

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

**über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Umwelt  
und Technik**

**vom 26.06.2019**

**im kleinen Sitzungssaal**

**Beginn: 18:00 Uhr**

**Ende: 19:58 Uhr**

**Anwesend:**

**Vorsitzender**

Bürgermeister Matthias Burth

**Ausschussmitglieder**

Joachim Feßler

Pascal Friedrich

Ralf Michalski

Dr. Hans-Peter Reck

Franz Thurn

Konrad Zimmermann

**Außerdem anwesend**

Karin Halder

beratend bis TOP 2.4

**Verwaltung**

Günther Blaser

Hartmut Holder Ortsvorsteher

Karin Schellhorn-Renz

Stephan Wülfrath 1. Stv. Ortsvorsteher

Ortsvorsteher

1. Stellvertretender Ortsvorsteher

**Schriftführer/in**

Silke Johler

**Abwesend:**

**Ausschussmitglieder**

Stefanie Dölle

Kurt Harsch

entschuldigt

entschuldigt

**Verwaltung**

Bernhard Allgayer

Margit Zinser-Auer Ortsvorsteherin

Ortsvorsteher, entschuldigt

Ortsvorsteherin, entschuldigt



## **Tagesordnung**

### Beschluss-Nr.

- 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll
- 2 Baugesuche
  - 2.1 Anbau Multifunktionsraum und Balkon an Ferienwohnanlage  
Einbau von zwei Bereitschaftszimmern für Mitarbeiter aus dem Hotel,  
Ebisweilerstraße 5, Flst. 577/4 in Aulendorf  
Vorlage: 40/337/2018
  - 2.2 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage  
Münchenreute, Hasenbergstraße, Flst. Nr. 462/2  
Bauvoranfrage  
Vorlage: 40/407/2019
  - 2.3 Neubau einer Lagerhalle Aulendorf, Ebisweiler 15, Flst. Nr. 784  
Vorlage: 40/417/2019
  - 2.4 Nutzungsänderung von Büroräumen zu einer Spielhalle  
Aulendorf, Auf der Steige 38, Flst.Nr.1631/1  
Vorlage: 40/429/2019
  - 2.5 Einbau einer Wohnung in das Dachgeschoss, Teilabbruch Garage  
Aulendorf, Bachstraße 12, Flst. Nr. 180/5  
Vorlage: 40/425/2019
  - 2.6 Anbau an das Wohnhaus  
Zollenreute, Mochenwanger Straße 53, Flst. Nr. 173/1  
Vorlage: 40/418/2019
  - 2.7 Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses  
Aulendorf, Am Bächle 1, Flst. Nr. 1088/4  
Vorlage: 40/420/2019
  - 2.8 Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage  
Blönried, Heuweg 16, Flst. Nr. 72/6  
Vorlage: 40/427/2019
  - 2.9 Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage  
Aulendorf, Hasengärtlestraße 19/1, Flst. Nr. 1691/26  
Kenntnisgabeverfahren  
Vorlage: 40/430/2019
  - 2.10 Dachausbau zur Wohnung und Nutzungsänderung im Teil vom EG von  
Gewerbe zur Wohnung  
Aulendorf, Zollenreuter Straße 9, Flst. Nr. 281/4  
Vorlage: 40/428/2019
- 3 Kläranlage - Vergabe Bauleistungen  
Vorlage: 40/426/2019
- 4 Verschiedenes

5           Anfragen

**Beschluss-Nr. 1**

**Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll**

BM Burth begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

SRin Dölle ist entschuldigt. SR Dr. Reck vertritt sie.

SR Harsch ist ebenfalls entschuldigt.

**Beschluss-Nr. 2**  
**Baugesuche**

**Beschluss-Nr. 2.1**

**Anbau Multifunktionsraum und Balkon an Ferienwohnanlage  
Einbau von zwei Bereitschaftszimmern für Mitarbeiter aus dem Hotel,  
Ebisweilerstraße 5, Flst. 577/4 in Aulendorf  
Vorlage: 40/337/2018**

Frau Schellhorn teilt mit, dass die Bauherrschaft einen Anbau eines Multifunktionsraumes an den Neubau einer Ferienwohnanlage sowie den Einbau von 2 Bereitschaftszimmern für Mitarbeiter aus dem Hotel auf dem Grundstück Ebisweilerstraße 5, Flurstück Nr. 577/4 in Aulendorf beantragt hat.

Südöstlich des 2-geschossigen Verbindungsbau der Ferienwohnanlage zum Thermalbades soll ein eingeschossiger Baukörper mit den Grundmaßen von 6,00 m x 15,47 m und einer Attikahöhe von 3,26 m erstellt werden. Das Flachdach des Baukörpers wird als Terrasse aus dem Obergeschoss genutzt werden.

Im Erdgeschoss der Wohnanlage sollen 2 Bereitschaftszimmer für Mitarbeiter aus dem Hotel mit Nasszelle eingerichtet werden. Hierfür wird vom Antragsteller eine Nutzungsgenehmigung beantragt.

In der Ausschuss-Sitzung vom 25.07.2018 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik bereits über den Bauantrag ohne die Mitarbeiterzimmer beraten und folgenden Beschluss gefasst:

1. Dem Bauvorhaben wird das Einvernehmen erteilt.
2. Der Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze wird zugestimmt.

Der notwendigen Befreiung und damit dem Bauvorhaben „Erstellung eines Anbaus an Ferienwohnanlage“ wurde vom Gremium bereits zugestimmt.

Im laufenden Baugenehmigungsverfahren sind aufgrund des gewählten Antragsverfahren die Unterlagen erneut geändert und die Bereitschaftszimmer im EG der Ferienwohnanlage in den Bauantrag mitaufgenommen worden.

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Hofgarten – 3. Änderung vom 09.06.2017  
Rechtsgrundlage: §§ 30 BauGB  
Gemarkung: Aulendorf  
Eingangsdatum: 03.06.2019

Das Bauvorhaben wird innerhalb des im Bebauungsplan `Hofgarten – 3. Änderung´ ausgewiesenen Sondergebiet Ferienwohnanlage erstellt.

In den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes ist ein Sondergebiet Ferienwohnanlage festgesetzt. Allgemeines Wohnen ist hier nicht zulässig.

Zur Sicherstellung eines reibungslosen Hotelbetriebes ist die Bereitstellung von hotelinternen Bereitschaftszimmern erforderlich und allgemein üblich. Diese Nutzung ist Teil des Hotelbetriebs und somit genehmigungsfähig.

Die Verwaltung empfiehlt dem Bauvorhaben das Einvernehmen zu erteilen.

BM Burth teilt mit, dass zu Anfang nicht klar war, ob Mitarbeiterwohnungen gemeint sind,

diese sind nämlich nicht vom Bebauungsplan umfasst. Diese Vorgabe wurde damals klar im Bebauungsplan formuliert. Es wurde dann nochmals geklärt.

SRin Halder hält die gesamte Vorgehensweise für sehr unglücklich. Der Bauantrag ist vom 07.11.2018. An der versandten Vorlage war eine falsche Anlage enthalten, in der eindeutig „Mitarbeiterwohnungen“ beantragt wurden. Dann hat die Verwaltung nur auf Nachfrage eine geänderte Anlage kurz vor der Sitzung geschickt. Diese Vorgehensweise ist für dieses Baugebiet und diesen Bauherrn nicht akzeptabel.

BM Burth erläutert, dass der Bauantrag vom November mit dem Bauherrn diskutiert wurde. Es kommt doch grundsätzlich immer wieder vor, dass dem Gremium Unterlagen als Tischvorlage ausgehändigt werden. Der Bauantrag ging am 19.06.2019 ein, zu dieser Zeit war Frau Schellhorn noch im Urlaub, deshalb erfolgte die Bearbeitung kurzfristig. Es geht doch lediglich um eine Nutzungsänderung von zwei Zimmern.

SRin Halder weist darauf hin, dass in der Anlage von „Mitarbeiterwohnungen“ gesprochen wird, in der Vorlage jedoch von „Bereitschaftszimmern“.

Frau Schellhorn erklärt, dass es üblich ist, dass in laufenden Verfahren bei den Bauherren auch nachgefragt wird. Es wird dort definitiv kein allgemeines Wohnen geben, diesbezüglich gab es auch eindeutige Gespräche mit dem Landratsamt. Der Antrag unterscheidet sich lediglich im Titel. Dies wurde auch mit der Bauherrschaft so besprochen.

BM Burth stimmt zu, dass der Bauantrag nicht wörtlich mit der Vorlage übereinstimmt. Hier ist jedoch die Vorlage bindend.

SR Feßler sieht einen deutlichen Unterschied zwischen Mitarbeiterwohnungen und Bereitschaftszimmern. Zudem sind noch sieben offene Punkte bei der Baurechtsbehörde zur Klärung, auch die Bar „Mischwerk“ ist ohne Genehmigung. Die Genehmigung des Anbaus selbst lief vor einem Jahr bereits nicht gut.

BM Burth kann dies nachvollziehen, jedoch hat die Verwaltung gerade in diesem Fall genau geprüft und mit dem Landratsamt besprochen.

SR Michalski kann beide Seiten nachvollziehen, teilt aber grundsätzlich die Bedenken, dass hier Wohnungen entstehen könnten.

BM Burth erläutert, dass genau dies der Grund für die Besprechung mit dem Landratsamt war. Faktisches Wohnen kann man im Endeffekt nicht verhindern, allerdings können diese Personen sich melderechtlich nicht anmelden. Dies stellt für die Personen selbst dann ein Problem dar.

SR Michalski möchte wissen, ob es eine Möglichkeit gibt, dies zu kontrollieren.

BM Burth erläutert, dass die Verwaltung das Landratsamt für eine Kontrolle anschreiben kann. Das Landratsamt prüft dies dann und macht ggf. eine Nutzungsuntersagung.

**Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Bauvorhaben „Anbau Multifunktionsraum und Balkon an Ferienwohnanlage – Einbau von zwei Bereitschaftszimmern für Mitarbeiter aus dem Hotel“ sein Einvernehmen (5 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen).**

**Beschluss-Nr. 2.2**

**Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage**  
**Münchenreute, Hasenbergstraße, Flst. Nr. 462/2**  
**Bauvoranfrage**  
**Vorlage: 40/407/2019**

Frau Schellhorn teilt mit, dass die Bauherrschaft als Bauvoranfrage den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage im Ortsteil Münchenreute, Hasenbergstraße, Flst. Nr. 462/2 in Aulendorf beantragt hat.



Der Antragsteller möchte auf dem eigenen Grundstück ein Wohngebäude errichten. Das geplante Bauvorhaben soll in der Hasenbergstraße im Anschluss an die bereits bestehende Bebauung realisiert werden.

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Außenbereich  
Rechtsgrundlage: § 35 BauGB  
Gemarkung: Blönried  
Eingangsdatum: 06.05.2019

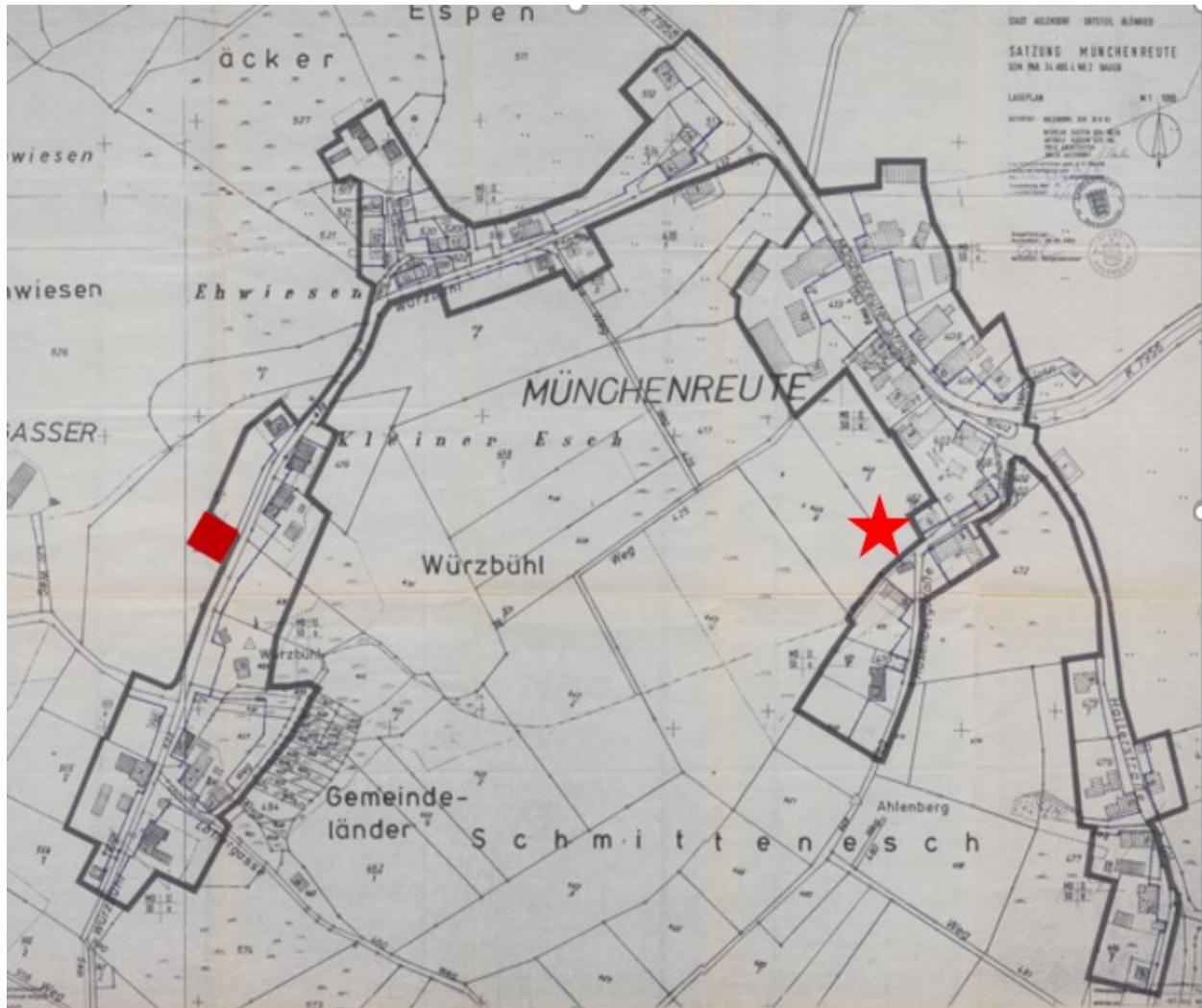
Das geplante Vorhaben liegt außerhalb der gültigen „Ortsabrundung Münchenreute“. Somit ist dieser Bereich als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen. Eine Bebauung an dieser Stelle ist derzeit nicht genehmigungsfähig.

Der Antragsteller der Bauanfrage stellt die Frage nach einer Genehmigungsfähigkeit über § 35 Abs. 2 BauGB (sonstige Vorhaben). Das Landratsamt sieht hier keine Genehmigungsgrundlage.

Es gibt derzeit mehrere Anfragen zu Erweiterungen am Rande der Ortsabrundung Münchenreute zugunsten von Einfamilienhäusern.

In seiner Beratung hat sich der Ortschaftsrat positiv zum den Vorhaben geäußert.

Grundsätzlich sollte die Erweiterung der Ortsabrundung zugunsten einer baulichen Entwicklung im Ortsteil Münchenreute geprüft werden. Im Vorfeld sind Eigentumsverhältnisse und Bebauungsabsichten in der Ortschaft für eine absehbare Zukunft zu betrachten. Eine Bauleitplanung für die Änderung der Ortsabrundung zur Schaffung von Baurecht wäre zu beauftragen.



Einzelvorhaben außerhalb der Ortsabrundung sind vor dem Hintergrund von der Schaffung von Präzedenzfällen nicht zu befürworten.

Die Verwaltung empfiehlt der Bauvoranfrage das Einvernehmen zu versagen.

BM Burth erläutert, dass es in der letzten Zeit bereits mehrere Anfragen gab, die nicht genehmigt werden konnten.

SR Holder hält es für bedauerlich, dass der Neubau nicht genehmigungsfähig ist. Evtl. könnte man eine Möglichkeit schaffen, weil es in diesem Fall sicher keine Zersplitterung darstellen würde, sondern gut in den Ortsteil passen würde. Die Ortsabrundung ist in der jetzigen Form nicht nachvollziehbar. Er spricht sich dafür aus, dass man sich nicht grundsätzlich verwehrt, sondern den Einzelfall jeweils betrachtet.

BM Burth erläutert, dass man sich bei der Erstellung der Ortsabrundung sicherlich in den 90er Jahren Gedanken gemacht hat. Mit diesem Stand muss man nun heute arbeiten und umgehen.

SR Thurn könnte dem Neubau zustimmen und fände ihn passend an dieser Stelle.

BM Burth hält es für schwierig, auf Antrag jeweils einen Einzelfall zu betrachten. Er könnte sich dann eher vorstellen, dass die Ortsabrundungen überarbeitet werden.

SRin Halder könnte sich vorstellen, dass man den Bedarf flexibler bedient und die Ortsabrundungen überprüft. Man muss eine Möglichkeit finden.

SR Feßler möchte wissen, wie viele Anträge jährlich ungefähr eingehen mit dem Anliegen, die Ortsabrundungen zu überprüfen.

Laut Frau Schellhorn sind dies 2-3 jährlich.

SR Feßler könnte sich vorstellen, dass man hier großzügiger und bürgernäher ist und den Anträgen nachkommt. Die soziale Komponente darf nicht außer Acht gelassen werden.

SR Friedrich kann verstehen, dass an dieser Stelle gebaut werden möchte. Allerdings sollte man sich konsistent verhalten, deshalb würde er eher alle Ortsabrundungen überarbeiten. Dies ist allerdings ein sehr großes Projekt, dessen Machbarkeit er in der aktuellen Besetzung des Bauamtes er nicht sieht, sondern eher mittelfristig.

BM Burth erinnert daran, dass auch die Flächenverfügbarkeit ein Thema sein wird.

SR Dr. Reck kann sich eine Einzelfallentscheidung nicht vorstellen. Die Ortsabrundungen könnten auch Ortsteil für Ortsteil bearbeitet werden.

BM Burth kann sich diese Arbeit aktuell nur über ein Fachbüro vorstellen.

SR Zimmermann hält Einzelfallentscheidungen nicht vorstellen wegen der Gleichbehandlung.

SR Friedrich könnte sich eine Zustimmung vorstellen, sofern man sich gleichzeitig auf Spielregeln für die Bebauung auf dem Land einigen kann.

BM Burth wird bei Planungsbüros anfragen. Im Anschluss kann über die weitere Vorgehensweise diskutiert werden.

**Der Ausschuss für Umwelt und Technik versagt dem Vorhaben das Einvernehmen (6 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme).**

### **Beschluss-Nr. 2.3**

#### **Neubau einer Lagerhalle Aulendorf, Ebisweiler 15, Flst. Nr. 784**

#### **Vorlage: 40/417/2019**

Frau Schellhorn teilt mit, dass die Bauherrschaft im Baugenehmigungsverfahren die Errichtung einer Lagerhalle auf dem Grundstück Ebisweiler 15, Flst. Nr. 784 in Aulendorf beantragt hat. Die Lagerhalle überbaut eine Grundfläche von 17,50 m x 45,00 m und hat eine Höhe von 10,96 m. Das Gebäude erhält an der Längsseite zum Hof hin über den 6 geplanten Schiebetoren ein 4,00 m tiefes Vordach.

Das Gebäude wird in Stahlbetonskelettbauweise mit einem Holzdachstuhl aus Brettschichtholzbindern und Holzrahmenbauweise für die Außenwände errichtet. Die Außenwände sind über den Betonwänden mit vertikaler Holzschalung beplankt. In die Giebelseite der Südfassade wird eine Festverglasung aus Polycarbonat-Stegplatten eingebaut. Das Dach wird als 25° geneigtes Satteldach ausgeführt, verschalt und mit Ziegel eingedeckt. Die Dachfläche wird für eine Photovoltaiknutzung vorbereitet.

Die Halle soll auf dem Grundstück des LAZBW (Viehhaltung) in Ebisweiler erstellt und als landwirtschaftliches Lager für Ernte- und Futterlagerung genutzt werden.

Die Hofstelle Ebisweiler besteht momentan aus drei U-förmig angeordneten Gebäuden. Die Lagerhalle schließt das Ensemble nach Osten ab. Die städtebauliche Figur ähnelt nun einem Vierseithof.

Das Gelände der Hofstelle fällt nach Osten ab. Mit dem Bauwerk kann dieser Niveauunterschied zwischen Straße und Hofstelle aufgenommen werden. Das Gebäude schneidet bis zu 4,00 m in das Gelände ein. Daher wirkt es entlang der Straße niedriger als vom Hof aus.

#### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Rechtsgrundlage:	§ 35 BauGB
Gemarkung:	Aulendorf
Eingangsdatum:	06.05.2019

Bauplanungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Danach ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Vom Landratsamt wird das LAZBW als landwirtschaftlicher Betrieb eingestuft. Das Vorhaben ist also nach § 35 Abs. 1 BauGB genehmigungsfähig.

Die Erschließung ist durch den Bestand gesichert. Die Zufahrt auf die Hoffläche wird nicht mehr von Osten erfolgen, sondern von Süden. Die Zufahrt wird geteert, die Umfahrung des bestehenden Mutterkuhstalles wird geschottert. Der gesamte Hofbereich wird ebenfalls überarbeitet und geteert.

Ein Schmutzwasseranschluss ist nicht notwendig. Das Regenwasser wird auf dem Gelände versickert. Eine Gesamtentwässerung der Hofstelle wird mit einem Ingenieurbüro erarbeitet und als Entwässerungsgesuch nachgereicht.

Es befinden sich keine dauerhaften Arbeitsplätze auf der Anlage des LAZBW in Ebisweiler. Aus diesem Grund ist ein Stellplatznachweis nicht notwendig.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen zu erteilen.

**Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben einstimmig sein Einvernehmen.**

## **Beschluss-Nr. 2.4**

### **Nutzungsänderung von Büroräumen zu einer Spielhalle** **Aulendorf, Auf der Steige 38, Flst.Nr.1631/1** **Vorlage: 40/429/2019**

Frau Schellhorn teilt mit, dass die Bauherrschaft im Baugenehmigungsverfahren die Umnutzung von Büroräumen zu einer Spielhalle auf dem Grundstück Auf der Steige 38, Flurstück Nr. 1631/1 in Aulendorf beantragt hat. Für das Bestandsgebäude liegt eine Baugenehmigung für einen Verkaufsraum für Fahrräder vom 12.12.1994 vor.

Die Nutzfläche der Spielhalle soll ca. 100 m<sup>2</sup> umfassen, auf der 8 Geldspielgeräte aufgestellt werden sollen. Ein Ausschank von nicht alkoholischen Getränken und Kaffee sowie der Verkauf von Fertigsnacks ist geplant.

Die Betriebszeiten sind werktags und an Sonn- und Feiertagen von 06:00 bis 24:00 Uhr vorgesehen. Auf dem Grundstück stehen 12 Parkplätze zur Verfügung. Es sind 6 Beschäftigte vorgesehen, von denen pro Schicht 1 Mitarbeiter anwesend ist.

#### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Sandäcker – 1. Änderung vom 25.04.1986  
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB  
Gemarkung: Aulendorf  
Eingangsdatum: 02.05.2019

Der Bebauungsplan legt für dieses Quartier ein Mischgebiet fest. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Vergnügungsstätten nach § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO sind zulässig in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

Spielotheken sind baurechtlich als Vergnügungsstätten anzusehen. Die besondere Erwähnung als allgemein zulässige Art der Nutzung im Kerngebiet deutet aber darauf hin, dass kerngebietstypische Vergnügungsstätten, insbesondere wegen der typischerweise mit ihr verbundenen städtebaulichen Auswirkungen und ihrer typischen Standortanforderungen nicht als allgemein zulässige Nutzung in allen Gebietstypen anzusehen sind, sondern einer Einzelfallprüfung bedürfen.

Als kerngebietstypisch ist eine Spielhalle dabei dann anzusehen, wenn sie als zentraler Dienstleistungsbetrieb einen größeren Einzugsbereich besitzt und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar ist oder sein soll. In der Rechtsprechung ist dabei seit längerem anerkannt, dass bei der Unterscheidung der kerngebietstypischen von der nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätte dem „Schwellenwert“ von 100 m<sup>2</sup> Grundfläche eine wesentliche Bedeutung zukommt, wobei aber auch andere Kriterien und die jeweiligen Umstände des Einzelfalls maßgeblich sind.

Der Schwellenwert von 100 m<sup>2</sup> Spielgerätefläche beruht nach einem VGH-Urteil vom 02.11.2006 darauf, dass bei der bauplanungsrechtlichen Beurteilung zugrunde zu legen ist, in welchem Umfang die Aufstellung von Geldspielgeräten gewerberechtlich zulässig ist. Daraus ergeben sich die zu erwartende Betriebsgröße und die Zahl der möglichen Benutzer. Bei der Festlegung des Schwellenwerts als Richtgröße ist die Rechtsprechung davon ausgegangen, dass nach der Verordnung über Spielgeräte und andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit (§ 3 Spielverordnung 2006) je 12 m<sup>2</sup> Grundfläche höchstens ein Geldspielgerät aufgestellt werden darf und die Gesamtzahl der Geldspielgeräte auf 12 beschränkt ist. Spielhallen, die den Schwellenwert von 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche erheblich überschreiten und daher die Aufstellung von mindestens 8 Geldspielgeräten gewerberechtlich zulassen, sind daher im Regelfall als kerngebietstypisch einzustufen, da

eine Vergnügungsstätte derartigen Zuschnitts auf einen größeren Umsatz und Einzugsbereich angewiesen ist.

Die Einstufung von Spielhallen nach der vorstehenden Kerngebietstypik wurde von der Rechtsprechung für die Abgrenzung von Misch- und Kerngebieten vorgenommen.

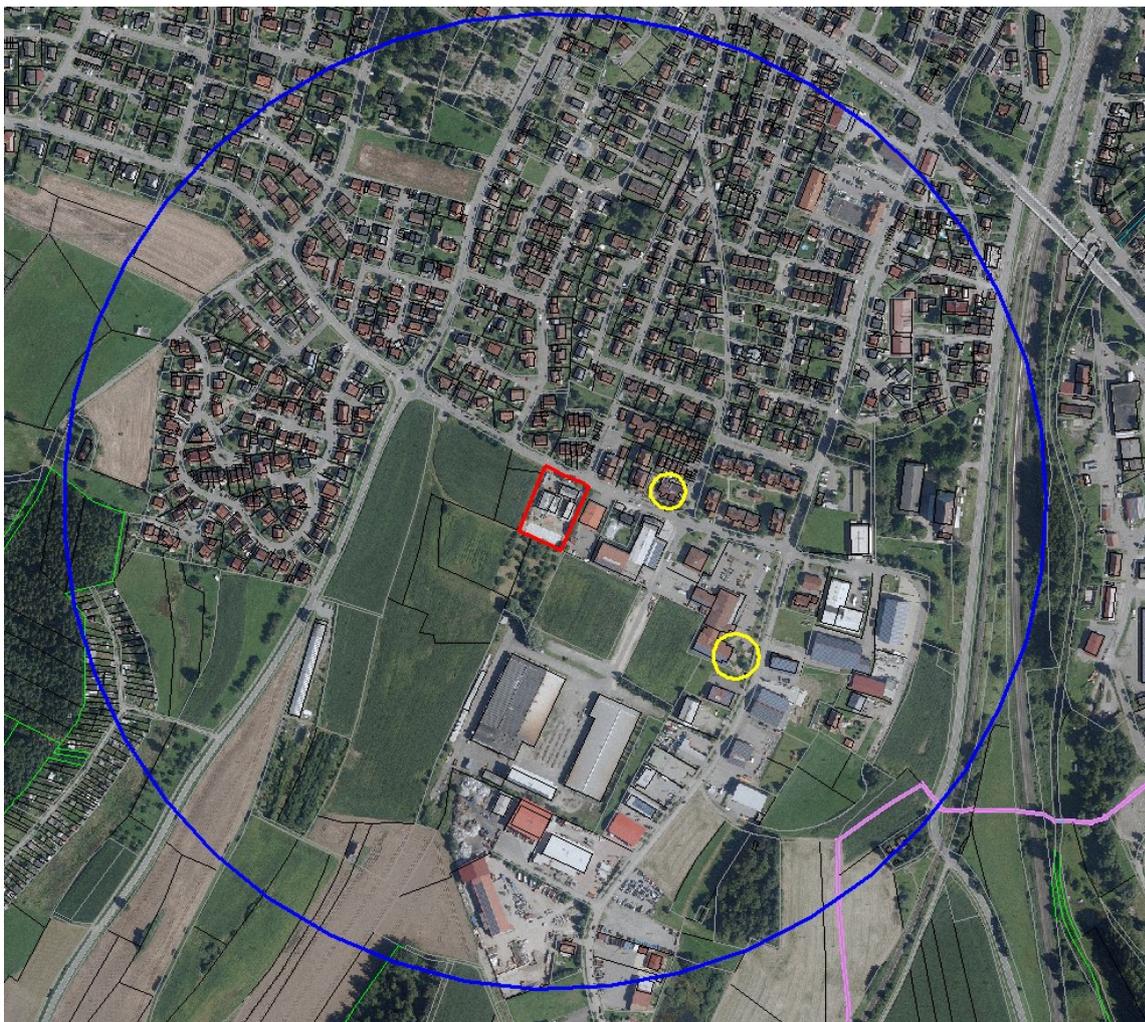
Im vorliegenden Bauantrag sind ca. 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche vorgesehen, auf der 8 Geldspielgeräte stehen.

Die Spielothek ist aufgrund ihrer Größe, Ausstattung und des Einzugsbereichs als eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte zu qualifizieren und wäre im Mischgebiet, welches von Gewerbe geprägt ist, zulässig.

### **Landesglücksspielgesetz (LGlüG)**

Nach § 42 Abs. 3 LGlüG Baden-Württemberg müssen Spielhallen zu einer bestehenden Einrichtung zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen einen Mindestabstand von 500 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür, einhalten.

Das LGlüG enthält damit eine spezielle Ausformulierung des Jugendschutzgedankens und schreibt einen Mindestabstand von 500 m zu bestehenden Einrichtungen vor, die dem Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen dienen.



In der Umgebung der geplanten Spielhalle liegen im 500 m - Radius zwei Kindertageseinrichtungen. Der Kindergarten Villa Wirbelwind (Entfernung rd. 100 m) und die Kinderkrippe Villa Wirbelwind (Entfernung rd. 240 m) liegen innerhalb des 500 m

Radius. In der oberen Grafik ist der Einzugsbereich im Radius von 500 m um die Spielhalle dargestellt.

Von der Spielothek geht somit eine vom Schutzzweck der 500 m - Abstandsnorm umfasste Gefahr für Kinder und Jugendliche aus.

Da der gesetzliche Mindestabstand von 500 m Luftlinie zu Einrichtungen zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen nicht eingehalten ist, besteht nach dem Landesglücksspielgesetz ein Hinderungsgrund für die Zulässigkeit der Spielothek.

### **Ergebnis**

Der Betrieb der beantragten Spielothek ist nach Auffassung der Verwaltung im Mischgebiet grundsätzlich zulässig. Eine Zustimmung kann jedoch nicht erteilt werden, da die Spielothek den 500 m - Mindestabstand zu Gebäuden zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen, hier konkret den Kindergärten, nach dem Landesglücksspielgesetz nicht einhält.

**Der Ausschuss für Umwelt und Technik versagt dem Vorhaben sein Einvernehmen, da die Spielhalle den 500 m - Mindestabstand nach dem Landesglücksspielgesetz zu Einrichtungen zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen nicht einhält (einstimmig).**

## **Beschluss-Nr. 2.5**

### **Einbau einer Wohnung in das Dachgeschoss, Teilabbruch Garage** **Aulendorf, Bachstraße 12, Flst. Nr. 180/5** **Vorlage: 40/425/2019**

Frau Schellhorn teilt mit, dass die Bauherrschaft im Genehmigungsverfahren den Einbau einer Wohnung im Dachgeschosses des Wohnhauses im Bachstraße 12, Flst. Nr. 180/5 in Aulendorf beantragt hat.

Der Speicher soll als Wohnraum umgenutzt werden. Des Weiteren wird die Errichtung einer Gaube an der rückwärtigen Gebäudeseite sowie der Einbau von Dachfenstern auf der Straßenseite beantragt.

Das Dachgeschoss des bestehenden II-geschossigen Wohngebäudes mit Satteldach soll zu weiterem Wohnraum ausgebaut werden.

Im rückwärtigen Gebäudebereich wird eine an das Gebäude angebaute Garagenteilstück abgebrochen. Auf der Fläche werden 4 Stellplätze eingerichtet.

#### **Planungsrechtliche Beurteilung:**

Bebauungsplan: Innenstadt; Innenstadt-1. Änderung (in Aufstellung)  
Veränderungssperre vom 17.06.2016

Rechtsgrundlage: §§ 30, 34, 14 BauGB

Gemarkung: Aulendorf

Eingangsdatum: 13.05.2019

Ausnahme: Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB

Das Landratsamt sieht Dachgeschossausbauten als genehmigungspflichtig an, wenn eine ganze Wohnung eingebaut wird, da hierbei Prüfungen zum Brandschutz und der Statik erforderlich sind.

Sofern die Nutzungsänderung mit Eingriffen in die Dachhaut (z.B. Gauben, usw.) einhergeht, liegt immer eine Genehmigungspflicht vor.

Der Bebauungsplan Innenstadt setzt ein Mischgebiet fest. Dieser Gebietstyp setzt eine Nutzung mit vorwiegend Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe fest. Die Nutzung des Dachgeschosses als weitere Wohnung ist zulässig.

Bauvorhaben müssen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Die Veränderungssperre ist als öffentlich-rechtliche Vorschrift zu beachten.

Die erlassene Veränderungssperre wirkt generell gegen jegliche Veränderung im Geltungsbereich. Nach § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme erlassen werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung über die Ausnahme trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Der Regelzweck der Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Innenstadt – 1. Änderung“ ist auf den Erhalt des typischen Ortsbildes und der ortsbildprägenden Gebäude gerichtet.

Die Dachgaube sowie die Größe der Dachfenster wurden im Vorfeld der Planungen mit dem Bauamt abgestimmt. Die geplante Lage und Größe von Gaube und Dachfenstern entspricht den Vorgaben der im Entwurf befindlichen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung. Entsprechend sind die Dachfenster mit der maximalen Größe von 1,00 m Breite und 1,80 m Höhe zulässig und auch so auszuführen.

Nach Ansicht der Verwaltung kann dem Vorhaben das Einvernehmen erteilt werden. Der Ausnahme von der Veränderungssperre sollte zugestimmt werden.

SR Michalski könnte sich vorstellen, den Tagesordnungspunkt zu vertagen, wenn morgen die Ortstermine stattfinden.

BM Burth erläutert, dass heute aufgrund der Fristen entschieden werden muss.

Frau Schellhorn weist darauf hin, dass man an dieser Stelle im Bereich der Veränderungssperre ist.

SR Friedrich teilt mit, dass die LBO die Vorgabe hat, pro Wohneinheit einen Stellplatz vorzuhalten. Dies ist eingehalten. Es werden vom Ausschuss nie mehr Stellplätze wie nach der LBO gefordert. Er würde daher das Einvernehmen unter der Vorgabe erteilen, die Parkplatzsituation zu ordnen.

SR Feßler und SR Thurn würden das Einvernehmen erteilen.

SR Michalski sieht ein Parkplatzproblem, weil im hinteren Bereich im Normalfall drei Stellplätze nicht möglich sind.

Frau Schellhorn teilt mit, dass das Landratsamt dies auf jeden Fall überprüfen wird. Vorher erhält der Bauherr keine Baugenehmigung.

**Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt mit 5 Ja-Stimmen und 2 Enthaltungen:**

- 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.**
- 2. Die Ausnahme von der Veränderungssperre wird erteilt.**
- 3. Die Dachfenster sind wie geplant auszuführen. Eine maximale Größe von 1,00 m Breite und 1,80 m Höhe ist einzuhalten.**
- 4. Das Landratsamt wird gebeten, die Lage und die Nutzbarkeit der Stellplätze zu überprüfen.**

**Beschluss-Nr. 2.6**

**Anbau an das Wohnhaus**  
**Zollenreute, Mochenwanger Straße 53, Flst. Nr. 173/1**  
**Vorlage: 40/418/2019**

Frau Schellhorn teilt mit, dass die Bauherrschaft im Baugenehmigungsverfahren einen Anbau an das bestehende Wohnhaus in der Mochenwanger Straße 53, Flst. Nr. 173/1 in Zollenreute benatragt hat.

Der Anbau soll eingeschossig mit einem 25° geneigtem Satteldach an der nordwestlichen Giebelseite des eingeschossigen Wohnhauses erstellt werden. Das bestehende Gebäude weist ein ca. 50° geneigtes Satteldach auf. Die Wohnraumerweiterung erhält die Außenmaße 4,80 m x 5,30 m sowie eine Firsthöhe von ca. 4,00 m.

Der Anbau wird in verputzter Holzständerbauweise wie das bestehende Wohnhaus erstellt. Die Dacheindeckung erfolgt in roten Betondachsteinen ebenfalls wie im Bestand.

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan:	Ortsabrundung Zollenreute vom 10.08.1985
Rechtsgrundlage:	§§ 30, 34 BauGB
Gemarkung:	Zollenreute
Eingang:	15.05.2019

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Ortsabrundung Zollenreute. Weitere Festsetzungen sind nicht Inhalt der Ortsabrundung.

Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich daher nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Anbau fügt sich in die Umgebungsbebauung ein. Art und Maß der Nutzung sind in der Umgebung vorhanden und damit zulässig. Bestand und Wohnhaus überbauen in Summe eine Grundfläche von 77,40 m<sup>2</sup> auf dem 836 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Durch das Vorhaben wird eine Trinkwasser-Hausanschlussleitung überbaut. Der Bauherr muss diese in Absprache mit der OSG verlegen.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen zum Bauvorhaben zu erteilen.

**Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben einstimmig sein Einvernehmen.**

## **Beschluss-Nr. 2.7**

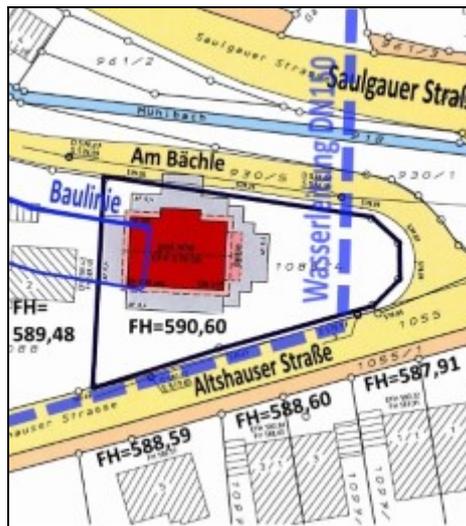
### **Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses** **Aulendorf, Am Bächle 1, Flst. Nr. 1088/4** **Vorlage: 40/420/2019**

Frau Schellhorn erläutert, dass die Bauherrschaft im Baugenehmigungsverfahren die Errichtung eines II-geschossigen Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Am Bächle, Flurstück Nr. 1088/4 in Aulendorf beantragt hat.

Das beantragte Wohnhaus mit 6 Wohneinheiten überbaut eine Grundfläche von 12,50 m x 15,00 m. Es soll mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss mit 1,00 m hohem Kniestock erstellt werden. Das Dach wird als 35° geneigtes Satteldach mit Betondachsteindeckung ausgebildet. Die Firsthöhe beträgt 11,15 m.

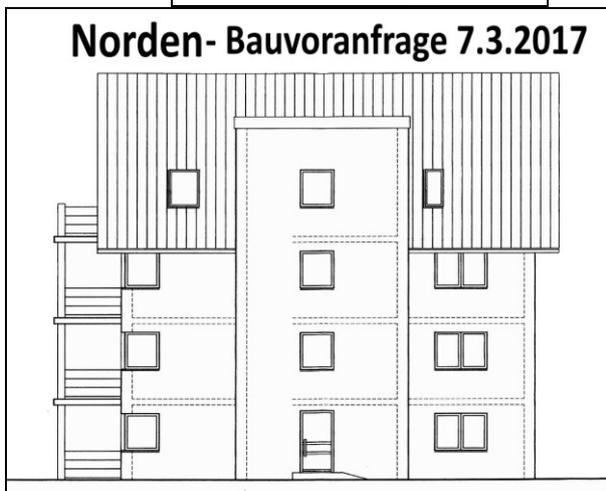
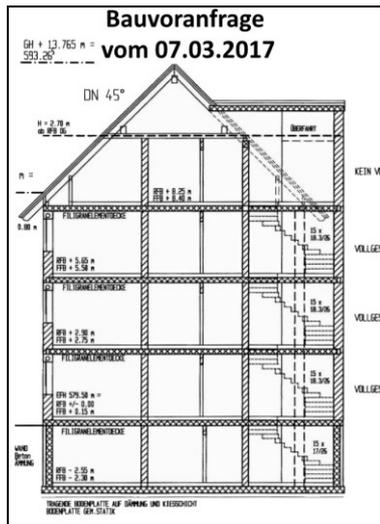
Für dieses Bauvorhaben wurden bereits 3 Bauvoranfragen gestellt, zwei davon mit ca. 146 m<sup>2</sup> Grundfläche. Die Grundfläche des Gebäudes im vorliegenden Bauantrag beträgt 190 m<sup>2</sup> und entspricht der letzten Bauvoranfrage.

Die Bauvoranfrage vom 07.03.2017, in der ein III-geschossiges Wohnhaus mit einer Höhe von 13,76 m geplant war, hat der Ausschuss für Umwelt und Technik am 05.04.2017 beraten. Der Ausschuss hat sein Einvernehmen dazu nicht erteilt, da das Bauvorhaben mit der Geschossigkeit und der Firsthöhe das vorhandene Maß der baulichen Nutzung in der Umgebung überschritten hat und deshalb ein Einfügen nicht gegeben war.

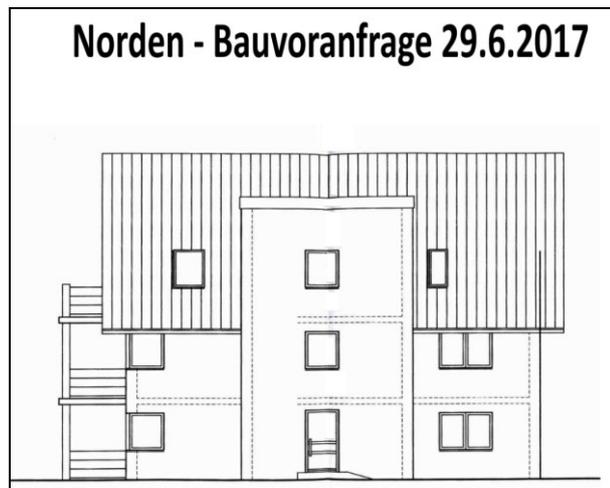
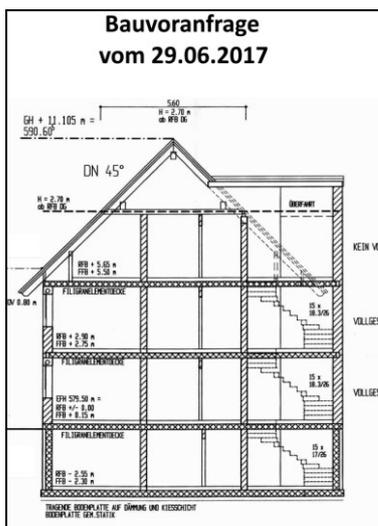


Zur ersten Bauvoranfrage lagen drei Stellungnahmen von Angrenzern vor, die sich hauptsächlich gegen die Höhe, Geschossigkeit, wuchtige Wirkung in der exponierten Lage, befürchtete Einschränkungen beim Lieferverkehr der angrenzenden Firmen sowie einen zu geringen Abstand zur Altshäuser Straße richten.

Der Bauherrschaft wurde damals von der Verwaltung mitgeteilt, dass an dieser Stelle zwei Geschosse mit Dachgeschoss denkbar wären. Weiterhin ist nur ein Satteldach an dieser Stelle vorstellbar.



Eine zweite Bauvoranfrage wurde am 29.06.2017 eingereicht und am 26.07.2017 vom Ausschuss beraten. Das Gebäude mit 3 Wohneinheiten war damals II-geschossig mit 45° geneigtem Satteldach angefragt. Die Lage und Grundfläche des geplanten Gebäudes entsprach der Bauvoranfrage vom 07.03.2017.



Auch hier sind im Zuge der Angrenzeranhörung ablehnende Einwände eingegangen.

Da der Baulinienplan „Am Bächle“ als funktionslos betrachtet werden muss, kann die dort



Das Landratsamt hat für dieses Vorhaben aufgrund der Höhe und Geschossigkeit keine Genehmigungsfähigkeit gesehen. Eine Einfügung ist aufgrund der dreigeschossigen Erscheinung des Flachdachgebäudes nicht gegeben.

Zu dieser Bauvoranfrage beschloss der Ausschuss in seiner Sitzung vom 18.04.2018:

1. Das Einvernehmen zur Bauvoranfrage wird nicht erteilt.
2. Die Vorgaben aus dem Beschluss des Ausschusses vom 26.07.2017 bezüglich der Geschossigkeit und der Dachform werden beibehalten.
3. Vor der Erteilung einer baulichen Genehmigung muss zur Sicherstellung der öffentlichen Wasserversorgung eine dingliche Sicherung der durch das Grundstück verlaufenden Wasserleitung vorgenommen werden.

Das nun vorliegende Vorhaben wird mit der Grundfläche der letzten Bauvoranfrage in der Lage 13,00 m abgerückt von der bestehenden Nachbarbebauung beantragt. Es werden 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss mit Satteldach wie in der zweiten Bauvoranfrage vom 26.07.2017 beantragt.

Die Dachneigung des Satteldaches ist mit 35° geringer als damals. Der geplante Kniestock von 1,00 m und zwei Dachgauben in der südlichen Dachfläche steigern die Wohnfläche im Dachgeschoss, welches kein Vollgeschoss wird. Die Firsthöhe von 590,45 ü. NN. entspricht der Firsthöhe der positiv entschiedenen Bauvoranfrage vom 26.07.2017.

#### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan:	Innenbereich Baulinienplan „Am Bächle“ vom 15.10.1951
Rechtsgrundlage:	§ 34 BauGB
Gemarkung:	Aulendorf
Eingangsdatum:	16.05.2019
Befreiung:	Überschreitung Baulinie und Baufenster

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich im unbepflanzten Innenbereich im Übrigen nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Ein Vorhaben fügt sich im Allgemeinen dann ein, wenn es sich hinsichtlich der Zulässigkeitskriterien innerhalb des Rahmens hält, der durch die in der Umgebung vorhandene Bebauung gezogen wird.

Die notwendige Befreiung zur Überschreitung Baulinie und Baufenster wurde für den schmäleren Baukörper bei der Bauanfrage vom 29.06.2017 einvernehmlich vom Ausschuss erteilt.

#### **Nähere Umgebung**

Die nähere Umgebung bestimmt sich nach den umliegenden Grundstücken, auf die sich die Ausführung des Vorhabens auswirken kann und die ihrerseits das Baugrundstück beeinflussen. Für die Betrachtung der näheren Umgebung ist somit die Keilfläche südlich der Saulgauer Straße bis zur Altshäuser Straße sowie die gegenüberliegenden Bauquartiere entlang der Altshäuser Straße und Am Bächle maßgebend.

#### **Art der baulichen Nutzung**

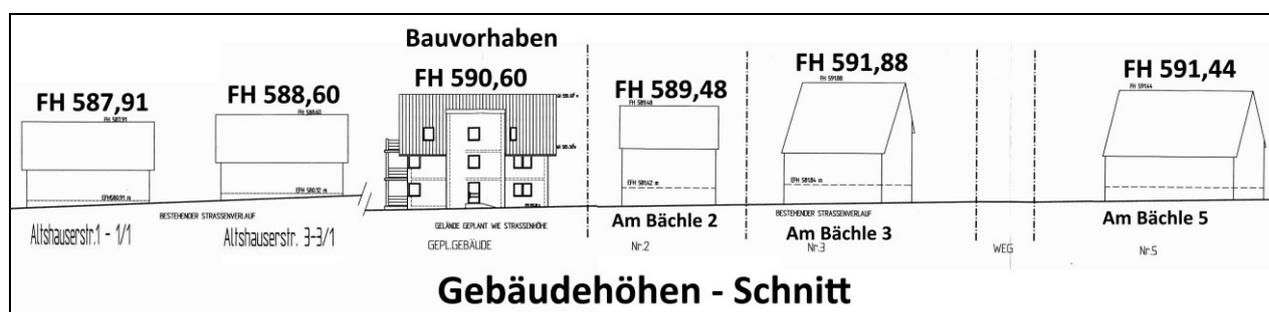
Die nähere Umgebung mit zahlreichen Wohngebäuden entspricht einem faktischen allgemeinen Wohngebiet, in dem Ein- und Mehrfamilienhäuser zulässig sind. Das Bauvorhaben mit dem 6-Familienwohnhaus ist somit nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung beurteilt sich nach dem Rahmen der tatsächlich vorhandenen Bebauung. Die Zahl der Wohnungen oder Wohnungseinheiten spielt hierbei keine Rolle. Entscheidend sind grundsätzlich nur die nach außen wahrnehmbaren Maßstäbe, also insbesondere die Größe nach der Grundfläche, Geschosszahl und Höhe sowie das Verhältnis zur umgebenden Freifläche, da diese Faktoren das Bild in der Umgebung bestimmen.

In der maßgeblichen Umgebung liegt der Rahmen der Vollgeschosse bei I+DG sowie II+DG. Das Bauvorhaben sieht eine Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen mit Dachgeschoss vor und liegt somit in diesem Rahmen.

Die umgebenden Firsthöhen liegen zwischen 587,91 bis 591,88 m üNN. Die geplante Firsthöhe liegt mit 590,45 üNN im Bereich der Umgebungshöhen und hält diesen Rahmen mit der Gesamthöhe ein.



Das Vorhaben fügt sich in der Höhe in die nähere Umgebung ein.



### Ergebnis

Das Bauvorhaben hält mit der Zweigeschossigkeit des Gebäudes mit Dachgeschoss den Rahmen der vorhandenen Bebauung ein und fügt sich in die Umgebung ein.

Die Verwaltung empfiehlt dem geplanten Bauvorhaben das Einvernehmen zu erteilen.

**Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:**

- 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.**
- 2. Den erforderlichen Befreiungen zur Überschreitung von Baulinie und Baufenster wird zugestimmt.**
- 3. Vor der Erteilung einer baulichen Genehmigung muss zur Sicherstellung der öffentlichen Wasserversorgung eine dingliche Sicherung der durch das Grundstück verlaufenden Wasserleitung vorgenommen werden.**

## **Beschluss-Nr. 2.8**

### **Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage** **Blönried, Heuweg 16, Flst. Nr. 72/6** **Vorlage: 40/427/2019**

Frau Schellhorn erläutert, dass die Bauherrschaft im Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Heuweg 16, Flst. Nr. 72/6 in Blönried beantragt hat.

Das II-geschossige Wohnhaus soll mit den Maßen 11,25 m x 8,86 m und einem 21° geneigten Satteldach in einer Höhe von 7,13 m erstellt werden. Das Dach soll mit Betondachsteinen gedeckt werden.

Im Anschluss an das Wohnhaus soll östlich eine Doppelgarage mit den Maßen 6,00 m x 7,49 m gebaut werden. Die Garage soll ebenso II-geschossig errichtet werden, mit gleichgeneigtem Satteldach wie das Wohnhaus bei einer etwas geringeren Firsthöhe von 6,45 m. Das Bauvorhaben hält den Geltungsbereich der Ortsabrundung Blönried ein.

#### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan:	Ortsabrundung Blönried
Rechtsgrundlage:	§§ 30, 34 BauGB
Gemarkung:	Blönried
Eingangsdatum:	28.05.2019

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich nach § 34 BauGB, da das Grundstück durch die Abrundungssatzung als Innenbereich ausgewiesen ist.

In der Ortsabrundung Blönried sind keine weiteren Festsetzungen als der Geltungsbereich eingetragen. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich daher nach § 34 BauGB.

Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Ein Vorhaben fügt sich im Allgemeinen dann ein, wenn es sich hinsichtlich der Zulässigkeitskriterien innerhalb des Rahmens hält, der durch die in der Umgebung vorhandene Bebauung gezogen wird. Die Dachform ist kein Kriterium des Einfügens.

#### **Nähere Umgebung**

Die nähere Umgebung bestimmt sich nach den umliegenden Grundstücken, auf die sich die Ausführung des Vorhabens auswirken kann und die ihrerseits das Baugrundstück beeinflussen. Für die Betrachtung der näheren Umgebung sind somit die umgebenden Grundstücke maßgebend.

In der direkten Nachbarschaft im Heuweg befinden sich Wohnhäuser und landwirtschaftliche Gebäude.

#### **Art der baulichen Nutzung**

In der näheren Umgebung sind hauptsächlich Wohngebäude. Das Bauvorhaben des Einfamilienwohnhauses ist somit nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung beurteilt sich nach dem Rahmen der tatsächlich vorhandenen Bebauung. Die Zahl der Wohnungen oder Wohnungseinheiten spielt hierbei keine Rolle. Entscheidend sind grundsätzlich nur die nach außen wahrnehmbaren Maßstäbe, also insbesondere die Größe nach der Grundfläche, Geschoszahl und Höhe sowie das Verhältnis zur umgebenden Freifläche, da diese Faktoren das Bild in der Umgebung bestimmen.

In der näheren Umgebung liegt der Rahmen der Vollgeschosse bei I+DG bis II+DG. Das II-geschossige Wohnhaus entspricht somit der Geschossigkeit in der näheren Umgebung.

#### **Bauweise**

Das Bauvorhaben wird in offener Bauweise errichtet und entspricht der Umgebungsbebauung.

#### **Überbaute Grundstücksfläche**

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sind nicht entscheidend für die Beurteilung, ob sich ein Vorhaben im Innenbereich nach § 34 in die Umgebung einfügt. Entscheidend ist, wie das Gebäude nach außen hin wahrnehmbar ist, also seine absolute Größe, Grundfläche, Anzahl der Geschosse und Höhe. Bei offener Bebauung zählt auch das Verhältnis der Gebäudegröße zur umgebenden Freifläche. Das Verhältnis Gebäude zu Freifläche ist auch bei Nachbargrundstücken vorhanden.

Somit fügt sich das geplante Gebäude in die Umgebungsbebauung ein.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen zum Bauvorhaben zu erteilen.

**Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Bauvorhaben sein Einvernehmen vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Blönried.**

**Beschluss-Nr. 2.9**

**Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage**  
**Aulendorf, Hasengärtlestraße 19/1, Flst. Nr. 1691/26**  
**Kenntnisgabeverfahren**  
**Vorlage: 40/430/2019**

Frau Schellhorn teilt mit, dass die Bauherrschaft im Kenntnisgabeverfahren den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Flst. 1691/26, Hasengärtlestraße 19/1 in Aulendorf beantragt hat.

Die Grundfläche des Wohnhauses beträgt 8,49 m x 7,24 m. Das Wohnhaus soll mit 25° geneigtem Satteldach, die Garage mit Flachdach ausgeführt werden.

Die EFH des Wohnhauses wird mit 555,30 m um 0,30 m höher liegen als im Bebauungsplan festgesetzt. Der Bebauungsplan stellt aber eine Abweichung in Aussicht, wenn diese durch eine erforderliche Erdabdeckung der Deponiefläche erforderlich ist.

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Bebauungsplan Hasengärtle-Ost vom 30.4.2008

Rechtsgrundlage: § 30 BauGB

Eingangsdatum: 23.05.2019

<b>Festsetzungen</b>	<b>zulässige Nutzung</b>	<b>geplante Nutzung</b>	
<b>MI</b>	Mischgebiet	Einfamilienwohnhaus mit Garage	✓
<b>Geschosse</b>		2 Vollgeschosse	✓
<b>O</b>	offene Bauweise	offene Bauweise	✓
<b>GH in m bei SD/WD/ZD</b>	8,50	7,66	✓
<b>PD</b>	7,50		
<b>Grundstücksfläche m<sup>2</sup></b>		227,00	✓
<b>GRZ 0,30 in m<sup>2</sup></b>	247,50	61,47	✓
	zzgl. Garagen 55,00	18,00	✓
<b>GFZ (nicht festgesetzt) in m<sup>2</sup></b>		122,94	✓
<b>EFH in m</b>	555,00	555,30	✓
<b>Örtliche Bauvorschriften</b>			
<b>Dachform Hauptgebäude</b>	SD, WD, ZD, PD	Satteldach	✓
<b>Dachform Garage</b>	nicht festgesetzt	Flachdach	
<b>Dachneigung bei SD/WD/ZD</b>	25° - 30°	SD 25°	✓
<b>Dachneigung bei PD</b>	10° - 30°		
<b>Aufschüttungen</b>	Max. 1 m	Ca. 1 m	✓
<b>Stützmauer</b>	Innerhalb 5 m zur Grundstücksgrenze ausgeschlossen		

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Bebauungsplan Hasengärtle-Ost, woraus sich die bauplanungsrechtliche Beurteilung nach § 30 Abs. 1 BauGB ergibt.

Die Überschreitung der EFH um 0,30 m zur Angleichung an das Straßenniveau und Nachbargrundstück ist sinnvoll. Die geplante Gesamtgebäudehöhe liegt dennoch unter der zulässigen max. Gesamthöhe von 8,50 m. Diese geringfügige Überschreitung wird als städtebaulich vertretbar angesehen. Eine Verletzung nachbarlicher Interessen ist nicht erkennbar.

Die Planung hält die Festlegungen des qualifizierten Bebauungsplanes „Hasengärtle-Ost“ ein.

Die Bauherrschaft beantragt die Baugenehmigung im Kenntnisgabeverfahren. Hierzu wurde der Planer von Seiten der Verwaltung wie folgt benachrichtigt:

*Sie haben die Baugenehmigung für das Vorhaben Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage in Aulendorf in der Hasengärtlestraße, Furstück 1691/26 im Kenntnisgabeverfahren beantragt.*

*Dieses Verfahren sieht keine Prüfung der Baurechtsbehörde vor.*

*Das Baugrundstück liegt in einer aufgefüllten Hanglage. Wir empfehlen Ihnen die Baugenehmigung im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren oder im Baugenehmigungsverfahren zu beantragen. Damit wäre das Landratsamt als untere Baurechtsbehörde prüfend mit eingebunden. Eine Prüfstatik würde sehr wahrscheinlich gefordert. Dies angesichts der aufwendigen Gründung für das Bauwerk und bereits vorliegenden erheblichen Schäden an benachbarten Gebäuden.*

*Die Thematik der Ableitung Oberflächenwassers und der Hangbefestigung erfordert ebenfalls besondere Maßnahmen. Dies ist Ihnen ebenso bekannt und auch hier wäre ein Verfahren, welches Landratsamt und Kommune zur Prüfung mit einbindet ratsam.*

Das Landratsamt prüft die weiteren Schritte in diesem Verfahren.

SR Zimmermann weist darauf hin, dass er in diesem Bereich bei jedem Bauvorhaben auf die Gründungsproblematik hingewiesen hat. Deshalb begrüßt er die Vorgehensweise des Bauamtes.

**Der Ausschuss für Umwelt und Technik nimmt das Vorhaben zur Kenntnis.**

**Beschluss-Nr. 2.10**

**Dachausbau zur Wohnung und Nutzungsänderung im Teil vom EG von Gewerbe  
zur Wohnung  
Aulendorf, Zollenreuter Straße 9, Flst. Nr. 281/4  
Vorlage: 40/428/2019**

Frau Schellhorn teilt mit, dass die Bauherrschaft im Genehmigungsverfahren den Einbau einer Wohnung im Dachgeschosses des Wohnhauses in der Zollenreuter Straße 9, Flst. Nr. 281/4 in Aulendorf beantragt hat. Der Speicher soll als Wohnraum umgenutzt werden. Des Weiteren wird die Nutzungsänderung einer Teilfläche des Erdgeschosses von Gewerbefläche zu Wohnraum beantragt.

Auf der Grundstücksfläche entlang der Zollenreuter Straße werden 8 Stellplätze eingerichtet.

Es handelt sich um ein Mehrfamilienhaus in dem bereits Wohnungen in den Obergeschossen vorhanden sind.

**Planungsrechtliche Beurteilung:**

Rechtsgrundlage: Innenbereich, § 34 BauGB

Gemarkung: Aulendorf

Eingangsdatum: 28.05.2019

Das Landratsamt sieht Dachgeschossausbauten immer als genehmigungspflichtig an, wenn eine ganze Wohnung eingebaut wird, da hierbei Prüfungen zum Brandschutz und der Statik erforderlich sind. Dies ist beim vorliegenden Bauantrag der Fall.

Die Planung sieht vor, auf einer Teilfläche des Erdgeschosses eine Wohnung einzubauen. Durch die geplante Nutzungsänderung kommen wenige Wände im Innenbereich hinzu.

Fenster und Türen werden durch den Wohnungseinbau nicht verändert. Änderungen an der vorhandenen Fassade oder Anbauten sind bei dem Bauvorhaben nicht geplant.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Ein Vorhaben fügt sich im Allgemeinen dann ein, wenn es sich hinsichtlich der Zulässigkeitskriterien innerhalb des Rahmens hält, der durch die in der Umgebung vorhandene Bebauung gezogen wird.

**Nähere Umgebung**

Die nähere Umgebung bestimmt sich nach den umliegenden Grundstücken, auf die sich die Ausführung des Vorhabens auswirken kann und die ihrerseits das Baugrundstück beeinflussen.

**Art der baulichen Nutzung**

Die nähere Umgebung mit zahlreichen Wohngebäuden und wohnverträglichem Gewerbebetrieben entspricht einem Mischgebiet, in dem Ein- und Mehrfamilienhäuser zulässig sind. Die Wohnnutzung ist somit nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Die Verwaltung empfiehlt dem Vorhaben das Einvernehmen zu erteilen.

**Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das Einvernehmen.**



**Beschluss-Nr. 3**  
**Kläranlage - Vergabe Bauleistungen**  
**Vorlage: 40/426/2019**

BM Burth erläutert, dass in der Gemeinderatssitzung am 13.05.2019 der Beschluss zur Umsetzung der Baumaßnahmen im Bereich der Kläranlage/Sanierung des bestehenden Belüftungsbeckens wie folgt gefasst wurde:

1. Der Gemeinderat gibt die Maßnahme zur Ausschreibung frei.
2. Die Vergabe wird an den Ausschuss für Umwelt und Technik verwiesen.
3. Die Finanzierung wird über einen Nachtrag zum Wirtschaftsplan in einer Höhe von 50.000 Euro beschlossen.

Es wurden in der Folge folgende Gewerke öffentlich ausgeschrieben:

- Gewerk 1 Stahlbetonarbeiten
- Gewerk 2 Maschinentechnik

**Gewerk 1 Tiefbau, Abbruch- und Betonarbeiten**

Das Gewerk umfasst den umlaufenden Abbruch der Mauerkrone um die drei Belüftungsbecken sowie die Wiederherstellung der Mauerkrone, die Beschichtung des Bediensteges, die Demontage der Geländer und das Einbetonieren der Winkelzargen.

**Gewerk 2 Maschinentechnik**

Einbau von 2 Drehkolbenverdichter und Horizontalrührwerken, die Verlegung von Luftleitungen, Einbau von Plattenbelüftern und die Montage des Geländers

**Ausführungszeitraum**

Die Ausführung soll in 3 Teilabschnitten erfolgen. Der Zeitplan sieht den Beginn der Bauarbeiten Mitte Juli 2019 vor. Die Fertigstellung der Arbeiten ist für Ende November 2019 geplant.

**Kosten**

Im Wirtschaftsplan 2019 ist ein Betrag von 650.000,00 € veranschlagt.

	<b>Brutto – Summe</b>	<b>Baunebenkosten</b>	<b>Gesamtsumme</b>
Betonsanierung	216.606,04 €	43.393,96 €	260.000,00 €
Technische Ausrüstung	366.520,00 €	73.480,00 €	440.000,00 €
Gesamtsumme	583.126,04 €	116.873,96 €	700.000,00 €

Am 19.06.2019 erfolgte im Rathaus der Stadt Aulendorf die Angebotseröffnung.

Das Ingenieurbüro Wasser-Müller/Biberach hat die Angebote geprüft und den Vergabevorschlag erstellt.

Der Zeitpunkt der Vorlagenerstellung lag urlaubsbedingt vor Submission der öffentlichen Ausschreibung. Daher lagen zum Redaktionsschluss weder Bieter noch eine Prüfung der Angebote vor. Das geprüfte Ergebnis der Ausschreibung liegt zwischenzeitlich als Tischvorlage vor. Das Büro Wasser-Müller schlägt folgende Vergabe vor:

1. **Gewerk 1 Tiefbau, Abbruch und Betonarbeiten: Firma Härle Hoch- und Tiefbau, Betonfertigeile GmbH & Co. KG, Maselheim, mit der Angebotssumme von brutto 331.800,12 Euro.**
2. **Gewerk 2 Metallbauarbeiten: Firma W & A Technologie GmbH, Ravensburg, mit der Angebotssumme von brutto 586.528,29 Euro.**

**Der Ausschuss für Umwelt und Technik vergibt entsprechend des Vergabevorschlags des Büros Wasser-Müller einstimmig folgende Bauleistungen an den wirtschaftlichsten Bieter:**

1. **Gewerk 1 Tiefbau, Abbruch und Betonarbeiten: Firma Härle Hoch- und Tiefbau, Betonfertigeile GmbH & Co. KG, Maselheim, mit der Angebotssumme von brutto 331.800,12 Euro.**
2. **Gewerk 2 Metallbauarbeiten: Firma W & A Technologie GmbH, Ravensburg, mit der Angebotssumme von brutto 586.528,29 Euro.**

## **Beschluss-Nr. 4**

### **Verschiedenes**

#### **Trafostation Imterstraße**

Herr Blaser teilt mit, dass die Anfrage von OR Wülfrath bezüglich der Trafostation in der Imterstraße an die EnBW weitergeleitet wurde.

#### **Rugetsweiler Brücke –Sachstand**

SR Zimmermann fragt nach einem Sachstand zur Rugetsweiler Brücke.

BM Burth teilt mit, dass die Submission der Schussenbrücke aktuell stattfand. Die Baukosten sind 25 % über der Kostenschätzung. Die Vergabe wird am 15.07.2019 durch den Gemeinderat erfolgen.

Frau Schellhorn ergänzt, dass der Gemeinderat zeitnah über die Art der verkehrlichen Regelung entscheiden muss, bestenfalls am 22.07.2019.

#### **Abfalleimer Kreisverkehr Steinenbacher Weg**

SR Michalski erinnert, dass der zugesagte Abfalleimer am Kreisverkehr Steinenbacher Weg nach wie vor fehlt.

Die Verwaltung wird sich darum kümmern.

#### **Markierungen Lanz-Parkplatz**

Zudem fehlen laut SR Michalski nach wie vor die Markierungen am Lanz-Parkplatz.

Die Verwaltung wird sich auch darum kümmern, sie sind aber laut dem Betriebshof wohl bereits aufgebracht.

#### **Hochwasserschutz Wannenberger Weiher/Mahlweiher Sachstand**

SR Thurn fragt nach dem Sachstand zum Hochwasserschutz im Bereich Wannenberger Weiher/Mahlweiher. Er hat dies in einem älteren Protokoll, das heute vorgelegt wurde, nachgelesen und interessiert sich für einen Sachstand.

BM Burth erläutert, dass die damals geplanten Maßnahmen nach wie vor im Raum stehen, es gab auch Gespräche mit dem Eigentümer. Der Eigentümer ist zu allererst in der Verkehrssicherungspflicht. Das Landratsamt hat die Thematik auch nicht mehr weiter verfolgt, weil hier die Dringlichkeit wohl auch nicht mehr gesehen wird.

**Beschluss-Nr. 5**  
**Anfragen**

Es werden keine Anfragen gestellt.

**ZUR BEURKUNDUNG !**

Bürgermeister:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....