



# STADT AULENDORF

## **Öffentliche Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik** **am Mittwoch, 23.10.2019, 18:00 Uhr** **im kleinen Sitzungssaal**

### **TAGESORDNUNG**

#### **Öffentliche Tagesordnung**

- 2** Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll
- 3** Baugesuche
  - 3.1** Nutzungsänderung - Umnutzung von Sozialräumen in Wohnraum  
Aulendorf, Spitalweg 37, Flst. Nr. 1707/15
  - 3.2** Errichtung eines Carports mit Geräteraum  
Aulendorf, Multer 2, Flst. Nr. 934/6
  - 3.3** Aufstellung eines Doppelstabmattenzaun  
Aulendorf, Imterstraße 51, Flst.Nr. 296/11
  - 3.4** Neubau Wohnhaus mit Garagen  
Aulendorf, Ebisweilerstraße 5, Flst. Nr. 577/4  
Antrag auf Befreiung
  - 3.5** Neubau Betriebsleiterwohnhaus - Bauvoranfrage  
Aulendorf, Hasengärtlestraße 65, Flst. Nr. 1644/3
  - 3.6** Errichtung einer Stahlbeton-Großraumgarage und einer Stahlbeton-Fertigarage mit  
extensiver Dachbegrünung  
Aulendorf, Gumpenweihergäble, Flst. Nr. 74/9
- 4** Errichtung eines Kunstrasenplatzes - Überlegungen der SGA Fußball
- 5** Verschiedenes
- 6** Anfragen



<b>Stadtbauamt</b>		<b>Vorlagen-Nr. 40/459/2019/1</b>	
Sitzung am 23.10.2019	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<b>TOP: 3.1 Nutzungsänderung - Umnutzung von Sozialräumen in Wohnraum Aulendorf, Spitalweg 37, Flst. Nr. 1707/15</b>			
<p><b>Ausgangssituation:</b> Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren eine Nutzungsänderung von Sozialräumen des Betriebsgebäudes in eine Betriebsinhaber-Wohnung. Die neu geschaffene Wohnung mit ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im EG und beinhaltet Schlaf-Wohn-Essbereich, Lagerraum, Garderobe und WC ist dem Gewerbebetrieb zugeordnet. Der Bauherr beabsichtigt die Wohnung an einen Gewerbetreibenden im Bereich Photostudio, Werbungserstellung, Künstlervermittlung zu vermieten.</p> <p><b>Planungsrechtliche Beurteilung</b>            Bebauungsplan: Achberg 1 vom 24.01.1984            Rechtsgrundlage: §30 BauGB            Gemarkung: Aulendorf            Eingangsdatum: 09.09.2019</p> <p>Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplan Achberg 1. Das Flurstück 1707/15 ist als Gewerbegebiet nach § 9 BauNVO ausgewiesen. Nach Art der baulichen Nutzung zulässig sind:            - Gewerbebetriebe aller Art            - Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude            - Tankstellen            Ausnahmsweise zugelassen werden können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.</p> <p>Der Eigentümer hat das bisherige Hauptgewerbe (Leiterplattentechnik) zwischenzeitlich abgemeldet. Im Gebäude sind derzeit noch weitere gewerbliche Nutzungen als Lagerräume eingerichtet. Das beantragte Gewerbe ist dem ursprünglich genehmigten Gewerbe artverwandt. Baurechtlich ist daher für die neue Gewerbenutzung keine Nutzungsänderung erforderlich.</p> <p>Die geplante Wohnnutzung ist in Art und Umfang der gewerblichen Nutzungen deutlich unterordnet und dient der Ausübung der gewerblichen Tätigkeit im Bereich Photostudio, Werbungserstellung, Künstlervermittlung. Somit kann die Zulassung einer Betriebsinhaber-Wohnung innerhalb des Gewerbebetriebes begründet werden. In der Vergangenheit gab es bereits mehrere Einbruchsversuche. Auch aus diesem Grund ist eine vor Ort wohnhafte Aufsichtsperson sinnvoll.</p>			
<p><b>Beschlussantrag:</b> Der Ausschuss für Umwelt und Kultur erteilt dem Bauvorhaben das Einvernehmen.</p>			
<p><b>Anlagen:</b> Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Grundriss, Schnitt</p>			
<p><b>Beschlussauszüge für</b></p> <p> <input type="checkbox"/> Bürgermeister    <input type="checkbox"/> Hauptamt  <input type="checkbox"/> Kämmerei        <input checked="" type="checkbox"/> Bauamt        <input type="checkbox"/> Ortschaft         </p> <p>Aulendorf, den 16.10.2019</p>			



<b>Stadtbauamt</b>		<b>Vorlagen-Nr. 40/462/2019/1</b>	
Sitzung am 23.10.2019	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<b>TOP: 3.2 Errichtung eines Carports mit Geräteraum Aulendorf, Multer 2, Flst. Nr. 934/6</b>			
<p><b>Ausgangssituation:</b> Die Bauherrschaft beantragt auf dem Flst. Nr. 934/6 den Neubau eines Carport mit Geräteraum im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren. Der Carport mit Geräteraum erhält die Grundfläche 8,77 m x 6,00 m. Das Satteldach mit Dachneigung 20° hat eine Ziegeldeckung. Die Außenwände sind in Holzkonstruktion mit horizontaler Holzverkleidung erstellt.</p> <p><b>Planungsrechtliche Beurteilung:</b> Rechtsgrundlage: § 35 BauGB Gemarkung: Blönried Eingangsdatum: 09.09.2019</p> <p>Gemäß § 35 BauGB (1) ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.</p> <p>Bereits in der Baugenehmigung vom 26.08.2015 wurde auf o.g. Flurstück eine landwirtschaftliche Betriebsleiterwohnung mit Garage genehmigt. Die genehmigte Garage wurde allerdings nicht realisiert. Der nun beantragte Carport-Neubau liegt im Bereich der nicht realisierten Garage. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen einer Privilegierung nach § 35 (1) BauGB liegen für das Bauvorhaben vor. Der geplante Carport dient der landwirtschaftlichen Betriebsleiterwohnung und ist daher baurechtlich zulässig.</p> <p><b>Ergebnis</b> Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen zu erteilen.</p>			
<p><b>Beschlussantrag:</b> Der Ausschuß für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.</p>			
<p><b>Anlagen:</b> Übersichtslageplan, Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Grundriss, Schnitt, Ansichten</p>			
<p><b>Beschlussauszüge für</b>    <input type="checkbox"/> Bürgermeister    <input type="checkbox"/> Hauptamt  <input type="checkbox"/> Kämmerei            <input checked="" type="checkbox"/> Bauamt            <input type="checkbox"/> Ortschaft</p> <p>Aulendorf, den 16.10.2019</p>			



<b>Stadtbauamt</b>		<b>Vorlagen-Nr. 40/463/2019/1</b>	
Sitzung am 23.10.2019	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<b>TOP: 3.3    Aufstellung eines Doppelstabmattenzaun Aulendorf, Imterstraße 51, Flst.Nr. 296/11</b>			
<p><b>Ausgangssituation:</b> Die Bauherrschaft beantragt nach § 31 BauGB die Befreiung für die Errichtung eines Doppelstabmattenzauns auf dem Grundstück Imterstraße 51, Flst. Nr. 296/11 in Aulendorf Zollenreute. Die vorhandene ca. 2,50 m hohe Thujahecke weist Löcher und abgestorbene Fehlstellen auf. Der Antragssteller plant die Hecke auf einer Länge von ca. 30 m entlang der Imterstraße zu roden. An Stelle der Hecke soll ein 1,80 m hoher Doppelstabmattenzaun, mit eingelegten PVC-Sichtenschutzstreifen (anthrazitgrau), errichtet werden. Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über ein integriertes Zauntor.</p> <p><b>Planungsrechtliche Beurteilung</b>            Bebauungsplan: Großer Esch II. vom 11.08.1993            Rechtsgrundlage: § 30 BauGB            Gemarkung: Zollenreute            Eingangsdatum: 19.09.2019</p> <p>Der Bebauungsplan „Großer Esch II“ vom 11.08.1993 beinhaltet unter II Punkt 5 folgende Festsetzung: „Einfriedigungen an den öffentlichen Flächen (Straßen, Wege) sind nur in Form von Sträuchern und Hecken zulässig. Um fremden Zugang vom Grundstück fern zu halten sind 80 cm hinter der Grundstücksgrenze max. 80 cm hohe Maschendrahtzäune zulässig, die künftig durch die zuwachsende Begrünung überdeckt werden.“</p> <p>Die im Bereich „Bebauungsplan Großer Esch II“ vorhandenen Einfriedigungen bestehen fast durchweg aus Hecken und Sträuchern (lebende Einfriedung) sowie niedrigen Natursteinmauern. Vereinzelt sind an den Hecken/Sträuchern 1,00 bis 1,40 m hohe grüne Doppelstabmattenzäune angebracht. Die grüne Farbe und offene Gitterstruktur dieser Gartenzäune fügt sich sehr gut in die Umgebung ein. Hinter der Bepflanzung angebracht sind diese Gartenzäune kaum wahrnehmbar.</p> <p>Der geplante Doppelstabmattenzaun fügt sich durch die Materialität (graue PVC-Sichtenschutzstreifen) und seine Höhe von 1,80 m nicht in die Art der Umgebungsbebauung ein. Eine Zustimmung zum Antrag auf Befreiung kann somit nicht erteilt werden.</p>			
<p><b>Beschlussantrag:</b> Der Ausschuß für Umwelt und Technik versagt dem Vorhaben sein Einvernehmen.</p>			
<b>Anlagen:</b> Antrag auf Befreiung, Lageplan, Photo Doppelstabmattenzaun, Photos Bestand			
<p><b>Beschlussauszüge für</b>    <input type="checkbox"/> Bürgermeister    <input type="checkbox"/> Hauptamt  <input type="checkbox"/> Kämmerei    <input checked="" type="checkbox"/> Bauamt    <input type="checkbox"/> Ortschaft</p> <p>Aulendorf, den 16.10.2019</p>			







# STADT AULENDORF

<b>Stadtbauamt</b>		<b>Vorlagen-Nr. 40/464/2019/1</b>	
Sitzung am 23.10.2019	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p><b>TOP: 3.4    Neubau Wohnhaus mit Garagen Aulendorf, Ebisweilerstraße 5, Flst. Nr. 577/4 Antrag auf Befreiung</b></p>			
<p><b>Ausgangssituation:</b> Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Wohnhauses mit Garagen in der Ebisweilerstraße 5, Flst. Nr. 577/4 in Aulendorf.</p> <p>Das geplante Wohnhaus hat eine Grundfläche von 14,24 m x 14,49 m mit angegliedertem Treppenhaus (2,87 x 5,53 m). Im Hangbereich befindet das Kellergeschoss mit drei darüber liegenden identischen Wohngeschossen. Das Wohnhaus beinhaltet 9 Wohneinheiten und hat eine Gebäudehöhe von 11,73 m. Die oberste Geschoßdecke wird als begrüntes Flachdach ausgeführt.</p> <p>Die Errichtung des Wohnhauses wird mit dem großen Bedarf an Mitarbeiterwohnungen für das benachbarte Thermalbad mit der Ferienwohnanlage begründet.</p> <p><b>Planungsrechtliche Beurteilung</b>            Bebauungsplan:    Hofgarten 3. Änderung vom 12.05.2017            Rechtsgrundlage:    §§ 30 BauGB            Gemarkung:        Aulendorf            Eingangsdatum:    20.09.2019</p> <p>Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hofgarten 3. Änderung“. Das Flurstück 577/4 ist als Sondergebiet nach § 11 BauNVO ausgewiesen.</p> <p>Nach Art der baulichen Nutzung zulässig sind: Thermalbad, Kurklinik, Orangerie, Ferienwohnanlage sowie mit der Sondernutzung zusammenhängende Nebenanlagen.</p> <p>Das geplante Wohnhaus soll außerhalb des Baufensters errichtet werden. auf dem geplanten Standort des Wohnhauses sind derzeit Stellplätze für das Thermalbad ausgewiesen.</p> <p>Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.</p> <p>Bei der vorliegenden Planung ist der Grundzug der Planung betroffen. Für den geplanten Standort des Wohnhauses ist im derzeit gültigen Bebauungsplan kein Bauquartier ausgewiesen. Als Art der baulichen Nutzung ist kein „Wohnen“ vorgesehen.</p> <p>Für die Errichtung des geplanten Wohnhauses ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Eine Befreiung vom Bebauungsplan kann nicht erteilt werden.</p>			
<p><b>Beschlussantrag:</b>  Beratung über die weitere Vorgehensweise</p>			

**Anlagen:** Übersichtsplan, Lageplan, Bauantrag, Antrag auf Befreiung, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten

**Beschlussauszüge für**

Bürgermeister

Hauptamt

Kämmerei

Bauamt

Ortschaft

Aulendorf, den 16.10.2019

<b>Stadtbauamt</b>		<b>Vorlagen-Nr. 40/465/2019/1</b>	
Sitzung am 23.10.2019	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<b>TOP: 3.5    Neubau Betriebsleiterwohnhaus - Bauvoranfrage Aulendorf, Hasengärtlestraße 65, Flst. Nr. 1644/3</b>			
<p><b>Ausgangssituation:</b> Der Antragssteller stellt eine Bauvoranfrage für den Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses in der Hasengärtlestraße 65, Flurstück Nr. 1644/3 in Aulendorf. Das Betriebsleiterwohnhaus soll mit einer Grundfläche von 11,24 m x 7,62 m errichtet werden. Es ist geplant das Wohnhaus ohne Keller mit 2 Vollgeschossen und PV-fähigem Pultdach auszuführen. Die nordseitige Frishöhe beträgt 6,87 m, die südseitige Traufhöhe beträgt 5,97 m bezogen auf den Rohfußboden.</p> <p>Im Obergeschoß des vorhandenen Betriebsgebäudes existierte bisher eine nicht genehmigte Betriebsleiterwohnung. Derzeit ist ungeklärt, ob das Obergeschoß entsprechend der Baugenehmigung (als Büroräume) genutzt wird.</p> <p><b>Planungsrechtliche Beurteilung</b>            Bebauungsplan: Sandäcker III            Rechtsgrundlage: § 30 BauGB            Gemarkung: Aulendorf            Eingangsdatum: 25.09.2019            Ausnahme: Festsetzungen des Bebauungsplans für Nutzungen nach § 9 (3) 1BauNVO Betriebsleiterwohnen</p> <p><b>Art der baulichen Nutzung:</b> Der Bebauungsplan setzt ein eingeschränktes Industriegebiet fest.</p> <p><b>Ausnahmen der baulichen Nutzung nach § 9 BauNVO:</b> Die Nutzungen nach § 9 Abs. 3, 1 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Es sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, möglich.</p> <p>Das vorhandene Betriebsgebäude hat einen Brutto-Rauminhalt von 1.964 m<sup>3</sup>. Die geplante Betriebsleiterwohnung hat einen Brutto-Rauminhalt von ca. 555 m<sup>3</sup> Dies entspricht einem Verhältnis von ca. 3,5 : 1. Somit ist eine Unterordnung der Baumasse gegeben. Die Ausnahme zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes für Nutzungen nach §9 Abs. 3, 1 kann erteilt werden. Jedoch muß sichergestellt sein, daß im Betriebsgebäude keine Wohnnutzung stattfindet, da ansonsten o.g. Voraussetzungen (Pkt 1 Zuordnung, Pkt 2 Maß der baulichen Nutzung) für die Erteilung einer Ausnahme hinfällig sind.</p>			
<p><b>Beschlussantrag:</b></p> <p>1. Der Ausschuß für Umwelt und Technik erteilt der Bauvoranfrage das Einvernehmen.</p>			
<p><b>Anlagen:</b> Lageplan, Antrag auf Bauvorbescheid, Ergänzung zum Antrag, Schnitt, Ansichten</p>			

**Beschlussauszüge für**

Aulendorf, den 16.10.2019

Bürgermeister  
 Kämmerei

Hauptamt  
 Bauamt

Ortschaft



# STADT AULENDORF

<b>Stadtbauamt</b>		<b>Vorlagen-Nr. 40/473/2019/1</b>	
Sitzung am 23.10.2019	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p><b>TOP: 3.6 Errichtung einer Stahlbeton-Großraumgarage und einer Stahlbeton-Fertiggerage mit extensiver Dachbegrünung Aulendorf, Gumpenweihergäble, Flst. Nr. 74/9</b></p>			
<p><b>Ausgangssituation:</b> Die Bauherrschaft plant auf dem Flurstück Nr. 74/9, Gumpenweihergäble, den Neubau einer Stahlbeton-Großraumgarage und Stahlbeton-Fertiggerage mit extensiver Dachbegrünung im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren. Die Garagen mit den Abmessungen 8,95 m x 5,98 m sollen in Verlängerung des vorhandenen Schuppen entlang der Grundstücksgrenze zu Flst. Nr. 74/2 errichtet werden. Die Garagenzufahrt erfolgt über Flst. Nr. 74/7 und über den verdohnten Mühlbach Flst. Nr. 918/2. Die Flurstücke Nr. 74/9 und 74/7 sind im Besitz des Bauherrn. Für das Flurstück Nr. 918/2 Mühlbach ist ein Geh- und Fahrrecht als Grunddienstbarkeit im Grundbuch von Aulendorf Blatt 9029 BV 3 eingetragen.</p> <p><b>Planungsrechtliche Beurteilung</b> Bebauungsplan: Innenstadt 1. Änderung vom 24.05.2019, Veränderungssperre vom 17.06.2016 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB, § 34 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 10.10.2019</p> <p>Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich Bebauungsplan Innenstadt 1. Änderung vom 24.05.2019. Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich ein Mischgebiet nach § 6 (1) und (2) BauNVO fest. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude.</p> <p>Es sind keine Festsetzungen zum Maß der Nutzung getroffen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit nach § 34 BauGB.</p> <p>Die geplanten Fertiggeragen werden an den Bestand Wohnhaus mit Schuppen angegliedert. In der Ansicht entspricht die Höhe des Garagenflachdachs der Traufe des Schuppens. Das Baugrundstück ist in Richtung Nordwest zum geplanten Garagenbau abschüssig. Von der höher gelegenen Erschließungsstraße Gumpenweihergäble blickt man abwärts auf das begrünte Garagenflachdach, welches sich durch Höhe und Gestaltung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.</p> <p><b>Veränderungssperre</b> Baugesetzbuch (BauGB) § 14 Veränderungssperre regelt folgende Ausnahme: „Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.“</p> <p>Die Verwaltung empfiehlt die Zulassung einer Ausnahme zur Veränderungssperre.</p>			
<p><b>Beschlussantrag:</b> Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Aulendorf erteilt der Zulassung einer Ausnahme zur Veränderungssperre sein Einvernehmen.</p>			

**Anlagen:** Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten

**Beschlussauszüge für**

Aulendorf, den 16.10.2019

Bürgermeister  
 Kämmerei

Hauptamt  
 Bauamt

Ortschaft

<b>Bürgermeister</b>		<b>Vorlagen-Nr. 10/141/2019</b>	
Sitzung am 23.10.2019	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Vorberatung
<b>TOP: 4 Errichtung eines Kunstrasenplatzes - Überlegungen der SGA Abt. Fußball</b>			
<b>Ausgangssituation:</b>			
<p>Seit vielen Jahren existiert die Idee eines Kunstrasenplatzes in Aulendorf innerhalb der SGA Fußball.</p> <p>Durch einen Kunstrasenplatz könnte das Angebot in Aulendorf für die Schulen, die Vereine (SGA Gesamt, SGA Fußball, SC Blönried) erweitert und teilweise ganzjährig betrieben werden, so dass nach Auffassung der SGA Fußball die Auslastung der Hallen abnimmt und der Pflegeaufwand der Rasenplätze erheblich reduziert werden könnte.</p> <p>Vor dem Hintergrund, dass derzeit eine eventuelle Sanierung der Schulsporthalle beim Schulzentrum diskutiert wird, wurden von der SGA Fußball drei mögliche Standorte untersucht.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Sportplatz am Schulzentrum bei Sanierung der Halle</li> <li>b) Sportplatz am Schulzentrum bei Neubau der Halle</li> <li>c) Stadiongelände</li> </ul> <p>Die SGA Fußball hat ihre Überlegungen zu einem Kunstrasenplatz in einer „Ideen Mappe“ zusammengestellt. Die „Ideen Mappe“ liegt der Beratungsvorlage bei. Auf die Anlage wird verwiesen.</p>			
<b>Beschlussantrag:</b>			
Kenntnisnahme			
<b>Anlagen:</b>			
Ideen Mappe			
<b>Beschlussauszüge für</b>			
<input checked="" type="checkbox"/>	Bürgermeister	<input type="checkbox"/>	Hauptamt
<input type="checkbox"/>	Kämmerei	<input type="checkbox"/>	Bauamt
		<input type="checkbox"/>	Ortschaft
Aulendorf, den 16.10.2019			