

<b>Stadtbauamt</b>		<b>Vorlagen-Nr. 40/109/2024</b>	
Sitzung am 22.01.2025	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<b>TOP: 2.3 Sanierung Wohnteil mit Anbau eines verglasten Pavillons und Einbau einer Wohnung in ehemaligen Wirtschaftsteil, Mochenwanger Straße 46, Flst. Nr. 176, Aulendorf, Gemarkung Zollenreute</b>			
<p><b>Ausgangssituation:</b>  Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Sanierung des Wohnteils mit Anbau eines verglasten Pavillons und Einbau einer Wohnung in den ehemaligen Wirtschaftsteil im Bestandsgebäude auf dem Grundstück Flst. Nr. 176, Mochenwanger Straße 46 in Zollenreute.</p> <p>Die Bauvoranfrage zum Bauantrag wurde in der AUT-Sitzung vom 23.09.2020 beraten. Der Technische Ausschuss hat folgenden Beschluss zur Bauvoranfrage gefasst.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.</li> <li>2. Beim Umbau und der Sanierung ist auf das äußere Erscheinungsbild und den Gestaltwert des Fachwerkgebäudes zu achten.</li> </ol> <p>Das Landratsamt teilt mit Schreiben vom 16.10.2020 mit, dass die Bauvoranfrage grundsätzlich nach § 35 Abs. 4 Nr.1 als genehmigungsfähig beurteilt wird.</p> <p>Mit dem vorliegenden Bauantrag soll im Ökonomieteil des Wirtschaftsgebäudes eine zusätzliche Wohneinheit eingebaut werden. Der ehemalige angebaute Stallteil wird abgebrochen und durch eine Terrasse ersetzt. Auf der Südseite kommt ein verglaster Anbau als Wohnraumerweiterung zur Ausführung.</p> <p>Bei der Sanierung und Umnutzung wird auf die Erhaltung des äußeren Erscheinungsbildes/ Gestaltwertes des Fachwerkgebäudes geachtet. Der Bauantrag entspricht der Bauvoranfrage. Hinzugekommen sind der Pavillon und die Terrasse.</p> <p><b>Planungsrechtliche Beurteilung</b>  Bebauungsplan: Außenbereich  Rechtsgrundlage: § 35 BauGB  Gemarkung: Zollenreute  Eingangsdatum: 20.12.2024</p> <p>Das Grundstück Flst. Nr. 176, Mochenwanger Straße 46, welches bebaut werden soll, befindet sich weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. 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>Gemäß § 35 Abs. 4 BauGB kann der Änderung eines bisherigen land- bzw. forstwirtschaftlichen Gebäudes nicht entgegengehalten werden, dass sie den Darstellungen des</p>			

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. Im Zuge der Bauvoranfrage teilte das LRA mit Schreiben vom 16.10.2020 mit, dass die Umnutzung nach § 35 Abs. 4 BauGB als grundsätzlich genehmigungsfähig beurteilt wird. Neben den erforderlichen Tür- und Fensteröffnungen, der Terrasse und dem Glasanbau bleibt die äußere Gestalt im Wesentlichen gewahrt. Grundsätzlich ist eine Nutzung des Ökonomieteils zur Instandhaltung des Wohn- und Wirtschaftsgebäude wünschenswert. Nach dem Kenntnisstand der Verwaltung steht das Gebäude nicht unter Denkmalschutz.

### **Ergebnis**

Die Verwaltung empfiehlt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

### **Beschlussantrag:**

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

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

### **Beschlussauszüge für**

☒ Bürgermeister    ☐ Hauptamt  
☐ Kämmerei        ☒ Bauamt            ☒ Ortschaft

Aulendorf, den 14.01.2025