



STADT AULENDORF

| Stadtbauamt | | Vorlagen-Nr. 40/606/2020/2 | |
|---|----------------------------------|----------------------------|---------------|
| Sitzung am | Gremium | Status | Zuständigkeit |
| 23.09.2020 | Ausschuss für Umwelt und Technik | Ö | Entscheidung |
| 20.10.2021 | Ausschuss für Umwelt und Technik | Ö | Entscheidung |
| <p>TOP: 3.4 Teilweise Umnutzung landw. Stallgebäude in Gewerbe (Reinigung von Gitterrosten) Aulendorf-Blönried, Bärenweiler 1, Flst.Nr.: 1117</p> | | | |
| <p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren die teilweise Umnutzung eines landwirtschaftlichen Stallgebäudes in Gewerbe (Reinigung von Gitterrosten) auf dem Grundstück Flst. Nr. 1117, Bärenweiler 1 in Blönried.</p> <p>Im ehemaligen Milchviehstall soll auf einer Teilfläche von ca. 16,00 m x 16,50 m eine gewerbliche Nutzung eingerichtet werden. Die verbleibende Fläche im Stall wird als Lager für landwirtschaftliche Erzeugnisse verwendet.</p> <p>Bei der beantragten Umnutzung handelt es sich um die Reinigung und Entlackung von Gitterrosten mittels Wasserhochdruck. Dabei werden die Gitterroste mit LKW angeliefert, vor Ort behandelt und danach auf Paletten gestapelt. Es werden drei Mitarbeiter für diese Tätigkeiten beschäftigt.</p> <p>Die beantragte gewerbliche Umnutzung hat bereits stattgefunden. Von der Baurechtsbehörde wurden Unterlagen zur Nachgenehmigung angefordert.</p> <p>Über das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung der Technischen Ausschuss vom 23.09.2020 beraten. Die Entscheidung wurde vertagt. Der Antragssteller wurde aufgefordert Unterlagen zur Abwasserbehandlung nachzureichen.</p> <p>Am 07.09.2021 wurde vom Antragssteller der Antrag für die „wasserrechtliche Genehmigung“ bei der Stadt Aulendorf eingereicht.</p> <p>Gemäß den vorliegenden Unterlagen durchläuft das Wasser in der geplanten Abwasserreinigungsanlage folgende Reinigungsstufen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Hochdruckreinigung Gitterroste über wasserdichtem Bodenbecken, Sedimentation 2. Umpumpen des Abwassers mittels Tauchpumpe in oberirdischen Neutralisationsbehälter 3. Neutralisationsprozess zur Hydroxidfällung mit Trennung der Schwermetalle, Sedimentation 4. Abpumpen Abwasser in Absetzbehälter, Sedimentation 5. Nach Absetzzeit Weiterleitung des gereinigten Abwassers an Grundstücksentwässerung über Probeentnahmesiphon. <p>Der Antrag für die „wasserrechtliche Genehmigung“ wird derzeit von den Fachbehörden geprüft. Nach Rücksprache mit der Fachbehörde ist die wasserrechtliche Genehmigung in den Endzügen.</p> | | | |
| <p>Planungsrechtliche Beurteilung</p> <p>Bebauungsplan: Außenbereich Rechtsgrundlage: § 35 BauGB Gemarkung: Blönried Eingangsdatum: 30.06.2020; Unterlagen Abwasserbehandlung 07.09.2021</p> | | | |

Das Grundstück Flst. Nr. 1117, Bärenweiler 1 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.

Der Antragssteller ist privilegierter Landwirt nach § 35 BauGB.

Im Falle der beschriebenen Nutzungsänderung ist, die Prüfung des Vorhabens in Bezug auf § 35 Abs. 4 BauGB erforderlich.

Gemäß § 35 Abs. 4 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. Dies liegt vor, 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.

Immissionen gewerbliche Nutzung

Gemäß den Antragsunterlagen gehen durch die beantragte gewerbliche Nutzung keine schädlichen Auswirkungen auf Personal und Umwelt aus. Der Immissionsschutz wird durch die Baurechtsbehörde und die Fachbehörden geprüft.

Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zum Bauvorhaben zu erteilen.

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Blönried.

Anlagen: Übersichtsplan, Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt und Ansichten, Antrag „Wasserrechtliche Genehmigung“ mit Anlagen

Beschlussauszüge für

- | | | | |
|--|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Bürgermeister | <input type="checkbox"/> Hauptamt | | |
| <input type="checkbox"/> Kämmerei | <input checked="" type="checkbox"/> Bauamt | <input checked="" type="checkbox"/> Ortschaft | |

Aulendorf, den 12.10.2021