



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/109/2022	
Sitzung am 19.10.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 3.6 Umbau des best. Ökonomiegebäudes zu einer Wohneinheit Tannhausen, Geblisberg 2, Flst. Nr. 201/27			
Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Umbau des best. Ökonomiegebäudes zu einer Wohneinheit auf dem Grundstück Geblisberg 2, Flst Nr. 201/27 in Tannhausen. In der Sitzung des AUT vom 19.01.2022 wurde die Bauvoranfrage für den Umbau des best. Ökonomiegebäudes zu zwei Wohneinheiten beraten. Die damalige Planung beinhaltete den Umbau des Ökonomietrakts auf einer Grundfläche von ca. 12,00 m x 11,00 m. Die Zwischendecke und das Dach sollten auf einer Breite von 12,00 m abgebrochen werden. Für die Realisierung der geplanten zwei Wohneinheiten war eine Dacherrhöhung um ca. 2,50 m sowie eine Schleppgaube und ein rückwärtiger 4,50 m x 3,30 m großer Anbau mit Dachterrasse vorgesehen. Mit der Bauvoranfrage sollen folgende Fragen beantwortet werden: 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). In der Sitzung vom 19.01.2022 wurde folgender Beschluss zur Bauvoranfrage gefaßt: 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen. 2. Der geplante Umbau ist aus Sicht der Verwaltung genehmigungsfähig. Mit Schreiben vom 23.02.2022 und 08.06.2022 teilte die Baurechtsbehörde mit das es sich nicht um ein land-forstwirtschaftliches privilegiertes Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 BauGB handelt. Da sämtliche Decken und das gesamte Dach abgebrochen werden und lediglich die beiden Außenwände erhalten bleiben, kann aus Sicht der Baurechtsbehörde nicht von einem Erhalt der Bausubstanz gesprochen werden. Baurechtlich ist das Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB als sog. Sonstiges Vorhaben zu beurteilen. Nach § 35 Abs. 3 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor, wenn die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten ist. Die Umwandlung vom bisher landwirtschaftlichen Ökonomieteil hin zu einem Gebäude, welches einen gewissen „Doppelhauscharakter“ aufweist, lässt zumindest die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten. Zudem verstößt das Vorhaben dem Grundsatz der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs, wo Vorhaben nur zulässig sind, wenn sie nicht vermeidbar, bzw. minimierbar sind. Da dem Vorhaben bauplanungsrechtliche Vorschriften entgegenstehen kann dem Antrag nicht positiv beschieden werden. Mit Schreiben vom 13.09.2022 hat die Bauherrschaft den Bauvorbescheid zurückgenommen. Nach einer Umplanungsphase wurde in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde am 29.09.2022 der nun vorliegende Bauantrag bei der Stadt Aulendorf eingereicht. Die vorliegende Planung wurde wie folgt geändert:			

Das vorhandene Dach des Ökonomieteils bleibt unverändert und wird nicht erhöht. Damit eine angemessene und zeitgemäße Wohnung realisiert werden kann ist der Einbau von zwei Schleppgauben geplant. Die Schleppgaube Südwest ist ca. 6,00 m breit. Die nordwestliche Schleppgaube hat eine Breite von ca. 7,50 m. Die Innenwände werden teilweise, die Zwischendecke wird voll entkernt. Im Ökonomieteil wird eine Wohneinheit mit einer Wohnfläche von 233,92 m² nachgewiesen. Gemäß den Unterlagen werden zwei nicht überdachte Stellplätze auf dem Grundstück errichtet.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Außenbereich
 Rechtsgrundlage: § 35 BauGB
 Gemarkung: Tannhausen
 Eingangsdatum: 28.09.2022

Das Grundstück Geblisberg 2, Flst Nr. 201/27 in Tannhausen befindet sich im Außenbereich. 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-/forstwirtschaftlicher Betrieb nach § 35 Abs. 1 BauGB liegt nicht vor.

Bei dem nun vorliegenden Bauantrag handelt es sich um die Sanierung und Nutzungsänderung eines vorhandenen Wohn- und Wirtschaftsgebäude, welches nach § 35 Abs. 4 BauGB zu beurteilen ist.

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.

Die vorliegende Planung erfüllt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 BauGB.

Grundsätzlich ist eine Nutzung des Ökonomieteils zur Instandhaltung des Wohn- und Wirtschaftsgebäude wünschenswert. Nach Auffassung der Verwaltung bleibt die äußere Gestalt bezogen auf das gesamte Anwesen mit der vorliegenden Planung gewahrt.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben.

Beschlussantrag:

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

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten

Beschlussauszüge für

☐ Bürgermeister
☐ Kämmerei

☐ Hauptamt
☒ Bauamt

☒ Ortschaft

Aulendorf, den 13.10.2022