

<p>Sitzungsvorlage Nr. 109/2018  Sitzung: Gemeinderat  Anlage(n):  Anlage 1, Lageplan  Anlage 2, EG Grundriss  Anlage 3, 1. DG Grundriss  Anlage 4, 2. DG Grundriss  Anlage 5, Bühne  Anlage 6, Schnitt 1  Anlage 7, Schnitt 2</p>	<p>Sitzung am 03.07.2018   AZ: IV-022.31; 124.21/Ku  Teilakte: 632.6 Am Flugplatz 15  und 17 Scheingehöft/21-2018/Fs  Erstellt: 18.06.2018</p>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------

# SITZUNGSVORLAGE

- Öffentlich -

**Erteilung des städtebaulichen Einvernehmens für die Bauvoranfrage zur Errichtung von 3 Wohneinheiten im bestehenden Gebäude, Am Flugplatz 17, Flst. Nr. 2269, 72184 Eutingen im Gäu**

**Sachverhalt:**

Am 26.04.2018 wurde die Bauvoranfrage über die Errichtung von 3 Wohneinheiten in der Scheune im bestehenden Scheingehöft eingereicht (siehe Anlage 1). Das Vorhaben ist nach § 35 (1) Nr. 1 BauGB zu beurteilen.

Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn das Vorhaben einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt, die Erschließung gesichert ist und keine öffentliche Belange nach Abs. 3 BauGB entgegenstehen.

Beeinträchtigungen öffentlicher Belange sind insbesondere gegeben, wenn das Vorhaben schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird und das Vorhaben die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Die Erschließung des Vorhabens ist gesichert.

Das Scheingehöft ist als Wohnhaus baurechtlich nicht genehmigt. In den 1930er-Jahren wurde das Scheingehöft gebaut, welches wie ein landwirtschaftliches Anwesen aussehen sollte und als Tarnung des Flugplatzes diente. Das Gebäude wurde militärisch genutzt. Nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde wird das bestehende Gebäude als Bestand angesehen. Es gab zwar kein Verfahren bei der Baubehörde, aber wohl ein Verfahren beim Militär bzw. der Wehrbereichsverwaltung. Unterlagen hierzu sind allerdings keine vorhanden. Aus Sicht der Naturschutzbehörde bestehen gegen die Nutzung des Bestandsgebäudes keine Bedenken. Ob die Voraussetzungen für die geplante Wohnnutzung vorliegen, ist jedoch von der Baurechtsbehörde zu prüfen.

Die geplante Wohnbebauung würde erstmalig an die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung (Biogasanlage) und gewerbliche Nutzung (Postfrachtzentrum) heranrücken (Neuerrichtung).

Dies hat u.a. zur Folge, dass die Wohnbebauung im Außenbereich neu entsteht. Das Bauvorhaben ist städtebaulich von Bedeutung da die Bebauung direkt an ein Sondergebiet „Postfrachtzentrum Reute“ erfolgen soll. Dieses Grundstück ist im Eigentum des Logistikunternehmens DHL der Deutschen Post.

Der Bauherr plant die Errichtung von drei Wohnungen. Eine Wohnung ist lt. Bauvoranfrage, für den aktuellen Landwirt und Betriebsleiter, zur Nutzung der weiteren Wohnungen gibt es in der Bauvoranfrage keine konkrete Aussage. Lt. mündlicher Aussage sollen wohl eine Altenteilerwohnung und eine Wohnung für einen künftigen Betriebsleiter entstehen.

Bei einer Biogasanlage besteht laut Auskunft eines Fachanwaltes keine betriebserforderliche Notwendigkeit auf der Hofstelle zu wohnen.

Eine Notwendigkeit und Betriebserforderlichkeit ist insbesondere bei Tierhaltung gegeben.

Das Gewerbeaufsichtsamt geht auch ohne Geruchsgutachten, allein von Erfahrungswerten davon aus, dass die zulässigen Geruchswerte nach GIRL auf der Hofstelle durch die Fahrspillo überschritten werden. Der Bezug der Wohnräume zum Betrieb (Wohnung für Landwirt, Altenteil, Betriebsleiter) ist daher unbedingt erforderlich.

Nach Kenntnis der Gemeindeverwaltung besteht ein Anrecht auf eine Altenteilerwohnung nur dann, wenn der Landwirt bereits auf dem landwirtschaftlichen Betrieb wohnt und der Hof an einen Nachfolger übergeben wird. Der bisherige Landwirt kann dann eine Altenteilerwohnung erhalten um weiterhin auf der Hofstelle wohnen zu können. Eine Altenteilerwohnung darf ausschließlich von diesem genutzt werden. Diese Voraussetzung ist jedoch heute nicht gegeben.

Derzeit sind der Landwirt/Betriebsinhaber und der Betriebsleiter identisch. Bei einer Hofübergabe hätte der bisherige Betriebsinhaber/Landwirt Anspruch auf eine Altenteilerwohnung. Eine Notwendigkeit für eine Betriebsleiterwohnung ist nicht zu erkennen. Die Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes zur Privilegierung des Landwirts, der Notwendigkeit einer Wohnnutzung und die Anzahl der betriebsdienlichen Wohnungen steht noch aus.

Die Genehmigung einer allgemeinen Mietwohnung in welcher die zulässigen Lärm- und/oder Geruchswerte überschritten werden ist nicht genehmigungsfähig. Auch dann nicht wenn der Mieter durch eine privatrechtliche Regelung (Mietvertrag) auf die Einhaltung der Grenzwerte verzichtet.

Derzeit steht der Umbau des Postfrachtzentrums an. Aufgrund eines höheren LKW-Verkehrs und Änderungen der Betriebsabläufe könnten sich die Lärmwerte erhöhen. In einem entsprechenden Gutachten muss geklärt werden, ob die Lärmwerte für eine Wohnbebauung auch nach Umbau des Postfrachtzentrums eingehalten werden können.

Dem Bauantrag liegt ein Gutachten bei. Dabei wurden die derzeit vorhandenen Lärmemissionen messtechnisch erfasst und bewertet. Inwieweit der Betriebsumfang beim Postfrachtzentrum zum Zeitpunkt der durchgeführten Messungen repräsentativ war bzw. dem tatsächlich max. möglichen Umfang entsprach, geht aus dem Prüfbericht nicht hervor.

Im Rahmen des Bauantrags wurde auch die Deutsche Post als Nachbar beteiligt. Von der Post ging eine Stellungnahme ein. In dieser Stellungnahme geht ein anderer Gutachter auch auf das der Bauvoranfrage beigefügte Gutachten ein. Der von der Post beauftragte Gutachter betrachtet dabei den künftigen Lärm und kommt zu einem anderen Ergebnis.

Das Gewerbeaufsichtsamt weist ausdrücklich darauf hin, dass das Heranrücken einer Wohnnutzung nicht den Betrieb des Postfrachtzentrums beeinträchtigen darf. Nach Auffassung des Gewerbeaufsichtsamtes sollte dies in einem Lärmgutachten beurteilt werden, welches die Gesamtbaumaßnahme des Postfrachtzentrums insbesondere im Hinblick auf das Bauvorhaben Mauch betrachtet.

Die Ansiedlung des Frachtzentrums erfolgte zu einem Zeitpunkt zu dem eine Wohnnutzung im näheren Umfeld nicht absehbar war. Eine Wohnnutzung in Gewerbe-, Industrie- oder Sondergebieten ist grundsätzlich problematisch, insbesondere auch im Hinblick auf die eingeschränkte Nutzung durch die Betriebsinhaber bzw. deren Nachnutzungen. Bisherige Erfahrungen mit Wohnen in diesen Gebieten haben dazu geführt, dass in den Gewerbegebieten der Gemeinde das Wohnen ausgeschlossen wird (Ausnahme: Bestandswohnungen).

Aus städtebaulichen Gründen wurde das Logistikunternehmen an einem Standort frei von Wohnnutzungen angesiedelt.

Ein Heranrücken der Wohnnutzung kann nach Auffassung der Verwaltung nur erfolgen, wenn der Bauherr aufgrund seiner Privilegierung einen Rechtsanspruch darauf hat und diese Wohnnutzung nicht den Betrieb des Postfrachtzentrums einschränkt.

Für die Erarbeitung der Sitzungsvorlage wurde auch der Ortschaftsrat beteiligt. Dieser könnte sich die Errichtung von 2 Wohneinheiten vorstellen.

Eine Wohnflächenberechnung wurde nicht eingereicht. Aus den Plänen ist aber ersichtlich, dass im Erdgeschoss zwei Wohnungen geplant sind. Die Wohnung EG1 hat eine Größe von ca. 97 m<sup>2</sup>. Die Wohnung EG2 hat eine Größe von ca. 101 m<sup>2</sup>. Hinzu kommen noch Technikräume, der gemeinschaftlich genutzte Eingangsbereich mit einer Fläche von ca. 83 m<sup>2</sup>. Selbst nutzen möchte der Betriebsleiter die Wohnung im 1. und 2. Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 318 m<sup>2</sup> zuzüglich einer Loggia mit rund 53 m<sup>2</sup>. Unabhängig davon ob die Wohnungen generell zulässig sind, wird von der Baurechtsbehörde im weiteren Verfahren zu entscheiden sein, welche Wohnungsgrößen angemessen sind.

Aus Sicht der Gemeindeverwaltung, sollten aus städtebaulichen Gründen Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiete von Störungen durch Wohnnutzung freigehalten werden. Einer Wohnnutzung beim Scheingehöft sollte nur zugestimmt werden, wenn der Bauherr aufgrund seiner Privilegierung einen Rechtsanspruch geltend machen kann und nachgewiesen wird, dass sich das Heranrücken der Wohnnutzung nicht störend auf das Sondergebiet auswirkt.

#### **Beschluss:**

**Das städtebauliche Einvernehmen für die Errichtung von max. zwei Wohnungen im Gebäude Am Flugplatz 17, Flst. Nr. 2269, 72184 Eutingen im Gäu wird unter folgenden Voraussetzungen erteilt:**

- 1. Der Bauherr ist privilegiert und hat einen Rechtsanspruch auf eine Wohnnutzung auf der Hofstelle.**
- 2. Es wird nachgewiesen, dass sich durch den Bau der Wohnungen keine Einschränkungen für den Betrieb und die Entwicklung des angrenzenden Sondergebiets (Postfrachtzentrum) ergeben.**
- 3. Die Fachbehörde (Landwirtschaftsamt) zum Ergebnis kommt, dass zwei Wohnungen auf der Hofstelle betriebsdienlich sind.**
- 4. Die Nutzung der Wohnungen auf den Betriebsinhaber/Betriebsleiter/Altenteiler beschränkt und deren Nutzung mittels Baulasten gesichert werden.**

# Lageplan

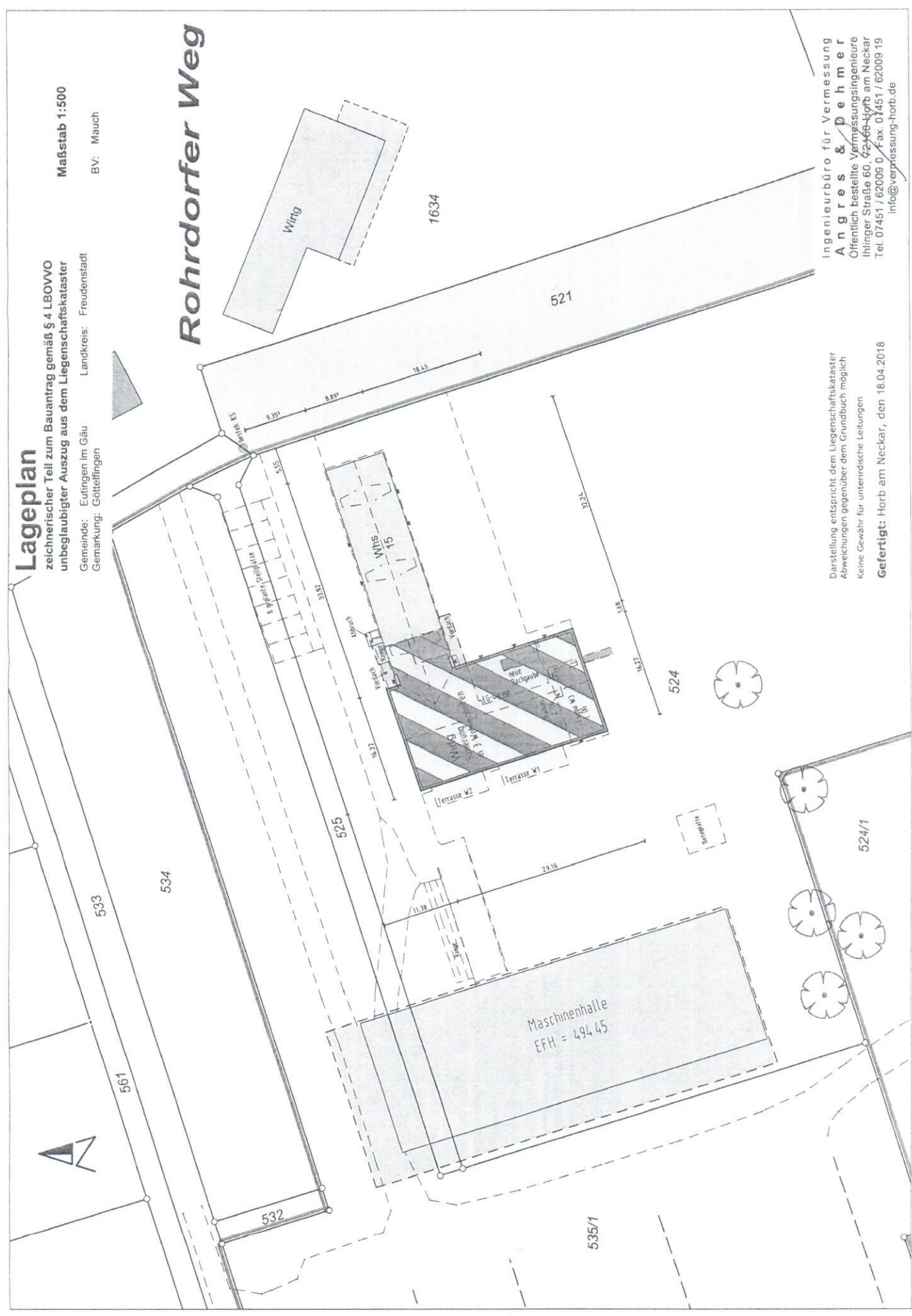
Maßstab 1:500

BV: Mauch

zeichnerischer Teil zum Bauantrag gemäß § 4 LBOVVO  
unbegleitbarer Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Gemeinde: Eutingen im Gäu  
Landkreis: Freudenstadt  
Gemarkung: Göttingen

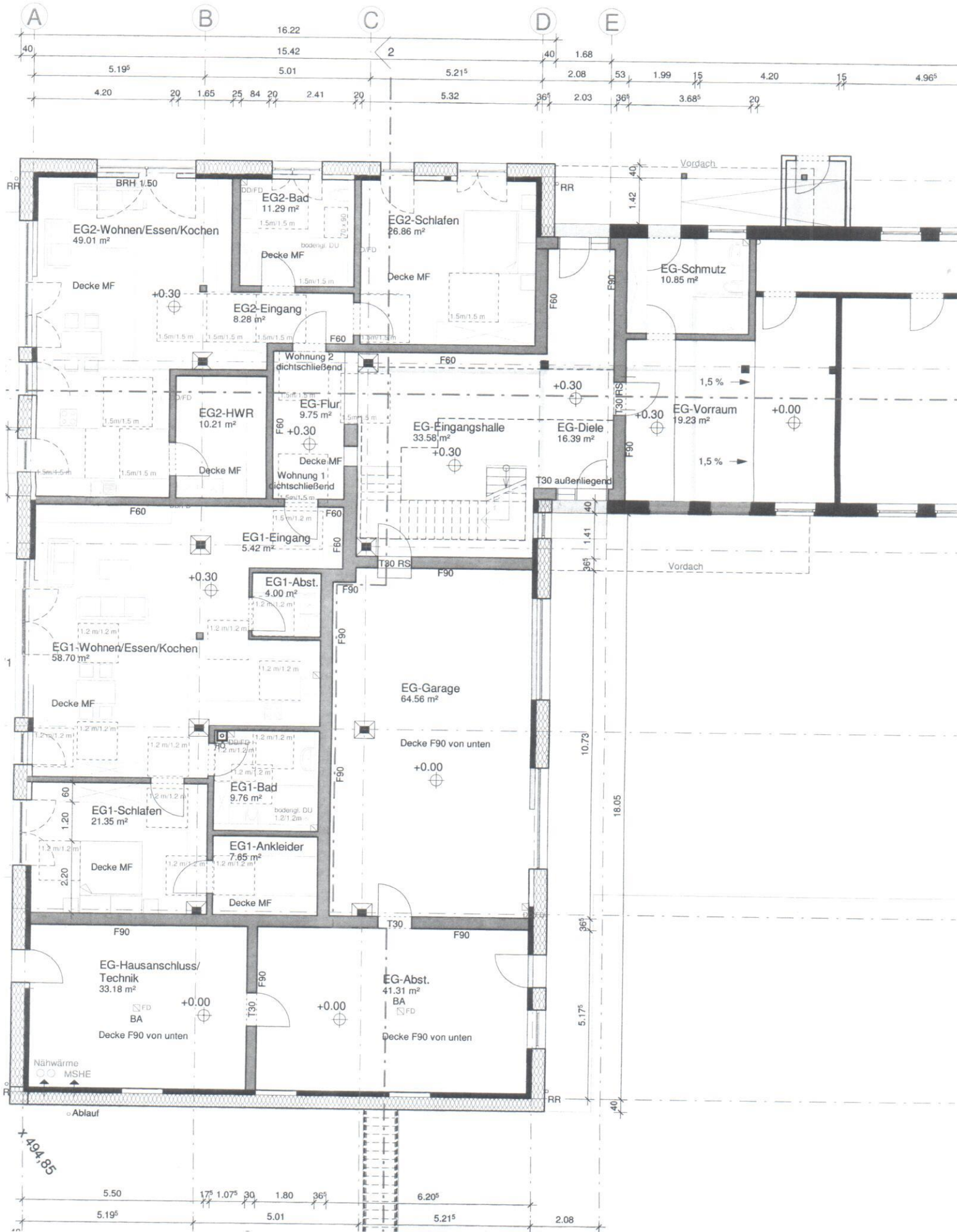
## Rohrdorfer Weg



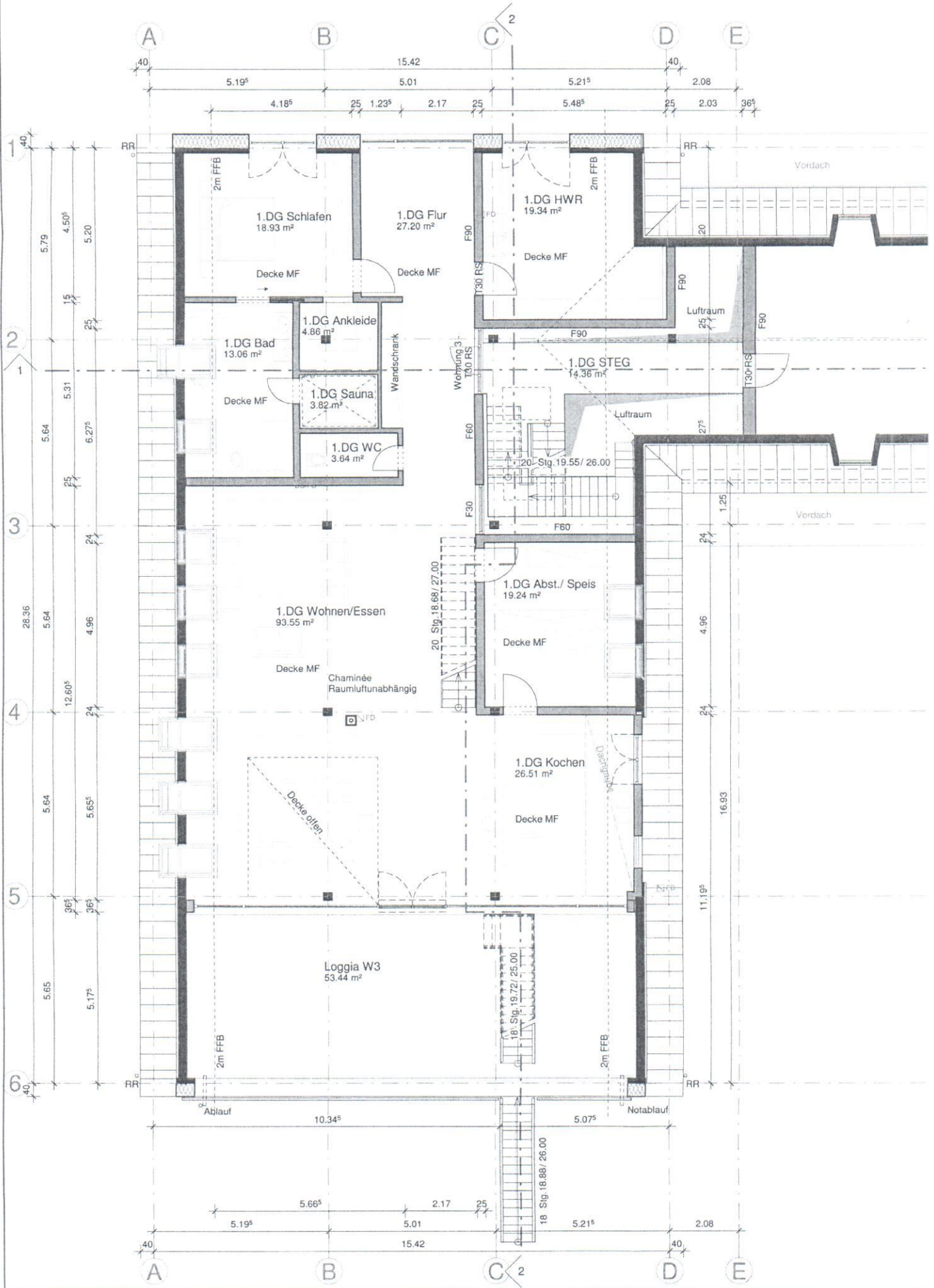
Ingenieurbüro für Vermessung  
**Angres & Dehmer**  
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
 Ihinger Straße 60, 72166 Horb am Neckar  
 Tel. 07451 / 62009 0 / Fax. 07451 / 62009 19  
 info@vermessung-horb.de

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster  
 Abweichungen gegenüber dem Grundbuch möglich  
 Keine Gewähr für unterirdische Leitungen  
**Gefertigt:** Horb am Neckar, den 18.04.2018

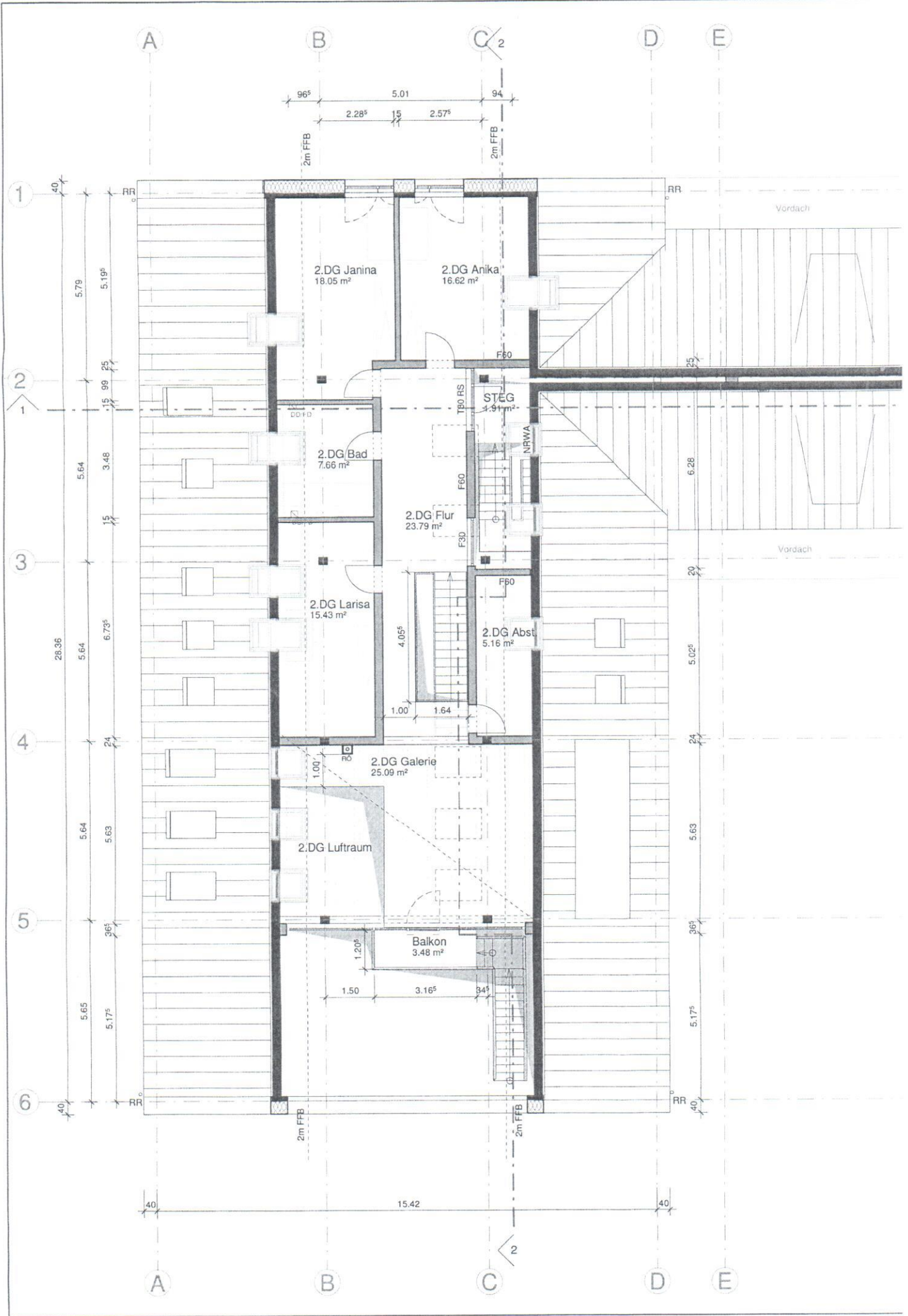
# Anlage 2 EG-Grundriss



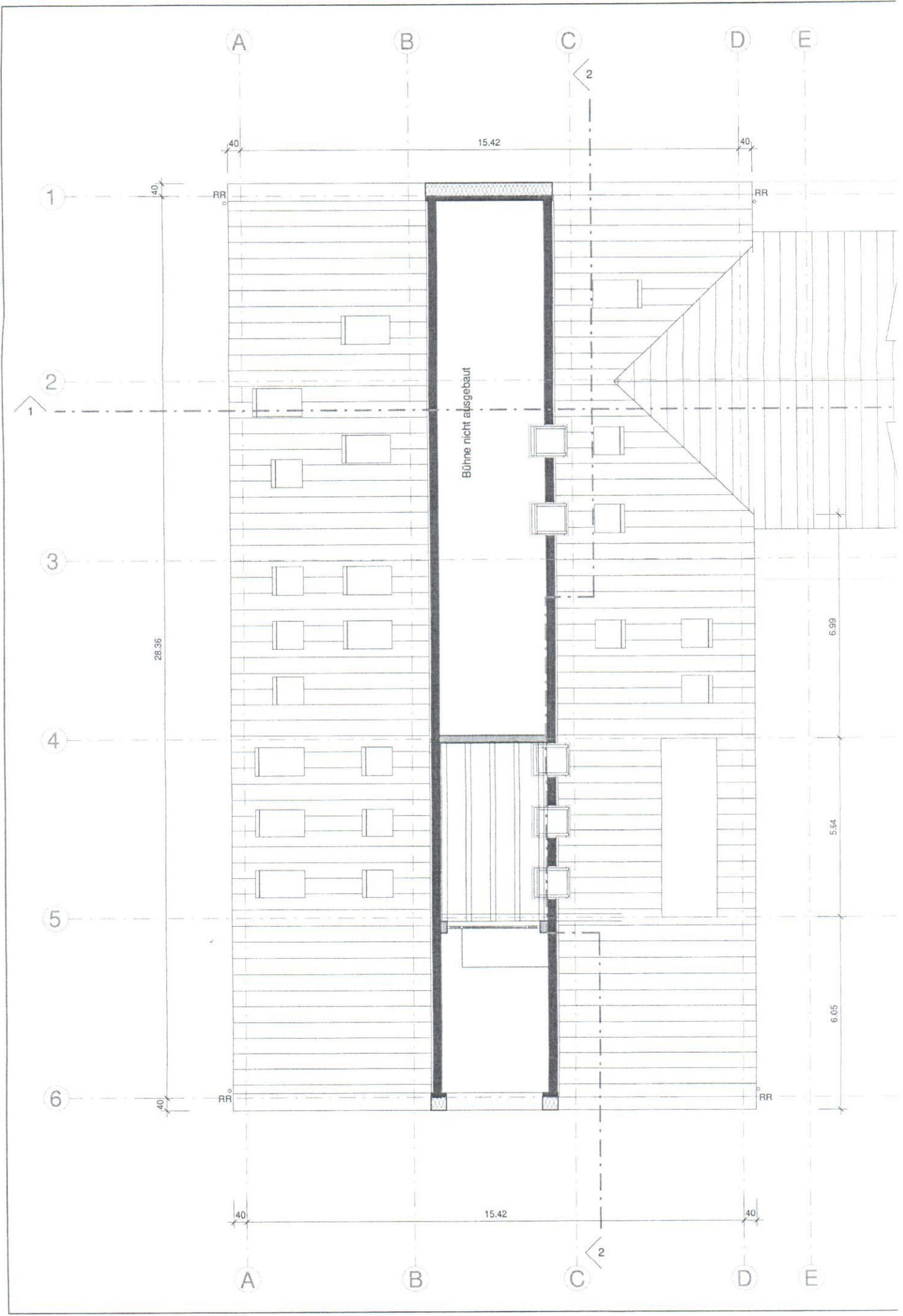
# Anlage 3 1.DG



Anlage 4 2.DG

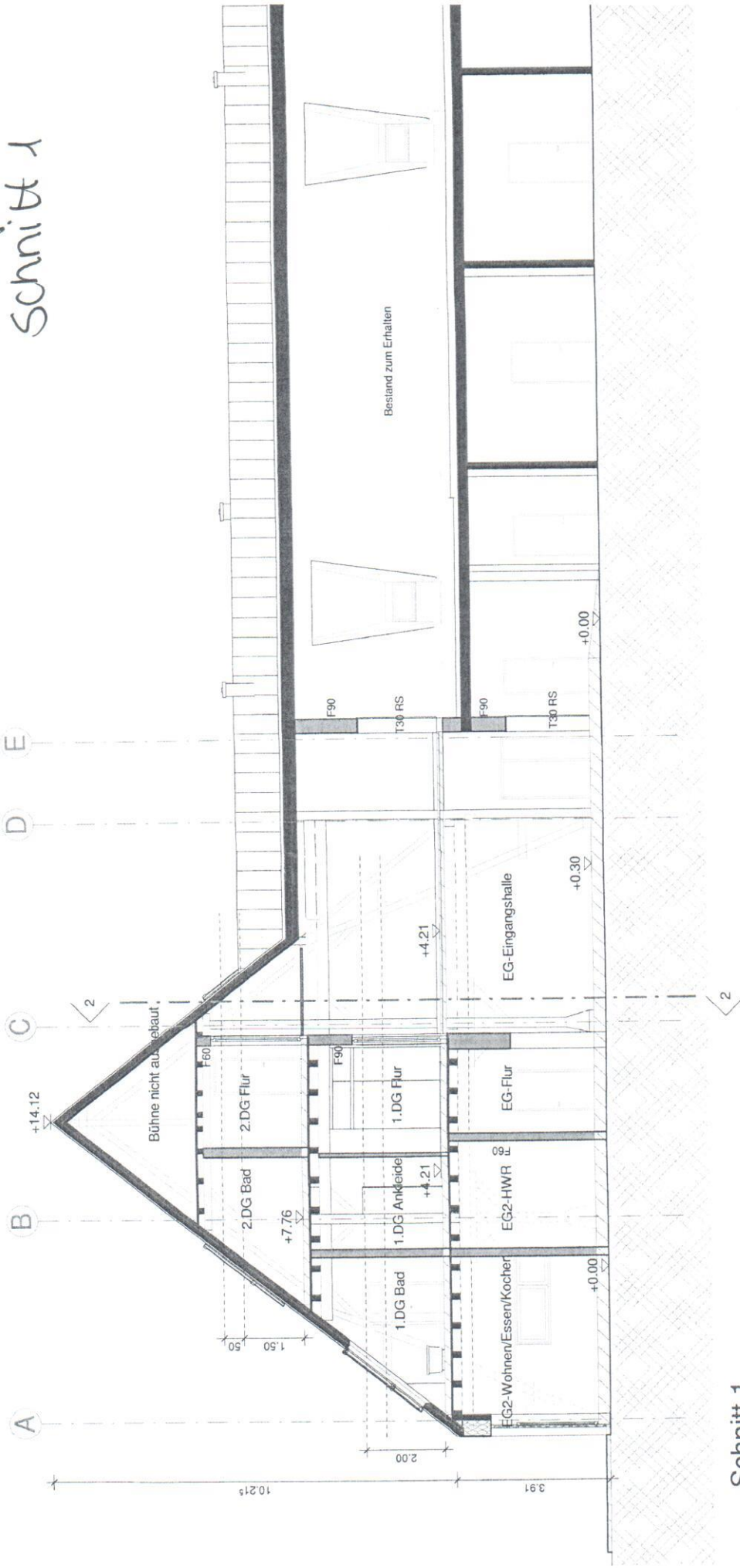


Anlage S, Bühne



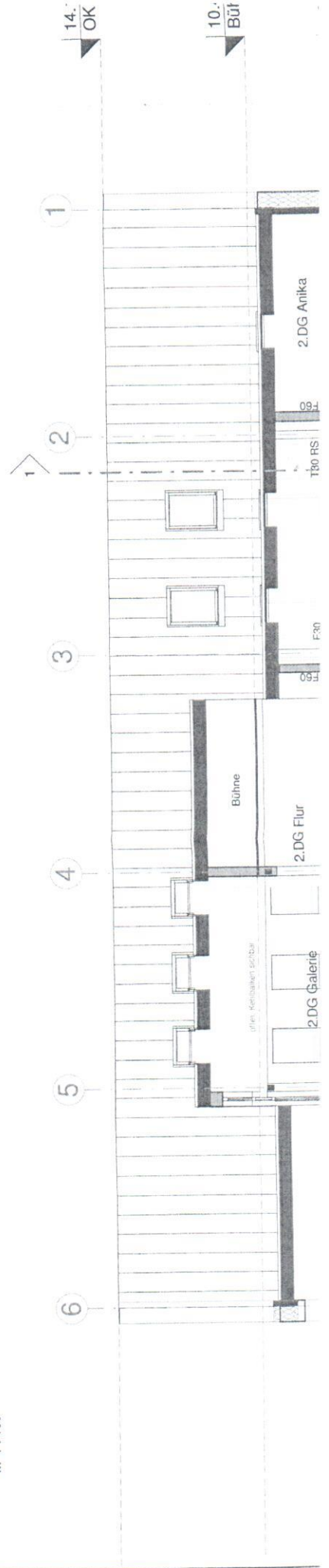


Anlage 6  
Schnitt 1



Schnitt 1

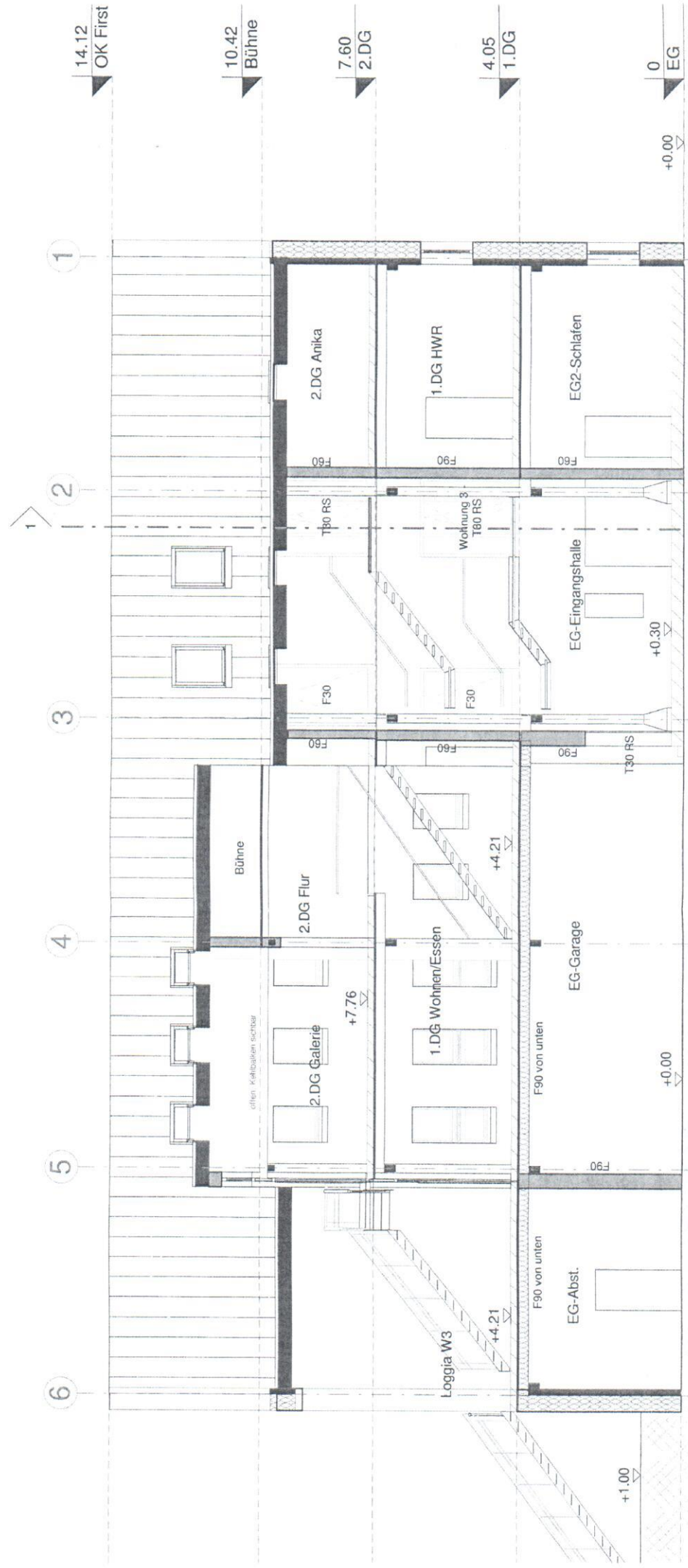
M 1 : 100





Schnitt 1

M 1 : 100



Schnitt 2

M 1 : 100