

**N I E D E R S C H R I F T**

**über die öffentliche Sitzung des Ortschaftsrates  
Tannhausen**

**vom 26.01.2016**

**im Dorfgemeinschaftshaus Tannhausen**

**Beginn: 20:00 Uhr**

**Ende: Uhr**

**Anwesend:**

**Ortsvorsteher/in**

Margit Zinser-Auer

**Ortschaftsrat/rätin**

Uwe Dittberner Ortschaftsrat

Ute Frick

Anton Kessler

Tobias Laub

Torsten Moch

Jutta Müller

Franz Thurn

Christine Vogt

**Entschuldigt:**

## **Tagesordnung**

Beschluss-Nr.

- 4 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung
- 5 Protokoll
- 6 Aufstellung öffentlicher Mülleimer in Tannhausen
- 7 Baugesuche
- 7.1 Neubau Doppelgarage mit 3 Anbaugaragen  
Tannhausen, Hangelesweg 9, Flst. Nr. 37  
Antrag auf Befreiung  
Vorlage: 40/988/2016/1
- 7.2 Antrag auf Verlängerung des Bauvorbescheids -  
Neubau von 2 Einfamilienhäusern  
Tannhausen, Tannhauser Straße 65, Flst. Nr. 265  
Vorlage: 40/968/2015/1
- 8 Bürgeranfragen
- 9 Verschiedenes

**Beschluss-Nr. 4**

**Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung**

**Beschluss-Nr. 5**  
**Protokoll**

**Beschluss-Nr. 6**

**Aufstellung öffentlicher Mülleimer in Tannhausen**

**Beschluss-Nr. 7**

**Baugesuche**

**Beschluss-Nr. 7.1**

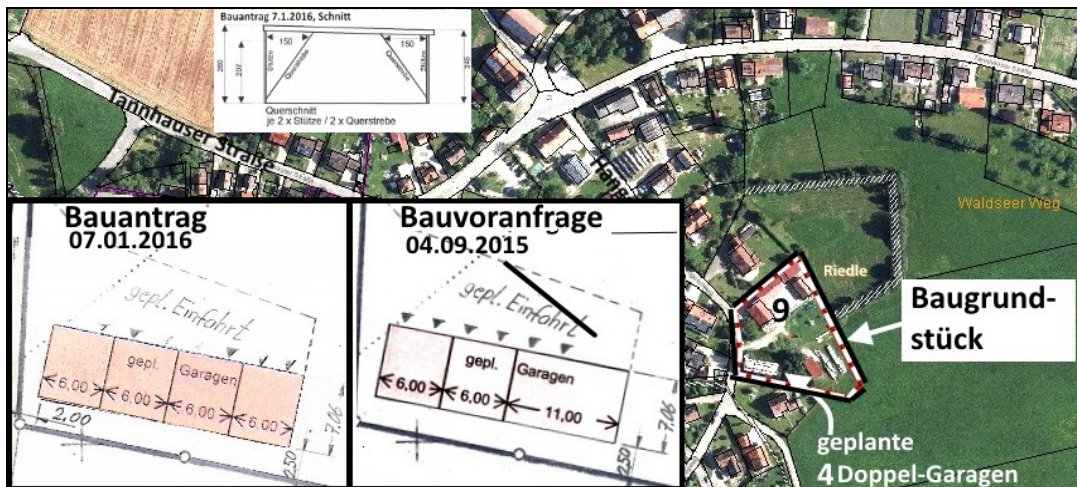
**Neubau Doppelgarage mit 3 Anbaugaragen**  
**Tannhausen, Hangelesweg 9, Flst. Nr. 37**  
**Antrag auf Befreiung**  
**Vorlage: 40/988/2016/1**

**Ausgangssituation:**

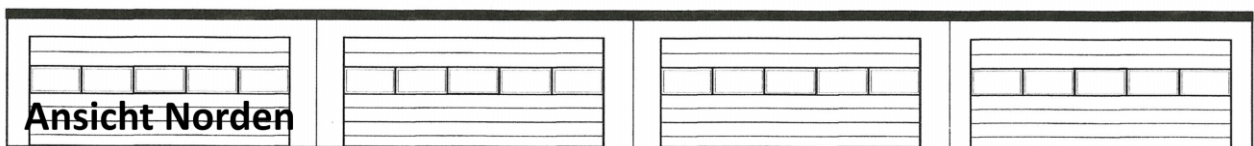
Sitzung am	Gremium	Status	Sachverhalt	Vorlagen-Nr.
29.07.2015	AUT	Ö	Bauvoranfrage vom 14.7.2015 nicht zugestimmt	40/906/2015
22.09.2015	OR Tannhausen	Ö	Bauvoranfrage vom 4.9.2015 (geänderter Lageplan) zugestimmt	40/906/2015/1/1
23.09.2015	AUT	Ö	Bauvoranfrage vom 4.9.2015 (geänderter Lageplan) zugestimmt	40/906/2015/1

Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren den Neubau einer Doppelgarage mit 3 Anbaugaragen auf dem Grundstück Hangelesweg 9, Flurstück Nr. 37 in Tannhausen. Dem Bauantrag liegt eine Bauvoranfrage zu Grunde, für die der Ausschuss für Umwelt und Technik am 23.09.2015 das Einvernehmen erteilt hat. Das Landratsamt hat in seinem positiven Bauvorbescheid (BV/2136/2015) vom 04.11.2015 einer Bebauung unter Erteilung folgender Befreiungen zugestimmt:

- Überschreitung der Baugrenze
- Abweichende Dachform: Flachdach statt Satteldach



Die geplanten 4 Flachdach-Fertigaragen sollen in einer einheitlichen Tiefe von 7,06 m mit einer Gesamtlänge von 24 m (je Garage 6 m) im parallelen Abstand von 2,50 m zur südlichen Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden. Die Zufahrt ist vom Hangelesweg aus in das Baugrundstück und dann von Norden in die Garagen vorgesehen. Die Garagenhöhe ist vorne mit 2,60 m und hinten mit 2,45 m geplant, so dass sich eine leichte Dachschräge ergibt. Es sind 4 Sektionaltore mit einer Breite von je 5 m vorgesehen. Die Garagen haben eine Gesamtlänge von 24 m, in der Bauvoranfrage war eine Gesamtlänge von 23 m vorgesehen.



Die Garagen werden für folgende Nutzungen von der Bauherrschaft benötigt:

- Eine Garage soll als Abstellplatz für einen Wohnwagen verwendet werden.
- Eine Doppelgarage wird für die Mieter im OG des Wohnhauses zur Verfügung gestellt.
- Die restlichen Garagen sind als Abstellplätze für geerbte Oldtimer vorgesehen, die derzeit noch auf dem elterlichen Grundstück untergebracht sind, das verkauft wird.

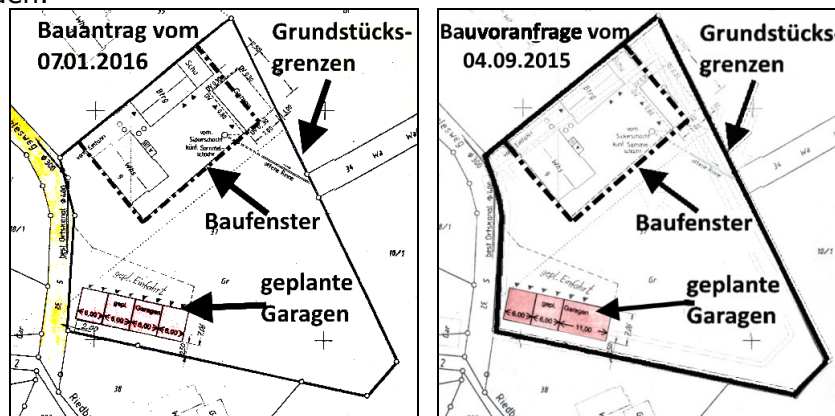
### Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan:	Froschweiheräcker vom 7.7.1966, 3. Änderung vom 22.10.1994
Rechtsgrundlage:	§ 30 BauGB
Gemarkung:	Tannhausen
Eingangsdatum:	07.01.2016
Befreiung:	Überschreitung der Baugrenze Flachdach anstatt 20°-Satteldach

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 BauGB.

### Überschreitung der Baugrenze

Der Bebauungsplan Froschweiheräcker setzt im zeichnerischen Teil Baugrenzen und nicht überbaubare Flächen fest. Die geplanten Garagen sollen komplett außerhalb des für dieses Grundstück festgesetzten Baufensters in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.



Für die Überschreitung der Baugrenze bedarf es der Erteilung einer Befreiung nach § 31 (2) BauGB. Danach kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Bei einer Betrachtung aller Baufenster des Bebauungsplanes ist augenfällig, dass für dieses sehr große Grundstück und ein nördlich anschließendes größeres Grundstück ein relativ kleines Baufenster festgesetzt wurde, so dass hier lediglich eine geringe bauliche Nutzbarkeit besteht. Bei allen anderen Baugrundstücken sind die Baufenster im Verhältnis zum Baugrundstück wesentlich größer, so dass das Maß der baulichen Nutzung dort deutlich höher ist.



Die unterschiedliche bauliche Nutzbarkeit stellt hier keinen Grundzug der Planung dar, sondern entspringt nach Auffassung der Verwaltung eher aus einer Berücksichtigung früherer landwirtschaftlicher Nutzungen einzelner Grundstücke. Eine bessere bauliche Ausnutzung vorhandener Grundstücke im Innenbereich entspricht den städtebaulichen Interessen der Stadt. Die Schaffung von Parkräumen auf dem privaten Grundstück vermindert zudem die Nutzung des öffentlichen Straßenraumes zu Parkzwecken. Die Erteilung einer Befreiung ist demnach auch aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Baugrenzen sind grundsätzlich nachbarschützend. Die nachbarlichen Interessen zum Schutz vor einer heranrückenden Bebauung sind deshalb entsprechend zu würdigen. Eine bloße Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen schließt eine Befreiung jedoch nicht automatisch aus. Durch die Errichtung von Nebengebäuden in einem Abstand von 2,50 m zur südlichen Grundstücksgrenze gehen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für den Nachbarn aus. Unter Berücksichtigung der wechselseitigen Interessen beider Nachbarn und dem Maß dessen, was billigerweise hingenommen werden muss, ist durch die vorgesehenen Garagen noch kein Maß der Beeinträchtigung erreicht, das die schutzwürdigen Interessen des südlichen Nachbarn nachteilig tangieren würde.

Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung nach § 31 (2) BauGB liegen somit vor. Die Verwaltung empfiehlt deshalb, eine Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze zu erteilen.

#### **Flachdach anstatt 20°-Satteldach**

Der Bebauungsplan setzt für freistehende Garagen eine massive Bauweise mit einem 20° Satteldach fest. Die Bauherrschaft plant die Ausführung der Garagen mit einem Flachdach, für deren Zulässigkeit eine Befreiungsmöglichkeit von der bauordnungsrechtlichen Festsetzung zur Dachform geprüft werden muss.

Für die Erteilung von Befreiungen zu bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 31 BauGB bedarf es einer ausdrücklichen landesrechtlichen Ermächtigung, da seit dem 1.1.1996 die örtlichen Bauvorschriften nicht mehr als Bestandteil eines Bebauungsplanes erlassen werden können. Bei den Änderungen der LBO vom 1.1.1996 und auch vom 1.3.2015 ist diese Ermächtigung nicht mehr enthalten. Somit kann die Stadt bauordnungsrechtliche Befreiungen nur noch bei Bebauungsplänen erteilen, die vor dem 1.1.1996 rechtskräftig geworden sind. Liegt das Rechtskraftdatum später, ist ausschließlich die Baurechtsbehörde für die Entscheidung über eine Befreiung nach § 56 LBO zuständig.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 22.10.1994 rechtskräftig. Somit kann die Stadt über eine planungsrechtliche Befreiung zur Änderung der Dachform entscheiden.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit der Flachdachgaragen beinhaltet somit im vorliegenden Fall auch eine Entscheidung über die Erteilung einer planungsrechtlichen Befreiung nach § 31 (2) BauGB zur abweichenden bauordnungsrechtlichen Dachform.



Nach dem Wortlaut des Bebauungsplanes sind unter Ziffer 3 im Abschnitt „Nebengebäude“ für freistehende Garagen, die in massiver Bauweise zu erstellen sind, einheitliche gestalterische Regelungen in Form von Satteldächern mit 20° Dachneigung festgesetzt worden. Die Dacheindeckung muss zudem mit demselben Material wie dem des Hauptgebäudes erfolgen. Bei 1 bis 1,5 geschossiger Bauweise des Hauptgebäudes soll die Garage zudem unter gleichem Dach in das Hauptgebäude integriert werden.

Mit dieser gestalterischen Festsetzung wird zum Ausdruck gebracht, dass in allen Teilen des Baugebiets auf den Garagen wie auf den Hauptgebäuden einheitlich nur Satteldächer und keine sonstigen Dachformen zulässig sein sollen. Auch für das Material der Dachdeckung wird kein Handlungsspielraum für Bauherren eröffnet.

Allerdings handelt es sich bei den geplanten Garagen um optisch untergeordnete Nebengebäude. Zudem berührt die Befreiung lediglich baugestalterische Ordnungselemente. Die Flachdachgaragen wirken auch nicht als Fremdkörper, da bereits in der Nachbarschaft folgende Garagen mit Flachdächern vorhanden sind:

- Hangelesweg 4+6: Einzelgarage (FD)
- Hangelesweg 8: Einzelgarage (FD) und anschließender Carport (PD)
- Hangelesweg 12: Doppelgarage (FD) und anschließender Carport (PD)
- Hangelesweg 14: Doppelgarage (FD)
- Hauserstraße 3: Doppelgarage (FD)
- Hauserstraße 11: Carport (PD)

Eine Befreiung von der Festsetzung zur Dachform berührt deshalb die Grundzüge der Planung nicht. Die Zulassung von Flachdachgaragen ist städtebaulich vertretbar, da eine Ausführung mit Satteldach zudem viel massiver wirken würde und damit eher ein Hauptgebäudecharakter entstünde. Eine Verletzung nachbarlicher Belange ist nicht erkennbar, da die Abstandsvorschriften eingehalten sind und durch die geringere Gebäudehöhe eher eine Vorteilslage entsteht.

Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung nach § 31 (2) BauGB liegen somit vor. Die Verwaltung empfiehlt deshalb, eine Befreiung für die abweichende Dachform Flachdach anstatt Satteldach zu erteilen.

#### **Bindungswirkung des Bauvorbescheids**

Der positive Bauvorbescheid (BV2136/2015) stellt die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens fest. Das jetzt eingereichte Bauvorhaben weicht mit der Gesamtlänge (24 m anstatt 23 m) und der Garagenaufteilung nur geringfügig von der Bauvoranfrage ab. Der Bauvorbescheid entfaltet somit als vorweggenommener Teil der Baugenehmigung für das jetzt beantragte Bauvorhaben eine Bindungswirkung, da der Bauantrag vor Ablauf der 3-Jahresfrist des § 57 Abs. 1 Satz 2 LBO eingereicht wurde und das Vorhaben vom Bauvorbescheid nicht wesentlich abweicht.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb, das Einvernehmen zum Bauvorhaben zu erteilen.

#### **Beschlussantrag:**

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird mit folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Froschweiheräcker erteilt:

- Überschreitung der Baugrenze
- Abweichende Dachform: Flachdach anstatt Satteldach

**Beschluss-Nr. 7.2**

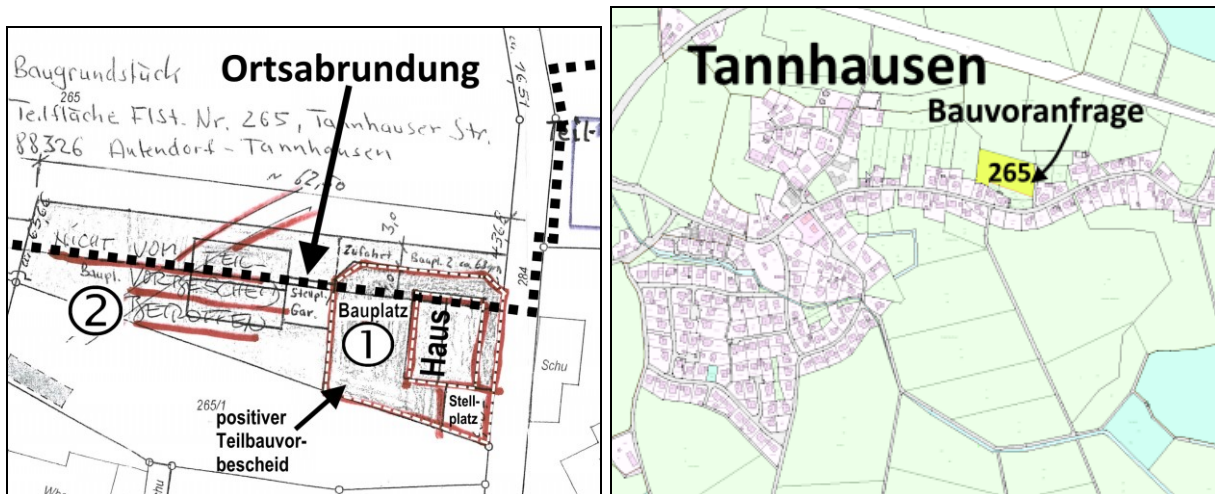
**Antrag auf Verlängerung des Bauvorbescheids -  
Neubau von 2 Einfamilienhäusern  
Tannhausen, Tannhauser Straße 65, Flst. Nr. 265  
Vorlage: 40/968/2015/1**

**Ausgangssituation:**

Zum Sachverhalt fanden bisher folgende Beratungen statt:

Sitzung am	Gremium	Status	Sachverhalt	Vorlagen-Nr.
16.01.2013	AUT	Ö	Bauvoranfrage zu Nr. 1 zugestimmt	40/482/2012
22.01.2013	OR Tannhausen	Ö	Beschluss AUT-16.01.2013 zugestimmt	

Die Bauherrschaft hat mit Schreiben vom 08.12.2015 die erstmalige Verlängerung des positiven Teil-Bauvorbescheides BV/0158/2013 vom 27.02.2013 über die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Wohnhauses auf dem mit Nr. 1 auf dem Lageplan vom 30.08.2012/04.12.2012 bezeichneten Flurstück Nr. 265 (Teilfläche) beantragt.



Die Bauherrschaft hat mit der ursprünglichen Bauvoranfrage den Neubau von 2 Einfamilienhäusern und Ausbauvarianten für die Größe und Dachform angefragt. Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner Sitzung am 16.01.2013 sein Einvernehmen nur für den Bauplatz 1 erteilt. Der Ortschaftsratsrat Tannhausen hat am 22.01.2013 ebenfalls nur dem Platz 1 zugestimmt. Der vom Landratsamt Ravensburg erteilte positive Teil-Bauvorbescheid bezieht sich auch nur auf die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Wohnhauses auf dem mit Nr. 1 gekennzeichneten Teilbereich des Flurstücks 265.

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan:	Ortsabrundung Tannhausen
Rechtsgrundlage:	§§ 30, 34 BauGB, §§ 57, 62 LBO BW
Gemarkung:	Tannhausen
Eingangsdatum:	08.12.2015

Nach § 62 Abs. 2 i.V.m. § 57 Abs. 2 LBO BW erlischt ein Bauvorbescheid, wenn dieser nicht innerhalb von drei Jahren auf schriftlichen Antrag hin verlängert wird. Der Antrag muss dabei vor Fristablauf bei der Baurechtsbehörde eingegangen sein.

Die Bauherrschaft hat am 08.12.2015 fristgerecht einen Antrag auf Verlängerung des Bauvorbescheides vom 27.02.2013 bei der Stadt Aulendorf eingereicht. Der Gültigkeit des Bauvorbescheids kann somit um 3 Jahre verlängert werden.

Ein Rechtsanspruch auf die Verlängerung ist dabei im gleichen Umfang gegeben wie ein Rechtsanspruch auf die Neuerteilung des beantragten Vorbescheids besteht, da die Verlängerung der Geltungsdauer in der Sache nichts anderes bedeutet, als die Erteilung eines

neuen Vorbescheids. Für die Beurteilung der beantragten Verlängerung ist die zum Zeitpunkt der Antragstellung geltende Sach- und Rechtslage maßgebend. Die Stadt ist an ihre ursprünglich getroffene Entscheidung nur dann nicht gebunden, wenn sich bei der Prüfung eine andere Rechtslage ergibt oder die Zulässigkeit des Vorhabens aus sachlichen Gründen anders beurteilt wird.

Eine Verlängerung des Bauvorbescheides ist somit nur möglich, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Als öffentlich-rechtliche Vorschriften sind hier die baurechtlichen Bestimmungen nach §§ 30, 34 BauGB zu prüfen.

Das geplante Bauvorhaben Nr. 1 liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Ortsabrundung Tannhausen. Maßgebend für den Geltungsbereich sind hier nicht die Grundstücksgrenzen oder die Zufahrten, da diese in den Außenbereich hineinragen dürfen. Für die Abgrenzung zum Außenbereich sind allein die Hauskanten der Gebäude heranzuziehen. Im vorliegenden Fall kann die Dicke der Abgrenzungslinie positiv für die Bauherrschaft gewertet werden. Unter Zugrundelegung der Außenkante der Ortsabrundungslinie befindet sich das auf Platz Nr. 1 geplante Gebäude innerhalb der Ortsabrundung.

Da es sich bei der Ortsabrundung um keinen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 und 2 BauGB handelt, erfolgt die weitere planungsrechtliche Beurteilung im Übrigen nach § 34 BauGB. Die Umgebungsbebauung entspricht einem Misch- bzw. Dorfgebiet. Die geplante Wohnbebauung fügt sich damit planungsrechtlich in die nähere Umgebung ein.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beantragte Verlängerung liegen somit vor. Die Verwaltung empfiehlt deshalb, das Einvernehmen zur Verlängerung des Bauvorbescheides um drei Jahre zu erteilen.

**Beschlussantrag:**

Das Einvernehmen zur Verlängerung des positiven Teil-Bauvorbescheides vom 27.02.2013 um drei Jahre wird erteilt.

**Beschluss-Nr. 8**  
**Bürgeranfragen**

**Beschluss-Nr. 9**  
**Verschiedenes**

**ZUR BEURKUNDUNG !**

Ortsvorsteherin:

Für das Gremium:

Schriftführer/in:

.....

.....

.....

.....