

Abwesend:

Tagesordnung

Beschluss-Nr.

- 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
Vorlage: 40/570/2020/3
 - 4.2 Umnutzung Nebengebäude in Heizung, Holzlege und privatem Lager
Tannhausen, Ankenmoosstraße 11, Flst. Nr. 150/42
Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/653/2021/1
 - 4.3 Zeitnah eingereichte Baugesuche
- 5 Radweg Tannhausen - Haslach
- Sachstandsbericht
- 6 Verschiedenes

Beschluss-Nr. 1

Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung

Beschluss-Nr. 2
Mitteilungen, Protokoll

Beschluss-Nr. 3
Einwohnerfragestunde

Beschluss-Nr. 4
Bauangelegenheiten

Beschluss-Nr. 4.1

**Umnutzung der Maschinenhalle zu einer Werkstatt für Kunstschmiedehandwerk
mit Büro und Sozialräumen**
Aulendorf, Eisenfurter Straße 50, Flst. Nr. 93/101
Vorlage: 40/570/2020/3

Der Bauvoranfrage vom 30.06.2020 wurde in der Sitzung des Technischen Ausschuss vom 29.07.2020 das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

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.

Das Hofgut Eisenfurth befindet sich rund 750 m östlich vom Ortskern von Tannweiler. Auf dem Flurstück Nr. 93/101 sind folgende Gebäude vorhanden:

1. Stallgebäude
2. Feldscheune mit Erweiterungsanbau
3. Denkmalgeschütztes Backhaus

Die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung des Hofguts wurde vor vielen Jahren aufgegeben.

Der Antragsteller beabsichtigt das Hofgut zu kaufen um dort seinen Kunstschmiede-Handwerksbetrieb anzusiedeln.

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.

Eine Außenlagerfläche ist nicht geplant.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Außenbereich
Rechtsgrundlage: § 35 BauGB
Gemarkung: Tannweiler
Eingangsdatum. 17.12.2020

Das Bauvorhaben befindet sich außerhalb der Ortsabrundung Tannweiler und ist als Außenbereich einzustufen. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 35 BauGB.

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.

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

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 Belebung der leerstehenden Liegenschaften sowie eine Bereicherung des Dorfgebietes mit sich.

Der Ortschaftsrat Tannhausen erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.

Beschluss-Nr. 4.2

Umnutzung Nebengebäude in Heizung, Holzlege und privatem Lager
Tannhausen, Ankenmoosstraße 11, Flst. Nr. 150/42
Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/653/2021/1

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.

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.

Am 13.10.2020 sind vom Baurechtsamt Unterlagen und Stellungnahmen zum nicht genehmigten Dachausbau und Einbau einer Brennholzheizung beim Antragssteller angefordert worden.

Mit dem vorliegenden Bauantrag sollen folgende Bestandteile nachgenehmigt werden:

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“

Die Außenabmessungen und Kubatur des Nebengebäudes bleiben durch die beantragten Maßnahmen unverändert.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Froschweiheräcker-Erweiterung
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
 Gemarkung: Aulendorf
 Eingangsdatum: 30.12.2020

Festsetzungen des Bebauungsplans Froschweiheräcker-Erweiterung

	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 vom Dachraum nicht 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.

Beratung und Entscheidung

Beschluss-Nr. 4.3
Zeitnah eingereichte Baugesuche

Beschluss-Nr. 5
Radweg Tannhausen - Haslach
- Sachstandsbericht

Beschluss-Nr. 6
Verschiedenes

ZUR BEURKUNDUNG !

Ortsvorsteherin:

Für das Gremium:

Schriftführerin:

.....

.....

.....

.....