

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

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

**vom 29.04.2020**

**im Ratssaal**

**Beginn: 18:00 Uhr**

**Ende: 19:00 Uhr**

**Anwesend:**

**Vorsitzender**

Bürgermeister Matthias Burth

**Ausschussmitglieder**

Stefanie Dölle

Pierre Groll

Sahin Gündogdu

Matthias Holzapfel

Ralf Michalski

Franz Thurn

Britta Wekenmann

Konrad Zimmermann

**Verwaltung**

Günther Blaser

Albert Schilling

Brigitte Thoma

**Ortsvorsteher/in**

Hartmut Holder Ortsvorsteher

Stephan Wülfrath Ortsvorsteher

Margit Zinser-Auer Ortsvorsteherin

**Schriftführer/in**

Silke Johler

**Abwesend:**

**Ausschussmitglieder**

Kurt Harsch

Beatrix Nassal

unentschuldigt

## **Tagesordnung**

### Beschluss-Nr.

- 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll
- 2 Baugesuche
  - 2.1 Neubau eines Einfamilienwohnhauses Zollenreute, Im Tafesch 7, Flst. Nr. 298/4  
Kenntnisgabeverfahren  
Vorlage: 40/512/2020
  - 2.2 Neubau einer Photovoltaikanlage  
Neubau Carport mit PV-Anlage  
Zollenreute, Bruckstraße 25, Flst. Nr. 133/5  
Vorlage: 40/513/2020
  - 2.3 Sanierung bestehendes Wohnhaus Anbringen Solarzellen auf dem Dach,  
Aulendorf, Schillerstr. 16, Flst. Nr. 2159,  
Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre  
Vorlage: 40/514/2020
  - 2.4 Sanierung Wohnhaus - Einbau von 6 Wohnungen in bestehende Arztpraxis  
Aulendorf, Mozartstr. 21, Flst. Nr. 831/1  
Vorlage: 40/516/2020
  - 2.5 Neubau eines Einfamilienwohnhauses  
Zollenreute, Im Tafesch 11, Flst. Nr. 298/6  
Vorlage: 40/517/2020
  - 2.6 Einbau einer Dachgaube, Anbau eines Balkons  
Steinenbach, Abt-Reher-Straße 6, Flst. Nr. 789/9  
Antrag auf Befreiung  
Vorlage: 40/518/2020
  - 2.7 Nutzungsänderung bestehendes Gartenhaus wird zum Gästehaus umgebaut  
Aulendorf, Safranmoosstr. 42, Flst. Nr. 838/1  
Vorlage: 40/520/2020
  - 2.8 Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten mit Doppelgaragen  
Zollenreute, Tafesch, Flst. Nr. 298/17 und 298/18,  
Kenntnisgabeverfahren  
Vorlage: 40/521/2020
  - 2.9 Errichtung einer Gaube, Tannhausen, Hangelesweg 10, Flst. Nr. 118/1  
Vorlage: 40/522/2020
  - 2.10 Errichtung einer Doppelgarage  
Aulendorf, Birkenweg 10, Flst. Nr. 1107/5  
Vorlage: 40/524/2020
  - 2.11 Aufstockung bestehendes Satteldach Aulendorf, Neue Gasse 20/1, Flst. Nr. 49/18  
Vorlage: 40/523/2020

- 3            Verschiedenes
- 4            Anfragen

**Beschluss-Nr. 1**

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

BM Burth begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

SRin Nassal ist entschuldigt, SR Thurn vertritt sie.

SR Harsch fehlt unentschuldigt.

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

**Beschluss-Nr. 2.1**

**Neubau eines Einfamilienwohnhauses Zollenreute, Im Tafelesch 7, Flst. Nr. 298/4**

**Kenntnisgabeverfahren**

**Vorlage: 40/512/2020**

Herr Schilling erläutert, dass die Bauherrschaft im Kenntnisgabeverfahren den Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Flurstück Nr. 298/4 in Zollenreute beantragt hat. Das geplante Wohnhaus beinhaltet ein Vollgeschoss und hat die Abmessungen 11,33 x 13,40 m. Die Firsthöhe des 25° geneigten Walmdaches beträgt 5,76 m.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Tafelesch rechtskräftig seit 27.11.2017

Rechtsgrundlage: § 30 BauGB

Gemarkung: Zollenreute

Eingangsdatum: 09.03.2020

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplans Tafelesch vom 27.11.2017, dessen Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet, WA nach § 4 BauNVO festsetzt.

Das Flurstück Nr. 298/4 befindet sich im Teilbereich A des Bebauungsplanes, für den folgende weitere Festsetzungen gelten:

- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude: 2 Wohnungen
- Überbaubare Grundstücksfläche GRZ: 0,4 nach § 19 Abs. 4 BauNVO
- Traufhöhe max.: 4,50 m
- Firsthöhe max.: 8,50 m
- Dachform: SD / WD / ZD
- Dachneigung: SD: 15-42°; WD / ZD: 15-32°

Das Bauvorhaben hält die Baugrenze, die Abstandsflächen und alle oben genannten Festsetzungen des Bebauungsplanes ein und ist daher planungsrechtlich zulässig. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erhält das Bauvorhaben somit nur noch zur Kenntnis.

**Das Bauvorhaben, welches den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Tafelesch vom 27.11.2017 und damit dem städtebaulichen Planungsrecht entspricht, wird zur Kenntnis genommen.**

## **Beschluss-Nr. 2.2**

### **Neubau einer Photovoltaikanlage Neubau Carport mit PV-Anlage Zollenreute, Bruckstraße 25, Flst. Nr. 133/5 Vorlage: 40/513/2020**

Herr Schilling erläutert, dass die Bauherrschaft im Baugenehmigungsverfahren den Neubau einer Photovoltaikanlage, Neubau Carport mit PV-Anlage auf dem Grundstück Flst. Nr. 133/5, Bruckstraße 25, Gemarkung Zollenreute in Aulendorf beantragt hat.

Die geplante Photovoltaikanlage soll als 7-reihige Freiflächenanlage auf einer Metallunterkonstruktion errichtet werden. Die Freiflächenanlage beinhaltet eine Modulfläche von 3.234,80 m<sup>2</sup>.

Entlang der Bruckstraße kommt der geplante Carport mit einer Grundfläche von 8,99 x 50,51 m zur Ausführung. Der Carport besteht aus einer Stahlkonstruktion mit einem nach Südosten geneigten Pultdach. Die PV-Module auf dem Carportdach umfassen eine Fläche von 454,12 m<sup>2</sup>.

Sämtliche solare Gewinne aus den beiden oben genannten PV-Anlagen sollen zur Eigenstrom-Nutzung verwendet werden.

#### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: „Oberrauhen 1.Änderung“ vom 06.03.2015.  
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB  
Gemarkung: Zollenreute  
Eingangsdatum: 11.03.2020

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans „Oberrauhen 1. Änderung“ vom 06.03.2015. Dieser sieht für das Flurstück Nr. 133/5 ein Gewerbegebiet GE vor. Der Bebauungsplan enthält hinsichtlich Photovoltaiknutzung keine ausschließenden Festsetzungen. Die geplante Freiflächen-PV-Anlage ist als bauliche Anlage nach § 2 LBO zu beurteilen und somit vom Grundsatz her zulässig.

Bezüglich Photovoltaik-Anlagen gilt folgende Festsetzung des Bebauungsplans:  
Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 8% Licht reflektieren (je Solarglaseite 4%).

#### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die Belange des Naturschutzes sowie die bauordnungsrechtlichen Vorschriften werden derzeit von der Baurechtsbehörde geprüft.

Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zum Bauvorhaben zu erteilen.

SR Holzapfel erinnert in diesem Zusammenhang an den Radweganschluss in diesem Bereich. Zudem sollte nochmals geprüft werden, ob die Stadt für diesen Radweg eine Förderung erhalten kann.

BM Burth erläutert, dass der Radweganschluss nicht im Radwegeprogramm des Landkreises und des Landes enthalten ist. Die Verwaltung wird eine Förderung nochmals prüfen.

SR Zimmermann findet die Planung nicht optimal, weil die Flächen im Gewerbegebiet

hierfür zu schade sind. Er möchte wissen, ob diese Planung dem Bebauungsplan entspricht. Diese Situation könnte problematisch für die Stadt werden.

BM Burth bejaht dies. Man hätte dies im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens regeln müssen. Damals wurde diese Möglichkeit leider nicht bedacht. Grundsätzlich relativiert sich die Problematik aus seiner Sicht etwas, weil die PV-Anlagen sich nur bei Betrieben mit einem hohen Eigenstromverbrauch lohnen.

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

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

#### **Sanierung bestehendes Wohnhaus Anbringen Solarzellen auf dem Dach, Aulendorf, Schillerstr. 16, Flst. Nr. 2159, Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre Vorlage: 40/514/2020**

Herr Schilling erläutert, dass die Bauherrschaft die Ausnahme von der Veränderungssperre für das Anbringen von Solarzellen auf dem Dach des bestehenden Einfamilienhauses in der Schillerstraße 16, Flst. Nr. 2159 in Aulendorf beantragt hat.

Bei den Solarzellen handelt es sich um eine Solarthermie-Anlage zur Unterstützung der Warmwasserbereitung. Die vier Solarzellen mit den Abmessungen 1,05 x 2,38 m werden auf dem Süd-Dach des Wohnhauses angebracht.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 18.06.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Schillerstraße“ gefasst. Eine Veränderungssperre ist mit der Bekanntmachung am 19.06.2018 in Kraft getreten.

#### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan:	Unbeplanter Innenbereich Veränderungssperre
Rechtsgrundlage:	§ 34 BauGB
Gemarkung:	Aulendorf
Ausnahme:	von Veränderungssperre
Eingangsdatum	12.03.2020

Für die derzeit stattfindende Umbau-/Sanierungsmaßnahme und energetische Modernisierung des Einfamilienhauses hat der Ausschuss für Umwelt und Technik am 13.03.2019 der Ausnahme von der Veränderungssperre zugestimmt.

Für das Anbringen der Solarzellen auf dem Dach des Einfamilienhauses ist eine Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB erforderlich.

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.

Das Bauvorhaben im vorliegenden Fall ist baurechtlich nicht genehmigungspflichtig. Nach § 3 Abs. 1 b dürfen im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre keine erheblichen oder wesentlichen wertsteigernden Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig ist, vorgenommen werden.

Der Regelzweck der Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schillerstraße“ ist auf den Erhalt des typischen Ortsbildes gerichtet. Durch die am Gebäude Schillerstraße 16 geplanten Maßnahmen wird die städtebauliche Zielsetzung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Innenstadt, welche sich im Stadium Auslegung befindet. Unter § 31 „Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie“ ist folgende Festsetzung enthalten:  
Bei Neu- und Umbauten sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie vom Straßenraumniveau, den umliegenden Höhen und

den Zufahrtsstraßen nicht einsehbaren Dachflächen angeordnet sind. In der öffentlichen Gemeinderatsitzung vom 02.03.2020 wurde beschlossen, daß die Regelung für die Solarnutzung der Dachflächen überarbeitet wird. Derzeit liegt vom Stadtplanungsbüro FPZ noch keine Überarbeitung der Regelung für die Solarnutzung der Dachflächen vor.

Die vier geplanten Solarmodule beanspruchen weniger als die Hälfte der südlichen Dachfläche.

Gemäß dem Lageplan werden die Solarzellen in Richtung der Gartenseite (weg von der Straße) auf dem Süd-Dach montiert. Dementsprechend wird die optische Wahrnehmung vom Straßenraum so gering wie möglich gehalten.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass im vorliegenden Fall eine Ausnahme von der Veränderungssperre erteilt werden kann.

Heute kam aktuell die Rückmeldung vom Büro FPZ bezüglich der Planung. Frau Zeese trägt diese in der vorliegenden Form mit, weil das Gebäude zurückversetzt ist und die Einsicht erschwert ist.

**Der Ausschuss für Umwelt und Technik stimmt einstimmig der Ausnahme von der Veränderungssperre zu.**

## **Beschluss-Nr. 2.4**

### **Sanierung Wohnhaus - Einbau von 6 Wohnungen in bestehende Arztpraxis Aulendorf, Mozartstr. 21, Flst. Nr. 831/1 Vorlage: 40/516/2020**

Herr Schilling erläutert, dass die Bauherrschaft im Baugenehmigungsverfahren den Einbau von 6 Wohnungen in das Wohn- und Praxisgebäude auf dem Grundstück Mozartstraße 21, Flst. Nr. 831/1 in Aulendorf beantragt hat.

Das Bestandsgebäude besteht aus zwei Gebäudeteilen:

Süd-Teil 1: Arztpraxis-/Wohngebäude 13,75 x 9,00 m, mit 2 Vollgeschossen + DG

Nord-Teil 2: Anbau Sprechzimmer +Wohnung 11,00 x 7,13 m mit 2 Vollgeschossen + DG

Im Zuge der Sanierung sind folgende Umbaumaßnahmen geplant:

- Verlängerung Gebäudeteil 1 um 2,59 m nach Nordost
- Verbreiterung Gebäudeteil 2 um 3,45 m nach Südwesten
- Einbau Aufzug über alle Geschosse
- Dachaufstockung bzw. Dacherhöhung um 1,20 m, beide Gebäudeteile 1+2
- Vergrößerung vorhandene Dachgaube Südost von 4,60 m auf 12,15 m Länge
- Einbau von zwei neuen Dachgauben
- Einbau von 6 Wohneinheiten mittels Dachgeschossausbau
- Abbruch Stützmauer Südost, Abgrabung Gelände und Schaffung von 5 Stellplätzen

#### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Rechtsgrundlage: § 34 BauGB

Gemarkung: Aulendorf

Eingangsdatum: 17.03.2020

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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.

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

Die nähere Umgebung ist geprägt durch Wohngebäude sowie benachbarte Klinikbauten und ist als allgemeines Wohngebiet (WA) nach BauNVO einzustufen. Das Bauvorhaben ist demnach zulässig.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundfläche des Hauses wird hier unwesentlich verändert und spielt in Bezug auf die Grundstücksgröße eine untergeordnete Rolle.

#### **Gebäudehöhe**

Mit der geplanten Dacherhöhung ergibt sich eine neue Firsthöhe von 10,30 m bezogen auf den Erdgeschossfußboden. Die umliegenden Wohngebäude haben folgende Firsthöhen:

Mozartstraße 19 Firsthöhe 9,10 m

Mozartstraße 26 Firsthöhe 8,75 m

Mozartstraße 28 Firsthöhe 9,00 m

Mozartstraße 32 Firsthöhe 9,00 m

Ingwerstraße 20 Höhe Attika 8,74 m

Der neue First des beantragten Vorhabens übersteigt die umliegenden Gebäude um 1,34 m im Mittel.

### **Geschossigkeit**

Durch die geplante Dacherrhöhung, Gaubenvergrößerung und Einbau von zwei neuen Gauben wird das Dachgeschoss zum Vollgeschoss nach § 6, Abs.6 LBO. Das Wohnhaus umfasst somit drei Vollgeschosse.

Die umliegenden Wohngebäude Mozartstraße 19, 26, 28 und 32 und Ingwerstraße 20 haben jeweils eine Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen + Dachgeschoss (Nicht-Vollgeschoss).

Im Wohngebäude Mozartstr. 19 wurden im Dachgeschoss zwei Gauben und eine Wohnung eingebaut. Das Flachdach-Wohngebäude Ingwerstraße 20 hat im zurückgesetzten Dachgeschoss eine Penthousewohnung eingebaut.

Bei den Kriterien für das Einfügen nach § 34 BauGB ist vor allem auf die äußerlich sichtbaren Merkmale, also die absolute Größe nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe abzustellen. Zwei Wohngebäude in der näheren Umgebung beinhalten ausgebaute Dachgeschosse. Die Wohnnutzung im Dachgeschoss tritt dabei nach außen wahrnehmbar in Erscheinung und stellt damit ein Einfügekriterium bezüglich der Geschossigkeit dar. (vgl. Beschluss vom 21. Juni 1996 BVerwG 4 B 84.96 Buchholz 406.11 § 34 BauGB Nr. 180 S. 40). Im Sinne einer gewünschten Nachverdichtung kann geringfügig höher gebaut werden als die Bebauung der näheren Umgebung.

Nach Auffassung der Verwaltung fügt sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Es wird empfohlen das Einvernehmen zum Bauvorhaben zu erteilen.

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

**Beschluss-Nr. 2.5**

**Neubau eines Einfamilienwohnhauses**  
**Zollenreute, Im Tafelesch 11, Flst. Nr. 298/6**  
**Vorlage: 40/517/2020**

BM Burth teilt mit, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Flurstück Nr. 298/6 in Zollenreute beantragt hat.

Das geplante Wohnhaus beinhaltet zwei Vollgeschosse und hat die Abmessungen 8,02 x 9,52 m. Die Firsthöhe des 32° geneigten Satteldaches beträgt 7,37 m. Die Doppelgarage hat eine Grundfläche von 6,00 x 9,00 m und wird mit einem 2,77 m hohen Flachdach ausgeführt.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Tafelesch rechtskräftig seit 27.11.2017

Rechtsgrundlage: § 30 BauGB

Gemarkung: Zollenreute

Eingangsdatum: 23.03.2020

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplans Tafelesch vom 27.11.2017, dessen Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet, WA nach § 4 BauNVO festsetzt.

Das Flurstück Nr. 298/6 befindet sich im Teilbereich B des Bebauungsplanes, für den folgende weitere Festsetzungen gelten:

- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude: 2 Wohnungen
- Überbaubare Grundstücksfläche GRZ: 0,35 nach § 19 Abs. 4 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse zwingend: II
- Traufhöhe max.: 6,50 m
- Firsthöhe max.: 9,50 m
- Dachform: SD / WD / ZD
- Dachneigung: 15-32°

Das Bauvorhaben hält die Baugrenze, die Abstandsflächen und alle oben genannten Festsetzungen des Bebauungsplanes ein und ist daher planungsrechtlich zulässig. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erhält das Bauvorhaben somit nur noch zur Kenntnis.

**Das Bauvorhaben, welches den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Tafelesch vom 27.11.2017 und damit dem städtebaulichen Planungsrecht entspricht, wird zur Kenntnis genommen.**

## **Beschluss-Nr. 2.6**

### **Einbau einer Dachgaube, Anbau eines Balkons** **Steinenbach, Abt-Reher-Straße 6, Flst. Nr. 789/9** **Antrag auf Befreiung** **Vorlage: 40/518/2020**

Herr Schilling erläutert, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Einbau einer Dachgaube und den Anbau eines Balkons in das Wohnhaus Abt-Reher-Straße 6 auf dem Grundstück Flst. Nr. 789/9 in Steinenbach beantragt hat.

Die Planung sieht eine 6,95 m lange, stehende Gaube mit flachem Dach vor. Die Dachgaube soll eine Blechverkleidung erhalten. Der Balkon hat die Abmessungen 1,35 x 3,40 m und ist nach Südosten orientiert. Neben der Dachgaube und dem Balkon wird im Dachgeschoss eine Wohneinheit mit 92,94 m<sup>2</sup> Wohnfläche eingebaut.

Für jede Wohneinheit ist ein Stellplatz oder Garagenplatz nachzuweisen. Der Stellplatz-Nachweis wird durch die Baurechtsbehörde geprüft.

#### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Grundesch-Rosenstock 4.Änderung vom 13.06.1994  
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB  
Gemarkung: Blönried  
Eingangsdatum: 31.03.2020

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Grundesch-Rosenstock. Der Bebauungsplan setzt ein reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO fest.

Folgende weitere Festsetzungen sind geregelt:

Zahl der Vollgeschosse zwingend: II

Dachausbau: Giebelzimmer sind zulässig. (Keine Einliegerwohnung)

Dachaufbauten: sind nicht zulässig.

#### **Baugrenze**

Der geplante Balkon soll außerhalb der Baugrenze des Baufensters von Flst. Nr. 789/9 errichtet werden. Nach § 23 Abs. 3 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in gemüßigtem Ausmaß über die Baugrenze zugelassen werden. Für diese Überschreitung der Baugrenze ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich.

#### **Dachausbau und Dachgaube**

Mit dem geplanten Dachausbau und dem Einbau der Dachgaube wird den oben genannten Festsetzungen des Bebauungsplans widersprochen. Für Dachausbau und Dachgaube ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich.

#### **Umgebungsbebauung Grundesch-Rosenstock**

In der Vergangenheit sind in der näheren Umgebung bereits Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Grundesch-Rosenstock erteilt worden.

Beim Wohngebäude Abt-Reher-Straße 7 wurde dem Antrag zur Befreiung für den Einbau einer Dachgaube entsprochen. Die Baugenehmigung für die Dachgaube erfolgte am 17.06.2005

Beim Wohngebäude Rosenstock 2 erfolgte ein Dachgeschossausbau mit einer Wohneinheit. Das Nachtragsbaugesuch für den Dachausbau wurde am 22.07.1990 genehmigt.

Die geplante Dachgaube ist in Abmessungen und Ausgestaltung in der Dachfläche deutlich untergeordnet. Der Dachausbau ist im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung wünschenswert. Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zum Bauvorhaben zu erteilen und den beantragten Befreiungen vom Bebauungsplan zuzustimmen.

**Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig vorbehaltlich der Zustimmung des Ortschaftsrates Blönried:**

- 1. Das Einvernehmen zum Vorhaben wird erteilt.**
- 2. Den Befreiungen vom Bebauungsplan für den Dachausbau, Einbau einer Dachgaube und Überschreitung der Baugrenze wird zugestimmt.**

## **Beschluss-Nr. 2.7**

### **Nutzungsänderung bestehendes Gartenhaus wird zum Gästehaus umgebaut** **Aulendorf, Safranmoosstr. 42, Flst. Nr. 838/1** **Vorlage: 40/520/2020**

Herr Schilling erläutert, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Nutzungsänderung und den Umbau des bestehenden Gartenhauses in ein Gästehaus auf dem Grundstück Safranmoosstr. 42, Flst. Nr. 838/1 in Aulendorf beantragt hat. Das eingeschossige Bestandsgebäude hat eine Grundfläche von 6,36 x 7,50 m und ist nicht unterkellert. Das Satteldach mit 45°Dachneigung hat eine Firsthöhe von 6,20 m. Die Planung sieht im Erdgeschoss die Räume Diele, Küche, Bad und Wohnzimmer vor. Im Dachgeschoss sollen Schlafräume und ein Dachflächenfenster sowie eine PV-Anlage eingebaut werden.

#### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: -  
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB  
Gemarkung: Aulendorf  
Eingangsdatum: 25.03.2020

Das Bauvorhaben befindet sich südlich des Schönstattzentrum. Die planungsrechtliche Beurteilung richtet sich nach § 34 BauGB.

Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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.

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

Der vorhandenen Umgebung entsprechend, ist das Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO einzustufen. Nach § 4 Abs. 3 Pkt.1 BauNVO können Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zugelassen werden. Im Vorfeld wurde mit der Baurechtsbehörde abgestimmt, daß die Regelung § 4 Abs. 3 Pkt.1 BauNVO auf dem Vorhandensein eines qualifizierenden Bebauungsplans beruht.

Ist wie im vorliegenden Fall kein Bebauungsplan vorhanden, gelten die in § 4 BauNVO genannten Nutzungsarten im unbeplanten Innenbereich als allgemein zulässig. Die Art der baulichen Nutzung als Beherbergungsbetrieb fügt sich somit ein.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Bestandsgebäude wird in Grundfläche und Höhe nicht verändert, d.h. das Maß der baulichen Nutzung ändert sich nicht. Das Bauvorhaben ist demnach zulässig. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften, wie z.B. Stellplatznachweis, werden von der Baurechtsbehörde geprüft.

Die Verwaltung ist der Auffassung, daß sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt. Es wird empfohlen dem Bauvorhaben das Einvernehmen zu erteilen.

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

**Beschluss-Nr. 2.8**

**Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten mit Doppelgaragen**  
**Zollenreute, Tafesch, Flst. Nr. 298/17 und 298/18,**  
**Kenntnisgabeverfahren**  
**Vorlage: 40/521/2020**

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im Kenntnisgabeverfahren den Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten mit Doppelgaragen auf dem Grundstück Flst. Nr. 298/17 und 298/18 in Zollenreute beantragt hat. Das geplante Wohnhaus beinhaltet zwei Vollgeschosse und hat eine Grundfläche von 12,24 x 10,25 m. Die Firsthöhe des 27,1° geneigten Satteldaches beträgt 9,43 m. Das Haus ist nicht unterkellert. Im Erdgeschoss und Obergeschoss ist je eine Wohneinheit vorgesehen. Das Dachgeschoss ist mit Bad, Kinderzimmern, Schlafzimmer und Abstellraum voll ausgebaut. Die Doppelgaragen haben die Abmessungen 6,65 x 8,00 m und 6,00 x 7,00 m und werden mit Flachdach ausgeführt.

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Tafesch rechtskräftig seit 27.11.2017  
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB  
Gemarkung: Zollenreute  
Eingangsdatum: 04.02.2020

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich Bebauungsplan Tafesch vom 27.11.2017, dessen Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet, WA nach § 4 BauNVO festsetzt.

Die Flurstücke Nr. 298/17 und 298/18 befinden sich im Teilbereich C des Bebauungsplanes, für den folgende weitere Festsetzungen gelten:

- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude: 2 Wohnungen
- Überbaubare Grundstücksfläche GRZ: 0,4 nach § 19 Abs. 4 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse zwingend: II
- Traufhöhe max.: 6,50 m
- Firsthöhe max.: 9,50 m
- Dachform: SD / WD / ZD
- Dachneigung: 15-32°

Das Bauvorhaben hält die Baugrenze, die Abstandsflächen und alle oben genannten Festsetzungen des Bebauungsplanes ein und ist daher planungsrechtlich zulässig. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erhält das Bauvorhaben somit nur noch zur Kenntnis.

**Das Bauvorhaben, welches den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Tafesch vom 27.11.2017 und damit dem städtebaulichen Planungsrecht entspricht, wird zur Kenntnis genommen.**

## **Beschluss-Nr. 2.9**

### **Errichtung einer Gaube, Tannhausen, Hangelesweg 10, Flst. Nr. 118/1** **Vorlage: 40/522/2020**

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Errichtung einer Dachgaube im Wohngebäude Hangelesweg 10, auf dem Grundstück Flst. Nr. 118/1 in Tannhausen beantragt hat. Die Gaube ist als stehende Gaube mit Satteldach und Dachneigung 25° vorgesehen. Als Dachdeckung kommen Betondachplatten wie auf dem Hauptdach zur Ausführung. Gaubenfront und Seitenwände werden mit Blech verkleidet. Die Gaubenbreite beträgt 3,20 m und die Dachlänge ist 17,52 m.

#### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Froschweiheräcker vom 15.5.1966  
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB  
Gemarkung: Tannhausen  
Eingangsdatum: 06.04.2020

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

#### **Festsetzung Dachaufbauten**

Für die im Bebauungsplan vorgesehene 1 1/2 geschossige Bauweise ist unter Pkt. 3) b) folgende Festsetzung enthalten: Satteldach, Dachneigung 44°, Kniestock bis 70 cm, Dachaufbauten sind nur in dem unbedingt erforderlichen Umfang, höchstens aber bis zu 1/3 der zugehörigen Dachseite zulässig.

Die beantragte Breite der Dachgaube beträgt ca. 1/5 der zugehörigen Dachseite/Dachlänge, entspricht damit den o.g. Festsetzungen und ist somit zulässig. Auch Dachform, Dachneigung und Dachdeckung der Gaube orientieren sich am Hauptdach. Durch die Abmessungen und Gestaltung ordnet sich die Gaube dem Hauptdach unter.

Das geplante Vorhaben hält die Festlegungen des qualifizierten Bebauungsplanes Froschweiheräcker vollständig ein und entspricht damit dem städtebaulichen Planungsrecht. Das Bauvorhaben ist deshalb nicht mehr zustimmungsbedürftig und wird dem Ausschuss für Umwelt und Technik lediglich zur Kenntnis gegeben.

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

## **Beschluss-Nr. 2.10**

### **Errichtung einer Doppelgarage** **Aulendorf, Birkenweg 10, Flst. Nr. 1107/5** **Vorlage: 40/524/2020**

Herr Schilling erläutert, dass die Bauherrschaft im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück Flst. Nr. 1107/5, Birkenweg 10 in Aulendorf beantragt hat. Die Garage hat eine Grundfläche von 5,98 x 5,95 m, eine Höhe von 2,485 m und soll als Beton-Fertigteilgarage mit Flachdach ausgeführt werden. Es wird vorgesehen, das Garagendach zu begrünen.

#### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Kronenberg 3. Änderung vom 6.7.1993  
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB  
Gemarkung: Aulendorf  
Befreiung: Zulassung von Dachaufbauten

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 BauGB. Der Bebauungsplan Kronenberg 3. Änderung setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO fest. Die beantragte Doppelgarage ist als Nebengebäude dem vorhandenen Wohnhaus zugeordnet und demnach planungsrechtlich zulässig.

Die Garage soll mit der Längswand auf der Grundstücksgrenze Flst. Nr. 1107/5 zu Flst. Nr. 1106/2 errichtet werden. Der Abstand Vorderkante Garage zur Straßenkante Birkenweg beträgt 5,49 m.

#### **Baugrenze**

Das Garagenbauwerk überschreitet die Baugrenze des Bebauungsplans Kronenberg in östlicher Richtung um ca. 2,00 m. Für diese Überschreitung der Baugrenze ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB Abs. 2 erforderlich.

Die Verwaltung empfiehlt der o. g. Befreiung zuzustimmen und das Einvernehmen zum Bauvorhaben zu erteilen.

SR Zimmermann ist der Auffassung, dass die Baulinie eingehalten werden sollte. Er spricht sich gegen Ausnahmen aus.

BM Burth erläutert, dass er sich die Situation vor Ort angeschaut hat. Im Ahornweg und in der Bühlstraße ist die Baulinie in Teilen auch nicht eingehalten. Im Birkenweg wäre die vorliegende Überschreitung die erste ihrer Art. Für die Verwaltung wäre es vorstellbar, auch wenn sich alle anderen Bauherren daran gehalten haben.

SR Groll könnte sich einen Kompromiss von 1 m Überschreitung vorstellen.

BM Burth hält einen Kompromiss nicht zielführend, wenn, sollte man konsequent bleiben und die Baulinie einhalten.

SR Michalski ist der Auffassung, dass man eine Flächenversiegelung vermeiden möchte. Bei der jetzigen Planung wären künftig 2/3 der Fläche versiegelt. Der Birkenweg ist im Bereich eines alten Bebauungsplanes. Er wäre kompromissbereit.

SR Thurn hält die Baulinie für nicht nachvollziehbar.

**Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird erteilt unter einer Befreiung von den**

**Festsetzungen des Bebauungsplanes Kronenberg nach § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze (4 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung, 3 Nein-Stimmen).**

**Im Nachgang wurde festgestellt, dass die Stimmen falsch gezählt wurden.**

**Korrekt ist 4 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung, 4 Nein-Stimmen. Das Einvernehmen ist somit nicht erteilt, da der Antrag bei Stimmengleichheit abgelehnt wurde. Auf die der Niederschrift beiliegende E-Mail vom BM Burth wird verwiesen.**

**Beschluss-Nr. 2.11**

**Aufstockung bestehendes Satteldach Aulendorf, Neue Gasse 20/1, Flst. Nr. 49/18**

**Vorlage: 40/523/2020**

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Aufstockung vom bestehenden Satteldach des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes auf dem Grundstück Neue Gasse 20/1, Flst. Nr. 49/18 in Aulendorf beantragt hat. Das unterkellerte Wohngebäude hat eine Grundfläche von 11,76 x 7,00 m und umfasst zwei Vollgeschosse. Im Erdgeschoss und Obergeschoss ist eine Wohnung eingebaut. Im derzeit nicht ausgebauten Dachgeschoss soll neuer Wohnraum geschaffen werden. Es ist vorgesehen das 45° geneigte Satteldach des Wohngebäudes um 1,06 m anzuheben und einen entsprechend hohen Kniestock auszubilden. Die Erweiterung umfasst ca. 79 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche und beinhaltet Elternzimmer, Büro, Bad und eine Galerie im Dachspitz. Für die Belichtung der Räume werden 5 Dachflächenfenster eingebaut.

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Innenstadt 1. Änderung vom 24.05.2019  
Veränderungssperre vom 17.06.2016  
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB, § 34 BauGB  
Gemarkung: Aulendorf  
Eingangsdatum: 16.04.2020

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich Bebauungsplan Innenstadt 1. Änderung vom 24.05.2019. Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich ein Mischgebiet nach § 6 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO fest. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude.

Es sind keine Festsetzungen zum Maß der Nutzung getroffen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit nach § 34 BauGB. Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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.

**Art der baulichen Nutzung**

Die geplante Wohnnutzung ist in einem Mischgebiet nach § 6 Abs. 1 BauNVO zulässig.

**Maß der baulichen Nutzung**

Die überbaute Grundstücksfläche wird durch das Bauvorhaben nicht verändert. Ebenso bleibt die Anzahl der Vollgeschosse unverändert. Durch die Dacherrhöhung mit Dachausbau wird kein Vollgeschoss geschaffen. Die Geschossflächenzahl erhöht sich nur geringfügig. Das Vorhaben hält das zulässige Maß der baulichen Nutzung ein und ist demnach zulässig.

Das geplante Bauvorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Innenstadt, welche sich im Stadium der Auslegung befindet. Diese sieht für den Bereich Stadteingang Südwest im Bereich Mockenstraße 1 eine Wohnbebauung von bis zu drei Vollgeschossen vor. Das Bauvorhaben ordnet sich diesem vorgegebenen Rahmen unter und fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

Die Verwaltung empfiehlt die Zulassung einer Ausnahme zur Veränderungssperre.

SR Zimmermann möchte wissen, ob die Planung mit dem Büro FPZ abgestimmt ist.

Dies verneint BM Burth. Grundsätzlich hat Frau Zeese in diesem Bereich eine dreigeschossige Bebauung vorgesehen. Zudem ist die Planung nach § 34 BauGB zulässig.

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

- 1. Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird erteilt.**
- 2. Der Ausnahme von der Veränderungssperre wird zugestimmt.**

### **Beschluss-Nr. 3**

#### **Verschiedenes**

##### **Umzäuntes Flurstück im Ried – Anfrage SR Michalski**

Herr Schilling informiert, dass er bezüglich des umzäunten Grundstücks im Ried das Landratsamt kontaktiert hat. Das Landratsamt hat den Eigentümer angehört, es gibt allerdings noch keine Rückmeldung des Landratsamtes.

##### **Aktuelle Arbeiten am Steegersee**

SR Thurn möchte wissen, welche Arbeiten aktuell am Steegersee umgesetzt werden.

Herr Blaser erläutert, dass aktuell die Außendusche gemacht wird.

##### **Prüfauftrag zum Haushalt BUS-Fraktion zur CO<sub>2</sub>-Kompensation**

BM Burth hatte die BUS-Fraktion angeschrieben bezüglich der Baumpflanzungen im Zuge des Prüfauftrages zum Haushalt 2020. Es sollte noch ein geeigneter Standort ausgewählt werden.

SR Groll könnte sich vorstellen, dass eine Fläche beim Baugebiet Buchwald ausgewählt wird oder der Acker an der Allee oberhalb der Heinestraße. Die Pflege wird die BUS-Fraktion übernehmen, das Obst wird jährlich verteilt. Er bittet um eine Flächenaufstellung, die möglich wären.

Die Verwaltung wird dies zusenden.

##### **Radweg nach Ebersbach – Sachstand**

SR Groll fragt nach dem Sachstand zu einem möglichen Radweg nach Ebersbach. Er hält es für erforderlich, dass die Verwaltung in die Planung einsteigt als Signal für das Land.

BM Burth erläutert, dass dies bereits beauftragt wurde. Es gibt bereits eine erste Machbarkeitsstudie, in der zwei Trassenführungen aufgezeigt wurden. Eine Trasse würde an der Straße entlang führen, eine Trasse über das bestehende Feldwegenetz. Es müssen noch weitere Prüfungen erfolgen, dann wird die Verwaltung es dem Gremium vorstellen.

##### **Barrierefreier Umbau Bahnhof**

SR Groll fragt außerdem nach einem Sachstand zum barrierefreien Ausbau am Bahnhof. Er ist irritiert über eine Pressemitteilung des Landes vom Dezember 2019, in der die Stadt erst auf Platz 21 von 22 aufgeführt wird.

BM Burth erläutert, dass es eine Meldung gibt, dass die Stadt in das entsprechende Ausbauprogramm aufgenommen wurde, allerdings noch kein offizielles Schriftstück hierzu. Die Bahn arbeitet derzeit an der Planung, wie es im Gemeinderat vereinbart und vor einiger Zeit vorgestellt wurde. Die Stadt liegt aktuell auch im Zeitplan.

In der genannten Pressemitteilung erfolgt keine Priorisierung, sondern lediglich eine Aufzählung.

##### **Stadtinformationssystem an der Volksbank**

SRin Dölle möchte wissen, wann das Schild an der Volksbank wieder angebracht wird.

Frau Johler erläutert, dass es einen Konsens im Ausschuss gab, das Schild abzubauen, weil es nicht mehr benötigt wird.

SRin Dölle bittet in diesem Fall darum, dass die Verwaltung den Stein an dem Parkplatz, der bisher unter dem Schild war, prüft, er stellt für die Autofahrer nun ein Hindernis dar, weil er schlecht sichtbar ist.

Die Verwaltung wird sich darum kümmern.

Markierung Radweg  
SRin Holzapfel fragt, wann der Rad

Die Verwaltung wird dies klären.

## **Beschluss-Nr. 4**

### **Anfragen**

#### **Beratung und Beschlussfassung im AUT am 20.11.2019**

SR Groll fragt nach einem Sachstand zu folgenden Beschlüssen, die im AUT am 20.11.2019 beraten wurden:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, für eine Geschwindigkeitsreduzierung im Bereich der Allewindenstraße beim zuständigen Straßenbaulastträger eine geschwindigkeitsgesteuerte Ampel oder eine stationäre Geschwindigkeitsmessanlage zu beantragen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, für den Übergang in der Hauptstraße von 20 km/h auf 7 km/h mit einem Planungsbüro Maßnahmen zu erarbeiten um eine Geschwindigkeitsreduzierung zu erreichen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, am Ortseingang von Bad Schussenried/Otterswang bei der Einfahrt ins Stadtgebiet mit einem Planungsbüro Maßnahmen zu erarbeiten um eine Geschwindigkeits-reduzierung zu erreichen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, beim Büro Brennerplan ein Angebot einzuholen für eine Auftragsenerweiterung für ein innerörtliches Radwege-Verkehrskonzept.
5. Die Belange des Radverkehrs werden künftig in der AG Verkehr beraten.
6. Die AG Verkehr wird künftig wieder quartalsweise tagen. In der AG Verkehr werden weitere sachkundige Einwohner hinzugezogen.

Die Verwaltung wird die Antworten nachreichen. Frau Kaschytza bearbeitet einige der Themen.

**ZUR BEURKUNDUNG !**

Bürgermeister:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....