



## Beschlussvorlage AUT

Vorlage Nr.: AUT/2020/028

<b>Amt:</b>	Amt für Gemeindeentwicklung und Bauwesen	<b>Datum:</b>	24.08.2020
<b>Sachgebiet:</b>	Bau- und Umweltverwaltung		
<b>Bearbeiter:</b>	Magdalena Sauter	<b>Az.:</b>	632.201

<b>Beratungsfolge:</b> Ausschuss für Umwelt und Technik	<b>Termin:</b> 23.09.2020	<b>Behandlung:</b> öffentlich
--	------------------------------	----------------------------------

**Befangenheit:** Keine.  
**Sachverständige:** Keine.

### Thema:

**Bauantrag  
Umbau Schuppen in Café auf Flst. Nr. 3035, Gießenbrücke**

### I. Sachverhalt:

Das Grundstück befindet sich nördlich der Argen in Gießenbrücke und liegt im Außenbereich. Die Beurteilung nach Art und Maß der baulichen Nutzung erfolgt nach § 35 II BauGB i. V. m. § 35 IV 1 Nr. 1 BauGB. Eine Beurteilung als Vorhaben nach § 35 I BauGB wurde ausgeschlossen.

Bereits seit 2016 betreibt der Bauherr in einem kleinen Gebäude im Nordwesten des Grundstücks ein Café. Für das Gebäude, in dem das Café bislang betrieben wird, besteht allerdings keine Genehmigung der Nutzung als Café.

#### **1. Bauvorhaben**

##### **a) Umbau und Nutzungsänderung zwei bestehender Schuppen nördlich des Wohnhauses**

Der Schuppen in Richtung Westen soll komplett abgebrochen werden. Er soll in derselben Breite wie die Brennerei wiederaufgebaut werden und somit eine Größe von 8,40 m x 7,90 m (L x B) erhalten. Der Bauherr plant, die Brennerei mit einer Größe von 5,56 x 7,90 m (L x B) weiterhin bestehen zu lassen und auch in Zukunft als Brennerei zu nutzen.

Beide Dächer der zwei Schuppen haben aktuell eine Ausrichtung des Firstes in Nord-Süd-

Richtung. Diese sollen abgebrochen werden und mit einem gemeinsamen Dach mit einer Ost-West-Firstichtung und einer Dachneigung von 30° neu eingedeckt werden. Die Firsthöhe soll 6,46 m betragen und bleibt demnach gleich, wie beim aktuell bestehenden Schuppen. Das Gebäude soll ein Vollgeschoss erhalten.

Der Bauherr plant im westlichen Bereich des Schuppens einen großen Gastraum mit Theke und einen kleinen Abstellraum in Richtung Süden. Von der Theke aus soll in Richtung Süden zusätzlich ein Außenverkauf möglich sein. Östlich des Außenverkaufs sollen in einem Anbau mit einer Größe von etwa 2,00 x 3,50 m Toiletten entstehen.

#### **b) Umbau und Umnutzung des bisher als Café genutzten Gebäudes**

Die Terrasse mit Vordach und der aktuell als Toilette genutzte Anbau sollen abgebrochen werden. Der Bauherr beabsichtigt die Nutzung des Gebäudes lediglich für die Fertigung der Kuchen und Torten für das Café. Küchen sind keine Aufenthaltsräume, weshalb an diese auch nicht die Anforderungen von Aufenthaltsräumen gestellt werden.

### **2. Beurteilung des Vorhabens**

Das Vorhaben wird nach § 35 II BauGB i. V. m. § 35 IV 1 Nr. 1 BauGB beurteilt. Nach § 35 IV 1 BauGB kann dem Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass es den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht. Die Voraussetzungen des § 35 II BauGB i. V. m. § 35 IV 1 Nr. 1 BauGB liegen nach Rücksprache mit dem Baurechtsamt vor.

Das Vorhaben ist nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist. Da der Bauherr an der Eigenwasserversorgung im dortigen Bereich angeschlossen ist, muss eine ausreichende und hygienische Wasserversorgung gewährleistet werden. Ein Nachweis darüber wurde von der Verwaltung angefordert. Sofern die Eigenwasserversorgung nicht auf dem Baugrundstück liegt, benötigt der Bauherr entsprechende Baulasten betroffener Grundstückseigentümer, durch die die Nutzung des Wassers und die Nutzung der Leitungen gesichert sind.

### **II. Begründung/Rechtliche Würdigung:**

Siehe Prüfbogen.

### **III. Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

### **IV. Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen zu dem Bauvorhaben wird unter der Bedingung erteilt, dass eine ausreichende und hygienische Wasserversorgung gesichert wird und gegebenenfalls Baulasten für die Nutzung des Wassers und die Nutzung der Leitungen auf den Grundstücken der betroffenen Eigentümer zur Sicherung eingetragen werden.

## **V. Anlagen:**

Prüfbogen  
Lageplan  
Grundriss EG  
Grundriss Bühne und Schnitt  
Ansichten  
Bisheriges Café - Abbruchplan und Schnitt

## **VI. Sonstige Hinweise:**

Keine.