

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/013/2021/1	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
24.02.2021	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
08.03.2021	Ortschaftsrat Tannhausen	Ö	Entscheidung
TOP: 4.3 Neubau eines Wohnhauses mit Garage Tannhausen, Tannhauser Straße 43/1, Flst. Nr. 249			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Flst. Nr. 249, Tannhauser Straße 43/1 in Tannhausen.</p> <p>Das beantragte Wohnhaus hat die Abmessungen 9,99 m x 10,75 m und wird in massiver Bauweise mit Wänden aus Mauerwerk erstellt. Es ist vollunterkellert und verfügt über zwei Vollgeschosse. Das Satteldach mit 24 ° Dachneigung hat eine Firsthöhe von 8,38 m und ist mit Dachsteinen gedeckt. Die geplante Doppelgarage in Massivbauweise hat eine Grundfläche von 8,24 m x 8,00 m und erhält ein Flachdach mit Kiesdeckung.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung</p> <p>Bebauungsplan: Ortsabrundung Tannhausen Rechtsgrundlage: § 35 BauGB, Außenbereich Gemarkung: Tannhausen Eingangsdatum: 11.02.2021</p> <p>Das Vorhaben liegt komplett außerhalb des Geltungsbereich der Ortsabrundung Tannhausen. In der Ortsabrundung Tannhausen sind neben der Ortsabrundungslinie keine qualifizierenden Festsetzungen enthalten. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 35 BauGB.</p> <p>Gemäß § 35 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>Nach Rücksprache mit dem Grundstücksbesitzer handelt es sich beim Antragssteller nicht um einen privilegierten Landwirt.</p> <p>Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange, insbesondere die des § 35 Abs 3 BauGB, nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Ein Vorhaben ist deshalb grundsätzlich hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft zu prüfen.</p> <p>Weiterhin liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB vor, wenn die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten ist. Durch das geplante Wohngebäude ist die Entstehung einer Splittersiedlung zu befürchten. Da der Außenbereich grundsätzlich von allen nicht unmittelbar seinem Wesen und seiner Funktion entsprechenden Baulichkeiten freigehalten werden soll, ist in der Errichtung eines nicht landwirtschaftlich privilegierten Wohnhauses im Außenbereich regelmäßig ein Vorgang der Zersiedelung zu sehen.</p>			

Für das Grundstück Flst. Nr. 248, Tannhauser Straße wurde am 14.02.2019 die Bauvoranfrage zum Neubau eines Bungalows mit Carport eingereicht. Das Einvernehmen zur Bauvoranfrage wurde vom Technischen Ausschuss versagt. Die Baurechtsbehörde hat mit Schreiben vom 25.04.2019 die Erteilung eines Bauvorbescheids abgelehnt.

Beschlussantrag:

1. Der Ortschaftsratsrat Tannhausen versagt dem Vorhaben sein Einvernehmen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt mit dem Eigentümer Gespräche über eine weitergehende Änderung der Ortsabrundung Tannhausen zur Schaffung zusätzlicher Bauplätze zu führen.

Anlagen:

Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 24.02.2021