



# STADT AULENDORF

<b>Stadtbauamt</b>		<b>Vorlagen-Nr. 40/128/2022</b>	
Sitzung am 30.11.2022	Gremium Ortschaftsrat Blönried	Status Ö	Zuständigkeit Kenntnisnahme
<b>TOP: Umnutzung eines Ökonomiegebäudes zum Wohnhaus Blönried, Heuweg 36, Flst. Nr. 73</b>			
<p><b>Ausgangssituation:</b> Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren die Umnutzung eines Ökonomiegebäudes zum Wohnhaus auf dem Grundstück Heuweg 36, Flst Nr. 73 in Blönried.</p> <p>Das vorhandene Ökonomiegebäude gliedert sich in einen Stallteil, einen Scheunenbereich und einen Schopf mit Tenne. Der Schopf mit Tenne wurde 1962 als Stallanbau in Holzbauweise errichtet. Das 40° geneigte Satteldach hat eine Firsthöhe von 8,78 m.</p> <p>Mit der Umnutzung soll im Erdgeschoss von Schopf / Tenne ein Tattoostudio und Atelier eingebaut werden. Im Obergeschoss wird Schopf / Tenne zu einer Wohnung umgenutzt. Über dem Obergeschoss wird eine Zwischendecke eingebaut und der Dachraum zu Wohnzwecken ausgebaut. Für die Belichtung der Dachwohnung sind auf der Südseite zwei 2,70 m breite Schleppgauben vorgesehen. Auf der Nordseite kommt eine 10,63 m breite Schleppgaube zur Ausführung. Auf der Westseite wird ein 3,00 m x 8,50 m großer Balkon angebaut. Der Dachvorsprung wird von 1,00 m auf 0,40 m verringert damit die Fenster im Obergeschoss besser belichtet werden. Es kommt eine Holzständerbauweise mit einem Dach mit Ziegeldeckung zur Ausführung.</p> <p><b>Planungsrechtliche Beurteilung</b>            Bebauungsplan: Außenbereich            Rechtsgrundlage: § 35 BauGB            Gemarkung: Blönried            Eingangsdatum: 30.09.2022</p> <p>Das Grundstück Heuweg 36, Flst Nr. 73 in Blönried 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 Abs. 1 liegt nicht vor.</p> <p>Beim nun vorliegenden Bauantrag handelt es sich um die Umnutzung eines vorhandenen Ökonomiegebäudes zum Wohnhaus.</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> <ol style="list-style-type: none"> <li>das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dient,</li> <li>die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleibt,</li> <li>die Aufgabe der bisherigen Nutzung nicht länger als sieben Jahre zurückliegt,</li> <li>das Gebäude vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden ist,</li> </ol>			

- 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 aufgegebenen 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 Umnutzung des Ökonomiegebäudes zur Instandhaltung mit der Zielsetzung einer Wohnnutzung wünschenswert. Bei der geplanten Nutzungsänderung bleibt Dachform, Dachneigung die Trauf- und Firsthöhe unverändert. Die Grundfläche des Ökonomiegebäudes wird abgesehen vom Balkonanbau beibehalten. Die bestehende Bausubstanz bleibt weitgehend erhalten. Die Tür-/ Fensteröffnungen in den Außenwänden werden nach planerischen Erfordernissen geändert.

### **Dachgauben**

Gemäß dem Leitfaden für Dachgauben sollten zusammenhängende Gauben in der Regel nicht breiter als 1/3 der Gebäudelänge sein, im Einzelfall können Sie bis zu einer Breite von 1/2 der Gebäudelänge ausgebildet werden, dabei sollte jedoch ihre Höhe eingeschränkt werden.

Die geplante nördliche Schleppgaube hat eine Breite von 10,63 m. Bei einer zugehörigen Gebäudelänge von 13,39 m entspricht die Gaubenbreite 79,39 % oder einem Anteil von mehr als 3/4 der Gebäudelänge. Die geplante nördliche Schleppgaube sollte auf die max. Breite von 1/2 der Gebäudelänge reduziert werden.

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

### **Beschlussantrag:**

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Blönried.
2. Die Verwaltung empfiehlt die Breite der nördlichen Schleppgaube auf die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge zu reduzieren.

### **Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten**

#### **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 17.11.2022