



STADT AULENDORF

Stadtbauamt Albert Schilling		Vorlagen-Nr. 40/002/2022	
Sitzung am 19.01.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p>TOP: 2.7 Umbau des best. Ökonomiegebäudes zu zwei Wohneinheiten Tannhausen, Geblisberg 2, Flst. Nr. 201/27 Bauvoranfrage</p>			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft stellt eine Bauvoranfrage für den Umbau des best. Ökonomiegebäudes zu zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Geblisberg 2, Flst Nr. 201/27 in Tannhausen.</p> <p>Neben dem vorhandenen Wohnteil sollen im Ökonomietrakt zwei Wohneinheiten eingebaut werden. Die geplante Umnutzung erstreckt sich auf eine Grundfläche von ca. 12,00 m x 11,00 m. Die Außenwände des betroffenen Bereichs sollen erhalten werden. Die Zwischendecke und das Dach werden auf einer Breite von 12,00 m abgebrochen. Das Neue Dach wird um ca. 2,50 m angehoben, so dass der bestehende Wohnteil und der Neubau die gleiche Firsthöhe haben. Auf der Rückseite des Gebäudes ist ein 4,50 m x 3,30 m großer Anbau mit Dachterrasse vorgesehen. Auf der Nordostseite kommt im Dachgeschoss eine Schleppgaube zur Ausführung.</p> <p>Mit der Bauvoranfrage sollen folgende Fragen beantwortet werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ist ein Umbau in der geplanten Form möglich? Wohneinheit zwei soll als Pflegewohneinheit für Eltern genutzt werden. 2. Ist es möglich die Erweiterung durch den Abbruch eines Teilbereiches zu kompensieren. (gelbe Flächen im Grundriss). <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Außenbereich Rechtsgrundlage: § 35 BauGB Gemarkung: Tannhausen Eingangsdatum: 23.12.2021</p> <p>Das Grundstück Geblisberg 2, Flst Nr. 201/27 in Tannhausen befindet sich im Außenbereich. 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-/forstwirtschaftlicher Betrieb nach § 35 BauGB liegt nicht vor.</p> <p>Bei der nun vorliegenden Bauvoranfrage handelt es sich um die Sanierung und Nutzungsänderung eines vorhandenen Wohn- und Wirtschaftsgebäude.</p> <p>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:</p>			

- 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.

Grundsätzlich ist eine Nutzung des Ökonomieteils zur Instandhaltung des Wohn- und Wirtschaftsgebäude wünschenswert.

Im Vorfeld gab es am 05.03.2020 ein Abstimmungstermin im Bauamt bei dem die planungsrechtlichen Genehmigungsgrundlagen gem. § 35 BauGB erläutert wurden. Die Vorplanung des Planungsbüros wurde der Baurechtsbehörde zugestellt.

Mit Schreiben vom 26.08.2021 teilte die Baurechtsbehörde dem Planer mit, dass nach der Beschreibung für das Vorhaben eine Umnutzung gem. § 35 Absatz 4 Nr. 1 BauGB von landwirtschaftlicher Bausubstanz in Wohnen in Frage kommen könnte. Hierbei ist insbesondere eine erhaltenswerte Bausubstanz Grundvoraussetzung und die äußere Gestalt des Gebäudes muss im Wesentlichen gewahrt bleiben (hier also als ursprünglicher Ökonomieteil). Dabei sind sämtliche statisch relevanten Gebäudeteile unverändert zu erhalten. Eine Anhebung des Daches ist durch diese Tatbestandsvoraussetzungen nicht abgedeckt. Allerdings wären alternativ nach Auffassung des Landratsamtes z. B. Dachgaupen denkbar. Bei dem geplanten Vorhaben in der übersandten Form kann nicht vom Erhalt der bestehenden Bausubstanz ausgegangen werden, welche die Voraussetzungen des § 35 Absatz 4 Nr. 1 BauGB abdeckt und somit kann auch keine Baugenehmigung in Aussicht gestellt werden.

Auf Wunsch des Bauherrn fand am 20.09.2021 ein Ortstermin mit der Stadtverwaltung Aulendorf statt. Vorab wurde die Entwurfsplanung des Planungsbüros durch die Stadtverwaltung an die Baurechtsbehörde weitergeleitet mit der Bitte um erneute Stellungnahme zur Genehmigungsfähigkeit. Am 20.10.2021 erfolgte eine weitere schriftliche Rückmeldung der Baurechtsbehörde. Eine Baugenehmigung könne mit der vorgelegten Planung nicht in Aussicht gestellt werden.

Nach Auffassung der Verwaltung bleibt die äußere Gestalt bezogen auf das gesamte Anwesen mit der vorliegenden Planung gewahrt.

Fragenstellung Bauvoranfrage

Frage 1: Der geplante Umbau stellt keinen Erhalt der bestehenden Bausubstanz dar und ist aus Sicht der Baurechtsbehörde nicht genehmigungsfähig.

Frage 2: Ob eine Kompensation über einen Abbruch eines Teilbereichs möglich ist, ist von der Baurechtsbehörde mit den Fachbehörden zu prüfen.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen.
2. Der geplante Umbau ist aus Sicht der Verwaltung genehmigungsfähig.

Anlagen: Lageplan, Bauvoranfrage, Schnitt, Ansichten

Beschlussauszüge für

Aulendorf, den 11.01.2022

Bürgermeister

Kämmerei

Hauptamt

Bauamt

Ortschaft