

## Baugesuche

### **Wohn- und Geschäftsgebäude Kehlhofstraße 5 in Seitingen Antrag auf Umnutzung der Räumlichkeiten der ehemaligen Fleisch- und Wurstproduktion zu einer Kfz-Werkstätte**

Die Eigentümer haben die Räumlichkeiten der ehemaligen Fleisch- und Wurstproduktion umgebaut. Diese wurden zuletzt als Kfz-Werkstätte für private Zwecke genutzt. Nachdem immer wieder Lärmkonflikte mit der Nachbarschaft aufgetreten sind, wurde seitens des Landratsamts Tuttlingen diese Nutzung untersagt.

Die Eigentümer beantragen nun eine baurechtliche Genehmigung für die Umnutzung als Kfz-Werkstätte (rot schraffierter Bereich) und beschreiben die geplanten Tätigkeiten als die in einer Kfz-Werkstatt üblichen Arbeiten.

Der Gemeinderat hatte diesem Bauvorhaben in seiner Sitzung am 29. April 2021 aufgrund der zu erwartenden Lärmemissionen im Hinblick auf den Schutz der Nachbarschaft das Einvernehmen versagt. Die Eigentümer haben nun bei der Unteren Baurechtsbehörde beim Landratsamt Tuttlingen den Bauantrag erneut eingereicht. Der Antrag auf Errichtung zweier Überdachungen zur Nutzung als Carport und Errichtung einer Wand mit Tor soll vorerst ruhen

## **II. Stellungnahme der Verwaltung**

Die Stellungnahme zum damaligen Baugesuch gilt weiterhin. Zu den geplanten Arbeitszeiten wird im jetzigen Antrag keine Angabe mehr gemacht.

Das Baugrundstück liegt im unbeplanten Innenbereich, sodass sich die Zulässigkeit eines Bauvorhabens bzw. einer baurechtlichen Nutzung eines Gebäudes nach den Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) richtet. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich in die nähere Umgebung einfügt. Die Umgebungsbebauung ist ein typisches Dorfgebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung; darin sind sonstige Gewerbebetriebe grundsätzlich zulässig. Allerdings muss das in § 34 Abs. 1 BauGB enthaltene Gebot der Rücksichtnahme in die Beurteilung der Zulässigkeit mit einfließen.

Neben dem Einfügen in die nähere Umgebungsbebauung verlangt § 34 Abs. 1 Satz 2 als weitere Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Vorhabens im Innenbereich, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Dies ist nicht der Fall, wenn die benachbarten Gebäude Lärmimmissionen ausgesetzt sind. Dabei ist zu beachten, dass in sämtlichen angrenzenden Gebäuden eine Wohnnutzung stattfindet.

Die beantragte Umnutzung zu einer Kfz-Werkstätte, deren Arbeitszeiten mit werktäglich 06.00 bis 22.00 Uhr angegeben ist, verursacht unzumutbare Lärmemissionen. Dies hat bereits in der jüngeren Vergangenheit zu unlösbaren Konflikten geführt.

## **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeinde **versagt** der beantragten Umnutzung der ehemaligen Räumlichkeiten für die Fleisch- und Wurstproduktion zu einer Kfz-Werkstatt das Einvernehmen.

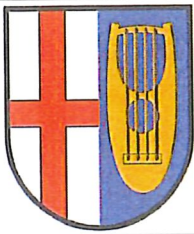
Seitingen-Oberflacht, 10. Januar 2022



Buhl, Bürgermeister

Anlagen





Gemarkung:  
Seitingen

## Planauskunft

Gemeinde Seitingen-Oberflacht

Maßstab : 1:500

0 3,25 6,5 13 Meter



Bearbeiter:  
Buhl

Projekt:  
Kehlhofstraße 5

Datum: 11.01.2022





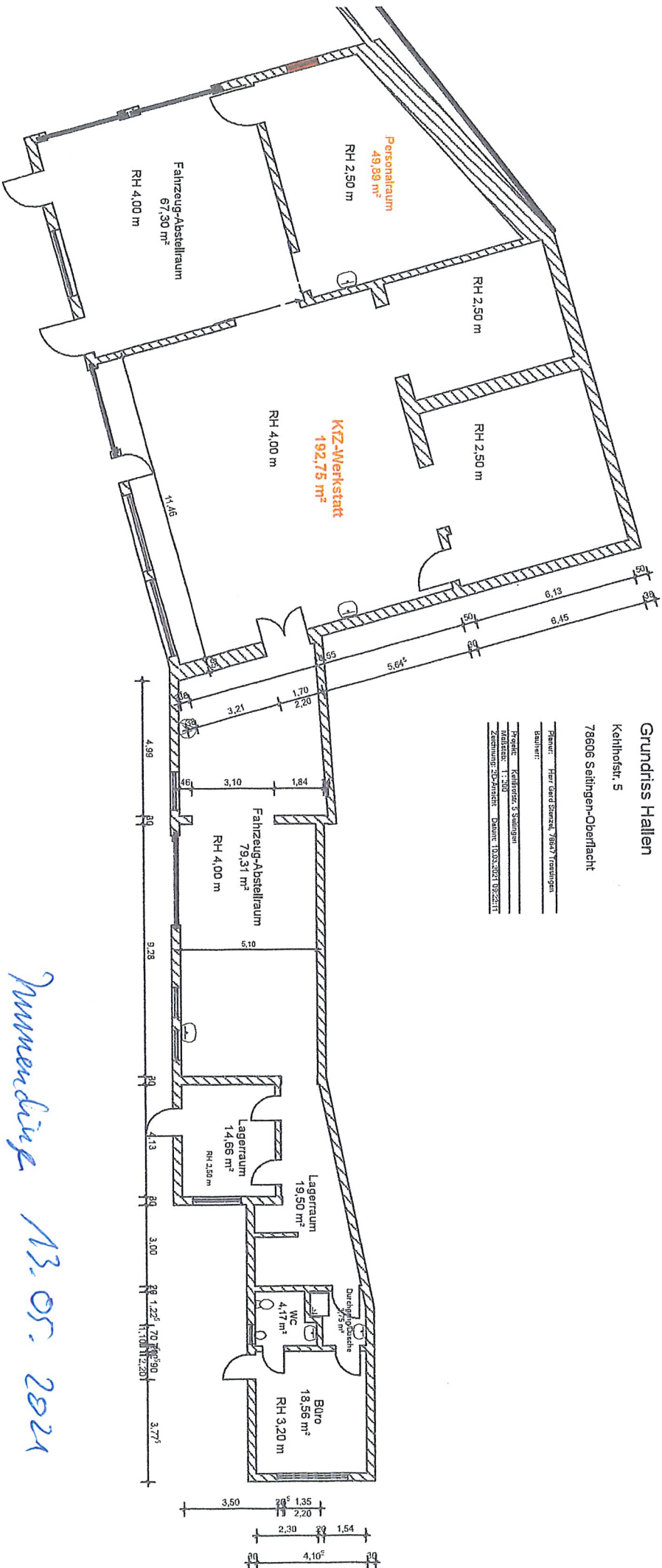
# Umnutzung zur Kfz-Werkstatt

## Grundriss Hallen

Kehlhofstr. 5

78606 Seitingen-Oberflacht

Planur:	Hier: David Sturwald, 78607 Vörschingen
Bauherr:	
Projekt:	Kehlhofstr. 5, Seitingen
Maßstab:	1:200
Zeichnung:	20.01.2021 Datum: 10.03.2021 10:22:11



Umnutzung 13.05.2021