

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

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

**vom 23.09.2020**

**im Ratssaal**

**Beginn: 18:00 Uhr**

**Ende: 20:05 Uhr**

**Anwesend:**

**Vorsitzender**

Bürgermeister Matthias Burth

**Ausschussmitglieder**

Stefanie Dölle

Pierre Groll

Sahin Gündogdu

Kurt Harsch

ab 19:20 Uhr

Matthias Holzapfel

Ralf Michalski

Beatrix Nassal

Britta Wekenmann

Konrad Zimmermann

**Verwaltung**

Günther Blaser

Albert Schilling

ab 18 Uhr

**Ortsvorsteher/in**

Hartmut Holder Ortsvorsteher

Stephan Wülfrath Ortsvorsteher

**Schriftführer/in**

Silke Johler

Robert Maurer

ab 17:40 Uhr

**Abwesend:**

**Ortsvorsteher/in**

Margit Zinser-Auer Ortsvorsteherin

## **Tagesordnung**

### Beschluss-Nr.

- 2 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll
- 3 Baugesuche
  - 3.1 Neubau Gaupen  
Aulendorf, Breiteweg 61, Flst. Nr. 43/3  
Vorlage: 40/585/2020
  - 3.2 Anbau an bestehendes Stallgebäude  
Aulendorf, Steegen 2 und 3, Flst. Nr. 1763  
Vorlage: 40/586/2020
  - 3.3 Sanierung Backhaus und Erneuerung Dachstuhl  
Zollenreute, Fundschmid 1, Flst. Nr. 332  
Vorlage: 40/589/2020
  - 3.4 Neubau von zwei Ferienhäusern und Außensauna  
Tannhausen, Tannhauser Straße 73, Flst. Nr. 287  
Vorlage: 40/590/2020
  - 3.5 Einbau von zwei Wohnungen in Gewerbefläche im Erdgeschoss  
Aulendorf, Bachstraße 12, Flst. Nr. 180/5  
Vorlage: 40/591/2020
  - 3.6 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport  
Zollenreute, Im Tafesch 2, Flst. Nr. 298/24  
Vorlage: 40/592/2020
  - 3.7 Errichtung eines Anbaus  
Aulendorf, Dobelmühle 18, Flst. Nr. 740/1  
Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung  
Vorlage: 40/593/2020
  - 3.8 Erweiterung Balkon im OG und Anbau Gartengeräteraum im EG an  
bestehendes Wohnhaus  
Aulendorf, Riedweg 39, Flst. Nr. 1383/24  
Antrag auf Befreiung  
Vorlage: 40/594/2020
  - 3.9 Hallenanbau an Werkstatt und Dachänderung  
Aulendorf, Spitalweg 21, Flst. Nr. 1707/4  
Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung  
Vorlage: 40/595/2020
  - 3.10 Umbau Dachgeschoss zu einer Wohnung mit Einbau von zwei Dachgauben,  
Erweiterung der gewerblich genutzten Fläche im Untergeschoss  
Aulendorf, Am Eisenbühl 10, Flst. Nr. 1126/7  
Antrag auf Befreiung  
Vorlage: 40/596/2020
  - 3.11 Einbau einer Dachgaube  
Blönried, Waldweg 5, Flst. Nr. 42

Vorlage: 40/597/2020

- 3.12 Abbruch Sickersaftbehälter und Neubau von 5 Sickersaftbehältern  
Aulendorf, Atzenberger Weg 99, Flst. Nr. 708/1 und 707/2  
Vorlage: 40/598/2020
- 3.13 Einbau von zwei Wohnungen in ehemaligen Wirtschaftsteil  
Zollenreute, Mochenwanger Straße 46, Flst. Nr. 176  
Bauvoranfrage  
Vorlage: 40/599/2020
- 3.14 Errichtung einer Terrassenüberdachung  
Aulendorf, Alemannenring 27, Flst. Nr. 1073/23  
Antrag auf Befreiung  
Vorlage: 40/600/2020
- 3.15 Errichtung Carport, Überdachung bestehender und befestigter Stellplätze  
Aulendorf, Friedenstraße 36, Flst. Nr. 830/30  
Antrag auf Befreiung  
Vorlage: 40/601/2020
- 3.16 Antrag auf Verlängerung des Bauvorbescheides - Errichtung von fünf  
Einfamilienhäusern  
Aulendorf, Safranmoosstraße 44, Flst.Nr. 839  
Vorlage: 40/603/2020
- 3.17 Errichtung eines mobilen Legehennenstalls  
Aulendorf, Multerhof 2, Flst. Nr.: 934/6  
Vorlage: 40/604/2020
- 3.18 Eröffnung eines Friseursalons im Keller  
Rugetsweiler, Nelkenweg 1, Flst. Nr.: 139  
Vorlage: 40/605/2020
- 3.19 Teilweise Umnutzung landw. Stallgebäude in Gewerbe (Reinigung von  
Gitterrosten)  
Aulendorf-Blönried, Bärenweiler 1, Flst.Nr.: 1117  
Vorlage: 40/606/2020
- 4 Dorfstadel Zollenreute  
- Einrichtung eines Geräteraumes  
Vorlage: 70/020/2020/1
- 5 Verschiedenes
- 6 Anfragen

**Beschluss-Nr. 2**

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

BM Burth begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

SR Harsch kommt später.

**Beschluss-Nr. 3**  
**Baugesuche**

### **Beschluss-Nr. 3.1**

#### **Neubau Gaupen**

#### **Aulendorf, Breiteweg 61, Flst. Nr. 43/3**

#### **Vorlage: 40/585/2020**

Herr Schilling erläutert, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau von Gauben auf dem Grundstück Flst. Nr. 43/3, Breiteweg 61 in Aulendorf beantragt hat.

Das unterkellert Wohnhaus mit den Abmessungen 10,94 m x 13,95 m verfügt über zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss. Das Satteldach hat eine Dachneigung von 30 ° und einen Kniestock von 0,50 m Höhe.

Zur Verbesserung der Wohnqualität und natürlichen Belichtung im Dachgeschoss, ist der Einbau von zwei jeweils 6,70 m breiten Schleppgauben geplant. Die Dachneigung der Gauben beträgt 10°.

#### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Baulinienplan „Herrschaftsbreite“ vom 20.09.1954  
„Erhaltungssatzung Aulendorf“ Satzungsbeschluss vom 27.07.2020  
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB  
Gemarkung: Aulendorf  
Eingangsdatum: 17.07.2020

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Baulinienplan „Herrschaftsbreite“ und der „Erhaltungssatzung Aulendorf“.

#### **Erhaltungssatzung**

Gemäß § 1 Abs. 1 der Erhaltungssatzung der Stadt Aulendorf bedarf der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Nach § 1 Abs. 3 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlicher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Die nähere Umgebung kann als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO eingestuft werden. Der Bereich Breiteweg und Hillstraße ist gekennzeichnet durch zwei bis dreigeschossige Wohnbebauung mit Satteldachbauweise. Teilweise sind Dachaufbauten in unterschiedlicher Größe und Ausführung vorhanden.

#### **Gebäudehöhe und Anzahl der Geschosse**

Das Dachgeschoss mit den geplanten Dachgauben stellt kein Vollgeschoß im Sinne § 2 Abs. 6 LBO Baden-Württemberg dar. Die Firsthöhe des Satteldachs bleibt unverändert.

#### **Dachaufbauten**

Gemäß dem Leitfaden „Dachaufbauten für Wohnhäuser“ der Stadt Aulendorf mit Teilorten, ist bei einer Dachneigung von 24 ° - 30 ° die Ausführung von Dachgauben noch problematisch. Es sollten wenn überhaupt nur stehende Gauben mit flachem Dach ausgeführt werden. Zusammenhängende Gauben sollten in der Regel nicht breiter sein als 1/3 der Gebäudelänge, im Einzelfall können sie bis zu einer Breite von 1/2 der Gebäudelänge ausgebildet werden, dabei sollte jedoch ihre Höhe eingeschränkt werden.

Die beantragten Schleppgauben haben jeweils eine Breite von 6,70 m. Bei einer Gebäudelänge von 13,95 m entspricht die Gaubenbreite 48,03 %. Das Satteldach und der

First des Wohnhauses sind parallel zur Hillstraße ausgerichtet. Die südwestliche Schleppgaube orientiert sich somit in Richtung Hillstraße.

Die gegenüberliegenden die Wohnhäuser Hillstraße 5 und 7 wurden mit Schleppgauben errichtet. Auf dem Wohnhaus Hillstraße 5, Flst. Nr. 928/5 befindet sich auf jeder Seite des Satteldachs eine 6,0 m breite Schleppgaube. Bei einer Gebäudelänge von 15,40 m entspricht die Gaubenbreite 38,96 %.

Das Wohnhaus Hillstraße 7, Flst. Nr. 928/2 hat auf jeder Seite des Satteldachs eine 4,0 m breite Schleppgaube. Bei einer Gebäudelänge von 13,25 m entspricht die Gaubenbreite hier 30,18 %.

Die beantragten Schleppgauben überschreiten die Breite der Nachbarhäuser. Die Empfehlungen aus dem Leitfaden „Dachaufbauten für Wohnhäuser“ der Stadt Aulendorf werden eingehalten.

Nach Auffassung der Verwaltung wird die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt, da bereits Gebäude mit Schleppgauben in ähnlicher Gestaltung und Ausführung vorhanden sind.

Das geplante Bauvorhaben ist an dieser Stelle aus Sicht der Verwaltung genehmigungsfähig und entspricht den Festsetzungen der Erhaltungssatzung sowie den Empfehlungen des Leitfadens Dachaufbauten für Wohnhäuser der Stadt Aulendorf.

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

- 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen.**
- 2. Die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB wird gemäß den Festsetzungen der Erhaltungssatzung erteilt.**

### **Beschluss-Nr. 3.2**

#### **Anbau an bestehendes Stallgebäude** **Aulendorf, Steegen 2 und 3, Flst. Nr. 1763** **Vorlage: 40/586/2020**

Herr Schilling erläutert, dass die Bauherrschaft im Baugenehmigungsverfahren den Anbau an das bestehende Stallgebäude auf dem Grundstück Flst. Nr. 1763, Steegen 2 und 3 in Aulendorf beantragt hat.

Das bestehende Stallgebäude Steegen 2 wurde zuletzt im Jahr 2002 durch einen seitlichen Anbau vergrößert. Für die Erweiterung des Milchviehbetriebs soll das Stallgebäude nun einen Anbau in nordwestlicher Richtung erhalten.

Die Grundfläche des geplanten Anbaus beträgt 18,20 m x 24,24 m. Der Unterbau mit dem Güllekeller wird in Stahlbetonbauweise erstellt. Als Tragwerk kommt eine Stützen-Binderkonstruktion zur Ausführung. Das 20° geneigte Stattendach besteht aus Bindern und Pfetten mit einer Dachdeckung aus Trapezblech. Die Außenwandverkleidung erfolgt durch eine Boden-Deckelschalung aus Holz.

#### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Außenbereich  
Rechtsgrundlage: § 35 BauGB  
Gemarkung: Aulendorf  
Eingangsdatum: 17.07.2020

#### **Privilegiertes Bauvorhaben**

Gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 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.

Die geplante Stallerweiterung ist den vorhandenen baulichen Anlagen deutlich untergeordnet. Durch die Nutzung als Milchviehstall ist die Zuordnung zum vorhandenen Landwirtschaftsbetrieb gegeben.

#### **Belange Naturschutz und Landschaftspflege**

Die vorhandene Begrünung aus Bäumen und Sträuchern zur freien Landschaft hin ist zu erhalten. Sollten durch die Baumaßnahme Bäume oder Sträucher entnommen werden müssen, ist an geeigneter Stelle eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Die Voraussetzungen für eine Privilegierung im Sinne nach § 35 BauGB sind erfüllt. Das beantragte Bauvorhaben ist baurechtlich zulässig.

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

- 1. Das Einvernehmen zum Vorhaben wird erteilt.**
- 2. Der geplante Anbau ist mit einheimischen Gehölzen zu begrünen.**

### **Beschluss-Nr. 3.3**

#### **Sanierung Backhaus und Erneuerung Dachstuhl** **Zollenreute, Fundschmid 1, Flst. Nr. 332** **Vorlage: 40/589/2020**

Herr Schilling erläutert, dass die Bauherrschaft im Baugenehmigungsverfahren die Sanierung des Backhauses und die Erneuerung des Dachstuhls auf dem Grundstück Flst. Nr. 332, Fundschmid 1 in Zollenreute beantragt hat.

Das Backhaus ist Teil des ehemals landwirtschaftlichen Anwesens Fundschmidhof 1. Da das Gebäude eine sanierungsbedürftige Bausubstanz aufweist soll der Dachstuhl erneuert werden. Das Backhaus hat die Abmessungen 5,12 m x 4,62 m. Die Außenwände bestehen vorwiegend aus verputztem Naturstein-Mauerwerk. Das Satteldach ist in Holzkonstruktion erstellt und mit Biberschwanzplatten eingedeckt.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Erneuerung kompletter Dachstuhl mit gleicher Dachdeckung wie im Bestand
- Einbau Betonringgurt zur Sicherung der Außenmauern
- Fassadensanierung innen und außen mit „altdeutschem Putz“

Der Dachstuhl wurde bereits erneuert. Der Antragssteller wurde von der Baurechtsbehörde aufgefordert einen Antrag auf Erteilung einer nachträglichen Baugenehmigung bei der Gemeinde einzureichen.

#### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan:	Außenbereich
Rechtsgrundlage:	§ 35 BauGB
Gemarkung:	Zollenreute
Eingangsdatum:	13.11.2018

Das Vorhaben liegt im Außenbereich, deshalb ist eine Prüfung nach § 35 BauGB vorzunehmen.

Der Antragssteller hat das ehemals landwirtschaftliche Anwesen Fundschmid 1 erworben. Am 08.08.2019 wurde die Baugenehmigung für den Abbruch des Ökonomiegebäudes mit Wohnhaus und Neubau der Zimmerei mit Wohngebäude und Umnutzung der bestehenden landwirtschaftlichen Garage in eine gewerbliche Garage erteilt.

Durch die Baugenehmigung vom 08.08.2019 ist die Nutzungsänderung von der ehemaligen Landwirtschaft in den Zimmereibetrieb legalisiert.

Laut Antragssteller soll das Backhaus weiterhin für das Backen von Brot genutzt werden. Eine Nutzungsänderung ist somit nicht erforderlich.

Das vorhandene Backhaus wurde in das Baugenehmigungsverfahren 08.08.2019 nicht mit aufgenommen. Da es sich um ein rechtmäßig errichtetes Gebäude handelt, besteht für das Backhaus ein Bestandschutz.

Die beantragte Sanierung des Backhaus dient der Erhaltung der Gebäudesubstanz und dient dem Bestandsschutz. Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zum Bauvorhaben zu erteilen.

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



### **Beschluss-Nr. 3.4**

#### **Neubau von zwei Ferienhäusern und Außensauna Tannhausen, Tannhauser Straße 73, Flst. Nr. 287 Vorlage: 40/590/2020**

Herr Schilling erläutert, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau von zwei Ferienhäusern und Außensauna auf dem Grundstück Flst. Nr. 287, Tannhauser Straße 73 in Tannhausen beantragt hat.

Die beiden Ferienhäuser haben die Abmessungen von 2,33 x 9,08 m. Die Außensauna hat die Abmessungen von 2,33 x 4,60 m. Alle drei Gebäude haben eine Höhe von 2,45 m und werden als Fertigsystem komplett in Holzbauweise geliefert und aufgestellt. Für die Gründung wird eine Betonbodenplatte erstellt.

Die Gestaltung der Gebäude ist der äußeren Form eines Iglus nachempfunden. Die Grundrissform ist ovalförmig und das Dach ähnelt einem Tonnengewölbe mit angefügten Viertelkugeln. Die Ferienhäuser verfügen über Sanitärzellen, Koch-Ess- und Schlafbereich und sind beheizbar. Der Zweck des dauerhaften Aufenthalts ist somit gegeben.

Das Vorhaben wurde als Bauvoranfrage bereits dreimal im Ausschuss für Umwelt und Technik beraten. In den Sitzungen vom 20.11.2019 und 22.01.2020 ergab sich eine Ablehnung der Bauvoranfrage. Die Ablehnung begründete sich in der Bauweise und dem Nichteinfügen.

Mit Schreiben vom 08.06.2020 teilte die Baurechtsbehörde mit, das fehlende Einvernehmen ersetzen zu wollen. Das Vorhaben fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung ohne Zweifel in die Umgebungsbebauung ein.

Danach wurde das Vorhaben zur nochmaligen Prüfung an den Ausschuss für Umwelt und Technik gegeben. Der Bauvoranfrage wurde dann in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 24.06.2020 das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

#### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Ortsabrundungssatzung Tannhausen vom 15.09.1997  
Rechtsgrundlage: § 34 Innenbereich  
Gemarkung: Tannhausen  
Eingangsdatum: 06.11.2019

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich der Ortsabrundungssatzung Tannhausen vom 15.09.1997. In der Ortsabrundungssatzung sind keine Angaben zur Dachgestaltung und Bauweise enthalten. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile richtet sich nach § 34 BauGB.

Nach § 34 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.

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

Die geplanten Ferienhäuser mit Außensauna sind der Hauptnutzung Wohn-Wirtschaftsgebäude als Nebengewerbe zugeordnet.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Das geplante Bauvorhaben ordnet sich nach dem Maß der baulichen Nutzung deutlich dem vorhandenen Wohn-Wirtschaftsgebäude unter.

Das Kriterium des Einfügens orientiert sich an der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung. Handelt es sich um eine sehr homogene bzw. gleichförmige Umgebungsbebauung ist eine dementsprechend angepasste Planung erforderlich. Der Teilort Tannhausen ist dörflich geprägt. Die vorhandene Baustruktur weist verschiedenartige Nutzungen wie z.B. Dorfgemeinschaftshaus, Kapelle, Feuerwehrhaus, und Wohnbebauung aus. Es gibt jeweils eingeschossige aber auch zweigeschossige Wohngebäude mit DG. Die vorhandenen Dachformen reichen von Satteldach bis Pultdach. In diesem Bereich ist somit von einer nicht homogenen Umgebungsbebauung auszugehen. Das Einfügen von nicht homogenen Gebäuden wie z.B. der oben beschriebenen Iglu-Bauform ist demnach denkbar.

**Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das Einvernehmen (7 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung, 1 Nein-Stimme).**

### **Beschluss-Nr. 3.5**

#### **Einbau von zwei Wohnungen in Gewerbefläche im Erdgeschoss** **Aulendorf, Bachstraße 12, Flst. Nr. 180/5** **Vorlage: 40/591/2020**

Herr Schilling erläutert, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Genehmigungsverfahren den Einbau von zwei Wohnungen in Gewerbefläche im Erdgeschoss des Wohnhauses in der Bachstraße 12, Flst. Nr. 180/5 in Aulendorf beantragt hat.

Im Wohn- und Geschäftshaus in der Bachstraße wurde zuletzt 2019 im Dachgeschoss eine Wohnung eingebaut. Das Erdgeschoss, das früher gewerblich genutzt wurde, soll nun zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Es ist der Einbau von zwei Wohneinheiten mit insgesamt 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche geplant. Mit der beantragten Nutzungsänderung werden 5 Wohneinheiten im Gebäude nachgewiesen.

#### **Planungsrechtliche Beurteilung:**

Bebauungsplan: Innenstadt vom 14.11.2014  
Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf, Satzungsbeschluss vom  
27.07.2020  
Rechtsgrundlage: §§ 30, 34 BauGB  
Gemarkung: Aulendorf  
Eingangsdatum: 27.07.2020

Der Bebauungsplan Innenstadt setzt ein Mischgebiet fest. Dieser Gebietstyp setzt eine Nutzung mit vorwiegend Wohnen und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, fest. Eine Wohnnutzung ist in diesem Bereich demnach zulässig.

#### **Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf**

Gemäß § 1 Abs. 1 Erhaltungssatzung bedarf zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes „Innenstadt Aulendorf“ im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Die Genehmigung wird grundsätzlich durch die Gemeinde erteilt. Ist eine bauaufsichtliche Genehmigung oder eine bauaufsichtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird

Für die geplante Nutzungsänderung liegt eine Genehmigungspflicht vor. Die Genehmigung wird gemäß § 173 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch die Stadt Aulendorf erteilt.

#### **Stellplätze**

Für jede Wohneinheit ist ein eigener Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen. Der Antragssteller sieht die Schaffung von sechs neuen Stellplätze vor. Der Stellplatznachweis wird von der Baurechtsbehörde geprüft.

BM Burth sieht bei diesem Bauvorhaben mehrere Aspekte, die bei der Entscheidungsfindung einfließen sollten: Er führt aus, dass im Bauantrag zur Errichtung einer Wohnung im Dachgeschoss bereits ausführlich die Stellplatzfrage diskutiert wurde.

Der erforderliche und beantragte Abbruch der dahinterliegenden Garage wurde bis heute nicht vorgenommen, so dass die derzeit im Lageplan ausgewiesenen Stellplätze 1 – 3 in der Praxis nicht funktionieren und die Zufahrt zum Grundstück Kornhausstraße 8 somit erschwert ist. Durch den Einbau von zwei weiteren Wohnungen im Erdgeschoss sind weitere Stellplätze auszuweisen und erforderlich, was wiederum eine weitere Anspannung der gesamten Stellplatzsituation in diesem Quartier zur Folge hätte.

Grundsätzlich ist jedoch auszuführen, dass das Quartier Bachstraße dadurch geprägt ist, dass in dieser Geschäftsstraße im Erdgeschoss gewerbliche Flächen für Handel, Gewerbe und Gastronomie und in den darüberliegenden Geschossen Wohnungen vorhanden sind. Mit dem Einbau von zwei Wohnungen im Erdgeschoss wird diese städtebauliche Ausrichtung gebrochen.

Die Regelungen der Erhaltungssatzung sollen gewährleisten, dass die historisch geprägte Innenstadt, unter Berücksichtigung der in der Erhaltungssatzung aufgeführten Merkmale bei allen Entwicklungsveränderungen auch unter Berücksichtigung einer Anpassung an neue städtebauliche Erkenntnisse und Lebensbedürfnisse, erhalten bleibt. Die Bestimmungen der Erhaltungssatzung sollen im Einzelnen bewirken, dass bei Nutzungsänderungen wie im vorliegenden Fall, das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sowie die Einzelgebäude in ihrer Wirkung und Qualität nicht beeinträchtigt werden. Nach Auffassung der Verwaltung wird mit dem beantragten Einbau von zwei Wohnungen im Erdgeschoss in der Bachstraße 12 die städtebauliche Gestaltung des Quartiers beeinträchtigt.

Unter Stadtgestalt ist das gesamte bauliche Gefüge des Quartiers in Auf- und Grundriss und den damit verbundenen Bedeutungen für den Menschen zu bewerten. Insbesondere würde mit dem beantragten Einbau der Wohnungen die vorhandene Nutzungsstruktur der bebauten Grundstücke beeinträchtigt. Mit der damit verbundenen Ausweisung von weiteren Stellplätzen erfolgt noch eine weitere Beeinträchtigung der vorhandenen Außenanlagen.

Die gesamten Zielsetzungen der Stadt Aulendorf in den letzten Jahren im Bereich Tourismus, Belebung der Innenstadt und bei der Gestaltung des öffentlichen Raums zielten darauf ab, die Belebbarkeit der Innenstadt zu unterstützen und zu fördern. An der grundsätzlichen Haltung der Stadt Aulendorf in den Geschäftsbereichen, wie z. B. Bachstraße, eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss zu ermöglichen, ist weiter festzuhalten um auch mittel- und langfristig eine ausreichende Attraktivität der Innenstadt zu gewährleisten.

Von der Verwaltung wird empfohlen, die Zustimmung zu dem beantragten Einbau der zwei Wohnungen in der Bachstraße 12 gemäß § 173 Abs. 1 BauGB (Erhaltungssatzung) nicht zu erteilen.

SR Michalski führt aus, dass die Stellplätze bereits beim letzten Bauvorhaben Thema waren. Entgegen der Zusage erfolgte kein Abriss, damit die Stellplätze genutzt werden können. Die Bachstraße sollte im städtebaulichen Konzept aufgewertet werden. Er sieht hier keine Wohnungen.

Auch SR Groll möchte die Bachstraße als Einkaufsstraße erhalten. Dazu müssen die bestehenden Betriebe erhalten bleiben, um attraktiv für weitere Betriebe zu werden.

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

- 1. Das Einvernehmen zum geplanten Vorhaben wird nicht erteilt.**
- 2. Die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB für den Einbau der Wohnungen wird einstimmig nicht erteilt.**



**Beschluss-Nr. 3.6**

**Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport**  
**Zollenreute, Im Tafesch 2, Flst. Nr. 298/24**  
**Vorlage: 40/592/2020**

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport auf dem Grundstück Flst. Nr. 298/24 im Tafesch 2 in Zollenreute beantragt hat. Das unterkellerte Wohnhaus beinhaltet zwei Vollgeschosse und hat eine Grundfläche von 8,50 x 10,50 m. Die Firsthöhe des 22° geneigten Satteldaches beträgt 7,62 m. Der Doppelcarport hat die Abmessungen 6,00 x 6,50 m und wird mit einem Flachdach ausgeführt.

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Tafesch rechtskräftig seit 27.11.2017  
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB  
Gemarkung: Zollenreute  
Eingangsdatum: 06.08.2020

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

Das Flurstück Nr. 298/24 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 Tafesch vom 27.11.2017 und damit dem städtebaulichen Planungsrecht entspricht, wird zur Kenntnis genommen.**

**Beschluss-Nr. 3.7**

**Errichtung eines Anbaus**  
**Aulendorf, Dobelmühle 18, Flst. Nr. 740/1**  
**Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung**  
**Vorlage: 40/593/2020**

Herr Schilling teilt mit, dass das Landratsamt mit Schreiben vom 07.08.2020 informiert hat, dass die Bauherrschaft mit schriftlichem Antrag vom 04.08.2020 die Verlängerung der Baugenehmigung BA/2237/2017 vom 19.10.2017 beantragt hat. Mit der Baugenehmigung vom 19.10.2017 wurde die Bebaubarkeit des Grundstücks Flurstück Nr. 740/1 positiv beschieden.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner Sitzung am 20.09.2017 sein Einvernehmen zum Bauantrag vom 19.10.2017 erteilt.

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Außenbereich  
Rechtsgrundlage: § 35 BauGB  
Gemarkung: Blönried  
Eingangsdatum: 11.08.2020

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

Die Bauherrschaft hat am 04.08.2020 fristgerecht einen Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung eingereicht. Eine Verlängerung ist somit um 3 Jahre möglich.

Ein Rechtsanspruch auf die Verlängerung ist dabei im gleichen Umfang gegeben, wie ein Rechtsanspruch auf die Neuerteilung der beantragten Baugenehmigung besteht. Die Verlängerung der Geltungsdauer stellt in der Sache nichts anderes dar als die Erteilung einer neuen Baugenehmigung. Für die Beurteilung der beantragten Verlängerung ist die zum Zeitpunkt der Antragstellung geltende Sach- und Rechtslage maßgebend. Die Stadt ist an ihre ursprünglich getroffene Entscheidung nur dann nicht gebunden, wenn sich bei der Prüfung eine andere Rechtslage ergibt oder die Zulässigkeit des Vorhabens aus sachlichen Gründen anders beurteilt wird.

Eine Verlängerung der Baugenehmigung ist somit nur möglich, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Als öffentlich-rechtliche Vorschriften sind hier die baurechtlichen Bestimmungen nach § 35 BauGB zu prüfen.

An der rechtlichen und tatsächlichen Situation hat sich keine Änderung ergeben. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beantragte Verlängerung liegen somit vor. Die Verwaltung empfiehlt deshalb, das Einvernehmen zur Verlängerung der Baugenehmigung um drei Jahre zu erteilen.

**Das Einvernehmen zur Verlängerung der Baugenehmigung vom 19.10.2017 um drei Jahre wird einstimmig vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrates Blönried erteilt.**

### **Beschluss-Nr. 3.8**

**Erweiterung Balkon im OG und Anbau Gartengeräteraum im EG an bestehendes  
Wohnhaus  
Aulendorf, Riedweg 39, Flst. Nr. 1383/24  
Antrag auf Befreiung  
Vorlage: 40/594/2020**

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Erweiterung des Balkons im OG und den Anbau des Gartengeräteraums im EG an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Flst. Nr. 1383/24, Riedweg 39 in Aulendorf beantragt hat.

Der Geräteraum hat eine Grundfläche von 5,55 m x 1,68 m und eine Höhe von 2,60 m und soll an der Südseite des Wohnhauses angebaut werden. Es ist eine Flachdachbauweise in Holzkonstruktion vorgesehen. Die Außenwände sind mit Holzschalung verkleidet. Die Erweiterung des bestehenden Balkons hat die Abmessungen 2,06 m x 5,55 m und soll als Stahlkonstruktion ausgeführt werden. Für den Gartenzugang wird eine einläufige Treppe mit einer Grundfläche von 1,00 m x 4,05 m an den Balkon angebaut.

Der Geräteraum, der Balkon und die Treppe sind bereits in Teilen errichtet worden. Die Baurechtsbehörde wurde diesbezüglich von der Stadtverwaltung informiert.

#### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: „Riedweg 1. Änderung“ vom 22.10.1981  
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB  
Gemarkung: Aulendorf  
Eingangsdatum: 14.08.2020

Der Bebauungsplan „Riedweg 1. Änderung“ setzt für das Grundstück Flst. Nr. 1383/24 ein reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO fest.

#### **Baugrenze**

Die geplante Balkonerweiterung und der Gartengeräteraum überschreiten in südwestlicher Richtung die Baugrenze/Baufenster des Bebauungsplans. Die beantragte Außentreppe liegt außerhalb der Baugrenze. Für die Überschreitung der Baugrenze ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich.

#### **Dachform**

Der Bebauungsplan schreibt für das Grundstück Flst. Nr. 1383/24 ein Satteldach mit einer Dachneigung von 24°-28° vor. Für die Ausführung des Gartengeräteraums mit Flachdach ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich.

#### **Bisherige Befreiungen**

Für die Errichtung der Wohngebäude Riedweg 29, 35, 37 ,39 auf den Flurstücken Nr. 1383/1, 1383/26, 1383/25, 1383/24 musste der Bebauungsplan bezüglich der Firstrichtung geändert werden. Der Gemeinderat stimmte der Änderung in der Sitzung am 16.02.1982 zu. Die oben genannten Wohngebäude überschritten bereits bei der Errichtung die Baugrenze des Bebauungsplans.

Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zum Bauvorhaben und die Zustimmung zu den erforderlichen Befreiungen zu erteilen.

SR Holzapfel befürwortet das Bauvorhaben nicht, weil damit eine weitere Versiegelung des Grundstücks einher geht. Zudem stört er sich an der Nachgenehmigung, die

erforderlich ist.

BM Burth erläutert, dass die übliche Vorgehensweise ist, dass eine Nachgenehmigung erfolgt, sofern diese möglich ist. Allerdings wird ein Ordnungswidrigkeiten-Verfahren eingeleitet.

**Der Ausschuss beschließt mit 6 Ja-Stimmen und 3 Nein-Stimmen:**

- 1. Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird erteilt.**
- 2. Der Befreiung zu Errichtung von Balkonerweiterung, Gartengeräteraum und Außentreppe außerhalb der Baugrenze wird zugestimmt.**
- 3. Der Befreiung zur Änderung der Dachform des Gartengeräteraums wird zugestimmt.**

**Beschluss-Nr. 3.9**

**Hallenanbau an Werkstatt und Dachänderung  
Aulendorf, Spitalweg 21, Flst. Nr. 1707/4  
Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung  
Vorlage: 40/595/2020**

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft mit Schreiben vom 19.08.2020 die erneute Verlängerung der Baugenehmigung BA/1105/2011 vom 01.09.2011 beantragt hat. Mit der Baugenehmigung vom 01.09.2011 wurde die Bebaubarkeit des Grundstücks Flurstück Nr. 1707/4 positiv beschieden.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner Sitzung am 08.06.2011 sein Einvernehmen zum Bauvorhaben erteilt und einer Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze zugestimmt.

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Achberg I vom 24.01.1984  
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB  
Gemarkung: Aulendorf  
Eingangsdatum: 19.08.2020  
Befreiung: Überschreitung der Baugrenze

Die Baugenehmigung BA/1105/2011 vom 01.09.2011 wurde bereits am 01.10.2014 um drei Jahre und am 12.10.2017 um weitere drei Jahre verlängert.

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

Die Bauherrschaft hat am 19.08.2020 fristgerecht einen Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung eingereicht. Eine Verlängerung ist somit um 3 Jahre möglich.

Ein Rechtsanspruch auf die Verlängerung ist dabei im gleichen Umfang gegeben, wie ein Rechtsanspruch auf die Neuerteilung der beantragten Baugenehmigung besteht. Die Verlängerung der Geltungsdauer stellt in der Sache nichts Anderes dar, als die Erteilung einer neuen Baugenehmigung. Für die Beurteilung der beantragten Verlängerung ist die zum Zeitpunkt der Antragstellung geltende Sach- und Rechtslage maßgebend. Die Stadt ist an ihre ursprünglich getroffene Entscheidung nur dann nicht gebunden, wenn sich bei der Prüfung eine andere Rechtslage ergibt oder die Zulässigkeit des Vorhabens aus sachlichen Gründen anders beurteilt wird.

Eine Verlängerung der Baugenehmigung ist somit nur möglich, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Als öffentlich-rechtliche Vorschriften sind hier die baurechtlichen Bestimmungen nach § 35 BauGB zu prüfen.

An der rechtlichen und tatsächlichen Situation hat sich keine Änderung ergeben. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beantragte Verlängerung liegen somit vor. Die Verwaltung empfiehlt deshalb, das Einvernehmen zur Verlängerung der Baugenehmigung um drei Jahre zu erteilen.

**Das Einvernehmen zur dritten Verlängerung der Baugenehmigung vom 01.09.2011 und der damit verbundenen Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze wird einstimmig erteilt.**



### **Beschluss-Nr. 3.10**

**Umbau Dachgeschoss zu einer Wohnung mit Einbau von zwei Dachgauben,  
Erweiterung der gewerblich genutzten Fläche im Untergeschoss  
Aulendorf, Am Eisenbühl 10, Flst. Nr. 1126/7  
Antrag auf Befreiung  
Vorlage: 40/596/2020**

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Umbau des Dachgeschosses zu einer Wohnung mit Einbau von zwei Dachgauben, Erweiterung der gewerblich genutzten Fläche im Untergeschoss auf dem Grundstück Flst. Nr. 1126/7, Am Eisenbühl 10 in Aulendorf beantragt hat.

Das eingeschossige, unterkellerte Wohnhaus hat die Abmessungen 11,19 m x 15,42 m. Im Dachgeschoss mit 0,50 m hohem Kniestock und 33 ° geneigten Satteldach sollen zur Wohnraumerweiterung zwei Dachgauben eingebaut werden. Je Dachhälfte ist jeweils eine Flachdachgaube mit einer Breite von 7,89 m vorgesehen. Die Gaubenwände werden mit rotbraunen Holzschichtstoffplatten verkleidet. Das Gaubendach wird mit Blechdeckung ausgeführt.

Im Untergeschoss soll die vorhandene Gewerbenutzung um insgesamt 56,72 m<sup>2</sup> Nutzfläche erweitert werden. Der südliche Erweiterungsanbau umfasst die Nutzungen Kundenannahme, Büro und Werkstatteerweiterung und soll in Massivbauweise mit verputztem Mauerwerk errichtet werden.

In Richtung zur Straße am Eisenbühl wird die Anbringung einer ca. 3,0 x 1,50 m großen Werbetafel am Erweiterungsanbau beantragt.

#### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: „Kronenberg-Süd“ 4. Änderung vom 22.12.1995  
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB  
Gemarkung: Aulendorf  
Eingangsdatum: 19.08.2020

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich Bebauungsplan „Kronenberg-Süd“. Das Flurstück 1126/71 ist als reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO ausgewiesen.

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

Am 08.06.2011 wurde in der Sitzung des Technischen Ausschusses mehrheitlich das Einvernehmen zum Anbau eines Kfz-Sachverständigenbüros und zur erforderlichen Überschreitung des Bauquartiers erteilt. Der Beschluss erfolgte entgegen dem Vorschlag der Verwaltung. Die Baugenehmigung erfolgte am 05.12.2011. Eine gewerbliche Nutzung in einem reinen Wohngebiet ist nach Auffassung der Verwaltung nur in einem äußerst geringen Umfang möglich. Eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung in einem reinen Wohngebiet ist kritisch zu bewerten. Eine Genehmigung für den vollen Umfang der beantragten gewerblichen Erweiterung ist nicht möglich.

#### **Baugrenze und Baufenster**

Der beantragte gewerbliche Erweiterungsanbau überschreitet die Baugrenze in südöstlicher Richtung. Hierfür ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich.

#### **Dachaufbauten**

Mit der 4. Änderung wurde der Bebauungsplan „Kronenberg-Süd“ um folgende Festsetzung erweitert: Dachaufbauten sind nur auf den Hauptbaukörpern zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben und Zwerchgiebel darf 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 2,5 m, der Abstand zwischen den Gauben und Zwerchgiebel mindestens 2,0 m betragen. Die Zulassung der

Dachaufbauten ist beschränkt auf die Grundstücke mit einer ausgewiesenen Dachneigung von mindestens 28°.

Bei einer Trauflänge von 15,92 m entspricht die Gaubenbreite mit 7,89 m einem Anteil von 49,56 %. Gemäß dem Leitfaden „Dachaufbauten für Wohnhäuser“ der Stadt Aulendorf sollten zusammenhängende Gauben nicht breiter sein als 1/3 der Gebäudelänge, im Einzelfall können sie bis zu einer Breite von 1/2 der Gebäudelänge ausgebildet werden. Bezogen auf die Gebäudelänge von 15,42 m entspricht die Gaubenbreite 51,17%.

### **Befreiungen in der näheren Umgebung**

Für das Wohngebäude Eichenweg 7, Flst. Nr. 1126/5 wurde am 04.04.2014 die Baugenehmigung für die Errichtung einer 10,36 m breiten Dachgaube erteilt. Der Befreiung für die Überschreitung der zulässigen Breite für die Dachgaube hat der Ausschuss in seiner Sitzung am 22.01.2014 zugestimmt. Bei einer Gebäudelänge von 16,24 m entspricht die Gaubenbreite einem Anteil von 63,79 %.

BM Burth fasst zusammen, dass bereits 2011 die Nutzung kritisch diskutiert wurde im Ausschuss. Es handelt sich hier um ein reines Wohngebiet, in dem eine gewerbliche Nutzung nur äußerst eingeschränkt möglich ist. Die Verwaltung hat sich bereits damals gegen die gewerbliche Nutzung ausgesprochen. Der Ausschuss hat damals das Einvernehmen erteilt. Er sieht die Betriebserweiterung weiterhin kritisch. Die zwei Dachgauben könnte er sich vorstellen zur Schaffung von Wohnraum. Auch die Werbeanlage ist an dieser Stelle aus seiner Sicht zulässig. Bezüglich der Betriebserweiterung ist die Verwaltung in Gesprächen mit dem Landratsamt. Eine Erweiterung im gewünschten Umfang ist demnach nicht möglich.

SR Michalski möchte wissen, ob es Einwendungen der Angrenzer gibt.

Dies ist der Verwaltung aktuell nicht bekannt. BM Burth weist darauf hin, dass sich die Anwohner auch ändern können.

SR Michalski hält die Erweiterung im Verhältnis unbedeutend, weil es nur um ein einziges Büro und einen Kundenzugang geht. Es werden nur zwei Stellplätze für längerfristige Restaurierungen geschaffen. Er kann die Auffassung der Verwaltung deshalb nicht nachvollziehen.

BM Burth hält die Erweiterung der Werkstatt für baurechtlich schwierig. Der eigentliche Fehler ist im Jahr 2011 bei der ursprünglichen Beschlussfassung aus seiner Sicht passiert. Die Kundenannahme und das Büro sind denkbar, aber die Werkstatterweiterung nicht.

SR Michalski verdeutlicht, dass es nur um eine Möglichkeit für eine längerfristige Restaurierung der Oldtimer geht, die erweitert werden soll. Im Prinzip handelt es sich um eine Garage mit Büro.

SR Groll könnte den Dachgauben ebenfalls zustimmen. Allerdings hält er die Grenzbebauung und die intensive Nutzung der öffentlichen Parkplätze für schwierig. Die Vergrößerung ist in Hinblick auf die Zukunft nicht angemessen. Die Verwaltung sollte bei der Suche nach einer neuen Fläche unterstützen.

SR Holzapfel möchte wissen, ob 2011 auch bereits die Werkstatt in der Genehmigung enthalten war.

SR Michalski verweist darauf, dass im Dach Wohnraum geschaffen werden soll. Dies ist grundsätzlich immer gewünscht. Er hält es für fraglich, wenn der Gemeinderat hier unternehmerische Entscheidungen treffen möchte.

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

- 1. Das Einvernehmen zum Umbau des Dachgeschosses zu einer Wohnung mit dem Einbau von zwei Dachgauben wird erteilt (einstimmig).**
- 2. Das Einvernehmen zur Errichtung einer Werbeanlage wird erteilt (6 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen).**
- 3. Das Einvernehmen zur Erweiterung der gewerblichen genutzten Fläche im Untergeschoss wird nicht erteilt (6 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung, 2 Nein-Stimmen).**

### **Beschluss-Nr. 3.11**

#### **Einbau einer Dachgaube** **Blönried, Waldweg 5, Flst. Nr. 42** **Vorlage: 40/597/2020**

Herr Schilling erläutert, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Einbau einer Dachgaube im Wohnhaus auf dem Grundstück Flst. Nr. 42, Waldweg 42 in Blönried beantragt hat.

Das teilunterkellerte Wohnhaus verfügt über zwei Vollgeschosse und hat die Abmessungen 7,78 m x 12,74 m. Im 36 ° geneigten Satteldach, welches keinen Kniestock hat, soll zur Wohnraumerweiterung auf der südlichen Dachhälfte eine Dachgaube eingebaut werden.

Die geplante SchlepPGAube hat eine Breite von 6,00 m und soll als Holzkonstruktion ausgeführt werden. Das Gaubendach wird mit Titan-Zink verkleidet.

#### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Ortsabrundung Blönried vom 02.04.1985  
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB, Innenbereich  
Gemarkung: Blönried  
Eingangsdatum: 02.08.2020

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich der Ortsabrundung Blönried. In der Ortsabrundung sind keine Angaben zur Dachgestaltung und Bauweise enthalten. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhange bebauten Ortsteile richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch.

Gemäß § 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

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

Die geplante Dachgaube ist der Hauptnutzung Wohngebäude zugeordnet und demnach zulässig.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Durch den Einbau der beantragten SchlepPGAube wird die überbaute Grundstücksfläche nicht verändert. Das Dachgeschoss ohne Kniestock stellt kein Vollgeschoss im Sinne § 20 BauNVO dar. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ändert sich nicht, da mit dem Einbau der Dachgaube kein Vollgeschoss entsteht.

#### **Dachaufbauten**

Gemäß dem Leitfaden „Dachaufbauten für Wohnhäuser“ der Stadt Aulendorf sollten zusammenhängende Gauben in der Regel nicht breiter sein als 1/3 der Gebäudelänge, im Einzelfall können sie bis zu einer Breite von 1/2 der Gebäudelänge ausgebildet werden, dabei sollte jedoch ihre Höhe eingeschränkt werden.

Die beantragte SchlepPGAube auf der Südseite hat eine Breite von 6,00 m. Bei einer Gebäudelänge von 12,74 m entspricht die Gaubenbreite 47,09 %, d.h. etwas weniger als die Hälfte der Gebäudelänge.

#### **Ergebnis**

Der Dachaufstockung zur Wohnraumerweiterung kann zugestimmt werden.

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

### **Beschluss-Nr. 3.12**

#### **Abbruch Sickersaftbehälter und Neubau von 5 Sickersaftbehältern Aulendorf, Atzenberger Weg 99, Flst. Nr. 708/1 und 707/2 Vorlage: 40/598/2020**

Herr Schilling erläutert, dass die Bauherrschaft im Baugenehmigungsverfahren den Abbruch eines Sickersaftbehälters und Neubau von 5 Sickersaftbehältern auf den Flurstücken Nr. 708/1 und 707/2, Atzenberger Weg 99, in Aulendorf beantragt hat.

Der auf den o.g. Flurstücken vorhandene Gärsaftbehälter inkl. Kanalleitungen und befestigter Fläche soll abgebrochen werden. Als Ersatz ist die Ausführung von 5 Sickersaftbehältern mit einem Fassungsvermögen von jeweils 24,9 m<sup>3</sup> geplant. Die Sickersaftbehälter werden als Betonfertigteile geliefert und im Erdreich eingebaut. Über den Sickersaftbehältern wird eine 11,02 x 25,39 m große Abfüllfläche als 24 cm starke Betondecke hergestellt. Mit der geplanten Anlage soll der Sickersaft der südwestlich gelegenen Fahrsilos aufgefangen und gefasst werden.

#### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Atzenberg vom 08.03.1979  
Rechtsgrundlage: §§ 30, 35 BauGB  
Gemarkung: Aulendorf  
Eingangsdatum: 20.08.2020

#### **Festsetzungen Bebauungsplan**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Atzenberg vom 08.03.1979. Der Geltungsbereich ist als Sondergebiet nach § 11 BauNVO ausgewiesen. Es sind nur Anlagen zulässig, die der Lehr- und Versuchsanstalt dienen, einschließlich der erforderlichen Wohngebäude und Nebenanlagen.

Das LAZBW (Landwirtschaftliches Zentrum Baden-Württemberg) ist ein anerkannter Landwirtschaftsbetrieb nach § 201 BauGB (Begriff der Landwirtschaft).

Der beantragte Abbruch und Neubau von 5 Sickersaftbehältern ist dem Landwirtschaftsbetrieb zu geordnet. Das Bauvorhaben ist somit vom Grundsatz her baurechtlich zulässig.

#### **Baugrenze**

Die geplanten Sickersaftbehälter liegen außerhalb der Baugrenze des Bebauungsplanes. Nach § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Da es sich bei den geplanten Sickersaftbehältern um eine bauliche Anlage und nicht um ein Gebäude handelt, ist die Errichtung außerhalb der Baugrenze zulässig.

#### **Genehmigungsgrundlage § 35 BauGB**

Der Bebauungsplan „Atzenberg“ aus dem Jahr 1979 ist formalrechtlich nie in Kraft getreten, wurde jedoch bei bisherigen Bauvorhaben als Genehmigungsgrundlage herangezogen. Die Umsetzung des Masterplan für die Neuordnung des LAZBW erfordert die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes. Als privilegiertes Vorhaben nach § 35 BauGB ist das Vorhaben ebenfalls zulässig.

Die Verwaltung empfiehlt dem Vorhaben das Einvernehmen zu erteilen.

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

**Beschluss-Nr. 3.13**

**Einbau von zwei Wohnungen in ehemaligen Wirtschaftsteil**  
**Zollenreute, Mochenwanger Straße 46, Flst. Nr. 176**  
**Bauvoranfrage**  
**Vorlage: 40/599/2020**

Herr Schilling erläutert, dass die Bauherrschaft eine Bauvoranfrage für den Einbau von zwei Wohnungen in ehemaligen Wirtschaftsteil auf dem Grundstück Flst. Nr. 176, Mochenwanger Straße 46 in Zollenreute gestellt hat.

Das Wohn-und Wirtschaftsgebäude wurde als Bauernhaus mit Ökonomieteil errichtet. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde vor längerer Zeit aufgegeben.

Der Antragssteller möchte mit seiner Bauvoranfrage die Frage beantwortet haben, ob der Einbau von zwei Wohnungen in dem ehemaligen Wirtschaftsteil des Gebäudes genehmigungsfähig wäre.

Bei der Sanierung und Umnutzung wird auf die Erhaltung des äußeren Erscheinungsbildes/Gestaltwertes des Fachwerkgebäudes geachtet.

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Außenbereich  
Rechtsgrundlage: § 35 BauGB  
Gemarkung: Zollenreute  
Eingangsdatum: 04.08.2020

Das Grundstück Flst. Nr. 176, Mochenwanger Straße 46, welches bebaut werden soll, befindet sich weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 35 BauGB.

Am 29.11.1996 wurde vom Antragssteller der Bauantrag für den Bau eines Einfamilienhauses mit Carport und Garage auf dem Grundstück Flst. Nr. 176 gestellt. Die Baurechtsbehörde hat sich mit Schreiben vom 10.01.1997 gegen das Bauvorhaben ausgesprochen. Das Gebäude würde zur Erweiterung und Verfestigung der bereits an der Mochenwanger Straße vorhandenen Splittersiedlung führen.

Nach § 35 Abs. 1 BauGB 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

Eine Privilegierung als land-/forstwirtschaftlicher Betrieb nach § 35 BauGB liegt nicht vor.

Bei der nun vorliegenden Bauvoranfrage handelt es sich um die Sanierung und Nutzungsänderung eines vorhandenen Wohn-und Wirtschaftsgebäude.

Gemäß § 35 Abs. 4 BauGB kann der Änderung eines bisherigen land- bzw. forstwirtschaftlichen Gebäudes nicht entgegengehalten werden, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind. Dies liegt vor, wenn:

- a) das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dient,

- b) die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleibt,
- c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung nicht länger als sieben Jahre zurückliegt,
- d) das Gebäude vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden ist,
- e) das Gebäude im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs steht,
- f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken neben den bisher nach Absatz 1 Nummer 1 zulässigen Wohnungen höchstens drei Wohnungen je Hofstelle entstehen und
- g) es eine Verpflichtung übernommen wird, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1 erforderlich.

Nach Auffassung der Verwaltung liegen die oben genannten Voraussetzungen für eine Änderung der Nutzung vor.

Grundsätzlich ist eine Nutzung des Ökonomieteils zur Instandhaltung des Wohn- und Wirtschaftsgebäude wünschenswert. Gemäß dem Kenntnisstand der Verwaltung steht das Gebäude nicht unter Denkmalschutz.

### **Ergebnis**

Die Verwaltung empfiehlt dem Vorhaben das Einvernehmen zu erteilen.

BM Burth verweist darauf, dass zwingend auf die Erhaltung des Fachwerks und des Gebäudes geachtet werden muss.

OV Wülfrath begrüßt die Planung für die Ortschaft.

SR Zimmermann hält das Gebäude für ortsbildprägend, deshalb ist ein sensibler Umgang erforderlich.

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

- 1. Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Zollenreute erteilt.**
- 2. Bei der Sanierung und Umnutzung muss auf die Erhaltung des Fachwerkgebäudes geachtet werden.**

**Beschluss-Nr. 3.14**

**Errichtung einer Terrassenüberdachung**  
**Aulendorf, Alemannenring 27, Flst. Nr. 1073/23**  
**Antrag auf Befreiung**  
**Vorlage: 40/600/2020**

Herr Schilling erläutert, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Flst. Nr. 1073/23, Alemannenring 27 in Aulendorf beantragt hat.

Das zweigeschossige Wohnhaus mit den Abmessungen 8,59 m x 12,59 m soll an der Südostseite eine Terrassenüberdachung erhalten.

Die geplante Überdachung hat eine Grundfläche von 9,00 m x 7,20 m. Als tragende Stützen kommt eine Aluminiumkonstruktion zur Ausführung. Das Terrassendach besteht aus Glaselementen in Flachdachbauweise.

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Mahlweiher 3. Änderung vom 19.03.2010  
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB  
Gemarkung: Aulendorf  
Eingangsdatum: 27.08.2020

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich Bebauungsplan Mahlweiher 3. Änderung. Das Flurstück 1073/23 ist als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Der Bebauungsplan enthält die Festsetzung, dass Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO mit der Ausnahme von Ställen für Kleintierhaltung zugelassen sind. Die beantragte Terrassenüberdachung ist als Nebenanlage, welche dem vorhandenen Wohngebäude zugeordnet ist, einzustufen und daher zulässig.

**Baugrenze und Baufenster**

Die geplante Terrassenüberdachung überschreitet die Baugrenze in südlicher Richtung um ca. 80 cm. Hierfür ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich.

**Dachform**

Für den Teilbereich A, in welchem das Flst. Nr. 1073/23 liegt, ist als Dachform Walmdach/Zeltdach mit Dachneigung von 18° - 32 ° festgesetzt. Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude sind auch Flachdächer zulässig.

**Abstandsfläche**

Gemäß Abs. 6 Satz 1 § 5 LBO bleiben bei der Bemessung der Abstandsfläche untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen außer Betracht, wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten. Nach Abs. 2 LBO dürfen Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen liegen, bei beidseitig anbaubaren Flächen jedoch nur bis zu deren Mitte.

Die Abstandsflächen werden von der Baurechtsbehörde geprüft.

**Befreiungen in der näheren Umgebung**

Im Alemannenring 86, Flst. Nr. 1078/35 wurde in der Sitzung des Ausschusses vom 19.01.2011 der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze mit dem Garagenbau zugestimmt. Für die Errichtung der Garage im Alemannenring 43, Flst. Nr. 1076/15

stimmte der Ausschuss in der Sitzung vom 28.06.2017 der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze zu.

Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zum Vorhaben und die Zustimmung zu der erforderlichen Befreiung zu erteilen.

SR Zimmermann vermisst hier die fachliche Arbeit. Das Bauvorhaben ist momentan sehr gelungen, er bezweifelt, dass die Überdachung in der geplanten Form zum Gebäude passt.

SR Holzapfel hält die Begründung für die Überschreitung der Baugrenze für nicht nachvollziehbar.

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

- 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das Einvernehmen.**
- 2. Der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze wird zugestimmt.**

### **Beschluss-Nr. 3.15**

#### **Errichtung Carport, Überdachung bestehender und befestigter Stellplätze Aulendorf, Friedenstraße 36, Flst. Nr. 830/30**

#### **Antrag auf Befreiung Vorlage: 40/601/2020**

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft die Befreiung von der Baulinie für Errichtung eines Carports, Überdachung bestehender und befestigter Stellplätze auf dem Grundstück Flst. Nr. 830/30, Friedenstraße 36, in Aulendorf beantragt hat.

Der geplante Carport hat die Abmessungen von 5,00 x 5,50 m und wird in Holzbauweise (Konstruktionsvollholz) ausgeführt. Das Flachdach hat eine Höhe von 2,53 m und ist mit Stahltrapezblech gedeckt.

#### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Baulinienplan Herrschaftsbreite vom 20.09.1954  
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB  
Gemarkung: Aulendorf  
Eingangsdatum: 31.08.2020

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich Baulinienplan Herrschaftsbreite vom 20.09.1954. Außer der Baulinie enthält der Baulinienplan keine weiteren Festsetzungen.

#### **Verfahrensfreies Vorhaben**

Nach § 50 Abs. 1 Anhang LBO zählen Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Grundfläche bis zu 30 m<sup>2</sup> außer im Außenbereich zu den verfahrensfreien Vorhaben. Verfahrensfreie Vorhaben müssen ebenso wie genehmigungspflichtige Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

#### **Baulinie**

Im Baulinienplan Herrschaftsbreite wird eine einheitliche Gebäudeflucht in der Friedenstraße festgelegt. Alle Wohngebäude mit Nebenanlagen sind mit dem von der Baulinie vorgegebenen Abstand von der Straße abgerückt.

Der geplante Carport soll vor der Baulinie zwischen dem vorhandenen Wohnhaus und dem Gehweg errichtet werden. Für diese Abweichung von der Baulinie ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich.

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

In der Friedenstraße 10, 24 und 42 befinden sich vor der Baulinie bereits mehrere Carport-Anlagen. Hier wurde vom Ausschuss am 03.05.1995 das Einvernehmen zur Errichtung eines Carports in der Friedenstraße 35, Flst. Nr. 830/76 außerhalb der Baulinie erteilt. Die Baugenehmigung erfolgte am 07.06.1995. Weitere Genehmigungen von der Befreiung der Baulinie liegen nicht vor.

BM Burth erläutert, dass die bestehenden Anlagen in dem Straßenzug im gewissen Teil die Hofffläche überdecken. Der geplante Carport überdeckt hingegen die gesamte Hofffläche. Damit wird die Baulinie aufgegeben. Diese Baulinie ist auch in der Mozartstraße und im Breiteweg. Er würde deshalb das Bauvorhaben nicht genehmigen. Evtl. könnte man als Kompromiss vereinbaren, dass der Carport auf die Hälfte der Gebäudebreite

reduziert wird.

SR Michalski ist der Auffassung, dass die Baulinie auf Dauer nicht gehalten werden kann.

Für SR Holzapfel ist es die Frage, ob man sich vom Charakter der Straße damit verabschiedet. Die Genehmigung von 1995 ist bereits lange her, er ist sich unschlüssig, ob man dies kippen soll.

SR Michalski kann dies nicht nachvollziehen, eine Genehmigung ist eine Genehmigung, unabhängig davon, wie alt sie ist.

BM Burth verweist darauf, dass, wenn man die Baulinie halten möchte, das Bauvorhaben abgelehnt werden muss. Er schlägt daher vor, dass Einvernehmen nicht zu erteilen.

SR Michalski stellt den **Antrag**, das Einvernehmen zu erteilen, auch im Hinblick darauf, dass bereits eine Genehmigung erteilt wurde und somit bei einer Nichterteilung des Einvernehmens eine Ungleichbehandlung vorläge.

**Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt mit 2 Ja-Stimmen und 7 Nein-Stimmen: Das Einvernehmen zur Errichtung des Carports mit Überdachung bestehender und befestigter Stellplätze wird erteilt.**

**Das Einvernehmen ist somit nicht erteilt.**

**Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt mit 7 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen: Das Einvernehmen zur Errichtung des Carports mit Überdachung bestehender und befestigter Stellplätze wird nicht erteilt.**

**Beschluss-Nr. 3.16**

**Antrag auf Verlängerung des Bauvorbescheides - Errichtung von fünf  
Einfamilienhäusern  
Aulendorf, Safranmoosstraße 44, Flst.Nr. 839  
Vorlage: 40/603/2020**

Herr Schilling teilt mit, dass das Landratsamt mit Schreiben vom 28.08.2020 mitgeteilt hat, dass die Bauherrschaft mit schriftlichem Antrag vom 24.08.2020 die erneute Verlängerung des Bauvorbescheids BV/1623/2013 vom 01.12.2014 beantragt hat. Mit dem Bauvorbescheid vom 01.12.2014 wurde die Bebaubarkeit des Grundstücks Flurstück Nr. 839 positiv beschieden.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner Sitzung am 03.07.2013 sein Einvernehmen zur Bauvoranfrage vom 02.06.2013 erteilt.

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Innenbereich  
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB  
Gemarkung: Aulendorf  
Eingangsdatum: 01.09.2020

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

Die Bauherrschaft hat am 24.08.2020 fristgerecht einen Antrag auf Verlängerung des Bauvorbescheids eingereicht. Eine Verlängerung ist somit um 3 Jahre möglich.

Ein Rechtsanspruch auf die Verlängerung ist dabei im gleichen Umfang gegeben, wie ein Rechtsanspruch auf die Neuerteilung des beantragten Bauvorbescheids besteht. Die Verlängerung der Geltungsdauer stellt in der Sache nichts Anderes dar, als die Erteilung eines neuen Bauvorbescheids. Für die Beurteilung der beantragten Verlängerung ist die zum Zeitpunkt der Antragstellung geltende Sach- und Rechtslage maßgebend. Die Stadt ist an ihre ursprünglich getroffene Entscheidung nur dann nicht gebunden, wenn sich bei der Prüfung eine andere Rechtslage ergibt oder die Zulässigkeit des Vorhabens aus sachlichen Gründen anders beurteilt wird.

Eine Verlängerung des Bauvorbescheids ist somit nur möglich, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Als öffentlich-rechtliche Vorschriften sind hier die baurechtlichen Bestimmungen nach § 35 BauGB zu prüfen.

An der rechtlichen und tatsächlichen Situation hat sich keine Änderung ergeben. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beantragte Verlängerung liegen somit vor. Die Verwaltung empfiehlt deshalb, das Einvernehmen zur Verlängerung des Bauvorbescheids um drei Jahre zu erteilen.

**Das Einvernehmen zur Verlängerung des Bauvorbescheids vom 01.12.2014 um drei Jahre wird einstimmig erteilt.**

### **Beschluss-Nr. 3.17**

#### **Errichtung eines mobilen Legehennenstalls** **Aulendorf, Multerhof 2, Flst. Nr.: 934/6** **Vorlage: 40/604/2020**

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im Baugenehmigungsverfahren die Errichtung eines mobilen Legehennenstalls auf dem Grundstück Flst. Nr. 934/6, Multerhof 2, in Aulendorf beantragt hat.

Die Abmessungen des geplanten Legehennenstall betragen 10,50 m x 4,80 m x 3,50 m. Boden, Wände und Dach des Stalls bestehen aus 60 mm Sandwichplatten in grünem Farbton. Durch die Unterkonstruktion mit Achse und Deichsel ist der Stall fahrbar und kann jederzeit nach Bedarf umgesetzt werden. Die Aufstellorte sind im Lageplan mit Zone 1 und Zone 2 gekennzeichnet. Die voraussichtliche Anzahl der Tiere bei konventioneller Haltung beträgt 430 Stück.

#### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Außenbereich  
Rechtsgrundlage: § 35 BauGB  
Gemarkung: Blönried  
Eingangsdatum: 02.09.2020

#### **Privilegiertes Bauvorhaben**

Gemäß § 35 Abs. 1 Satz 1 BauGB 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.

Der geplante Legehennenstall ist dem vorhandenen Landwirtschaftsbetrieb zugeordnet. Die überbaute Grundfläche und Kubatur des beantragten Stalls ordnen sich den vorhandenen baulichen Anlagen deutlich unter.

Die Antragsstellerin ist privilegierte Landwirtin. Für das Bauvorhaben liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen einer Privilegierung nach § 35 BauGB vor.

Die tierschutzrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Belange werden von der Baurechtsbehörde und den Fachbehörden geprüft.

#### **Belange Naturschutz und Landschaftspflege**

Die vorhandene Begrünung aus Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten. Sollten durch die Baumaßnahme Bäume oder Sträucher entnommen werden müssen, ist an geeigneter Stelle eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen zu erteilen.

SR Holzapfel regt an, der Bauherrschaft zu empfehlen, in der Sichtbeziehung zur Straße eine Eingrünung des mobilen Legehennenstalls vorzunehmen.

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

- 1. Das Einvernehmen zum geplanten Bauvorhaben wird vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Blönried erteilt.**
- 2. Der Bauherrschaft wird angeregt, in der Sichtbeziehung zur Straße eine Eingrünung des mobilen Legehennenstalls vorzunehmen.**



**Beschluss-Nr. 3.18**

**Eröffnung eines Friseursalons im Keller**  
**Rugetsweiler, Nelkenweg 1, Flst. Nr.: 139**  
**Vorlage: 40/605/2020**

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren eine Nutzungsänderung von einem Vorratsraum in einen Friseursalon auf dem Grundstück Flst. Nr. 139, Nelkenweg 1 in Rugetsweiler beantragt hat.

Das Wohngebäude Nelkenweg 1 mit den Abmessungen 8,90 m x 9,00 m verfügt über ein Hauptgeschoss und eine Unterkellerung auf zwei Ebenen. Im Untergeschoss soll im Raum für Vorräte ein gewerblicher Friseursalon eingerichtet werden. Die Nutzfläche des Friseursalons beträgt ca. 16,40 m<sup>2</sup>. Im beantragten Friseursalon gibt es eine Beschäftigte.

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Rugetsweiler vom 09.09.1964  
Rechtsgrundlage: §30 BauGB  
Gemarkung: Zollenreute  
Eingangsdatum: 03.09.2020

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Baulinienplans Rugetsweiler, der außer der Baulinie keine weiteren Festsetzungen enthält.

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB.

**Art der baulichen Nutzung**

Die nähere Umgebung ist durch Wohnbebauung geprägt und kann allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO eingestuft werden. Gemäß § 4 Abs. 3 Satz 2 können in einem allgemeinen Wohngebiet sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Nach den Angaben zu gewerblichen Anlagen, gehen keine schädlichen Auswirkungen auf Beschäftigte oder die Nachbarschaft aus. Der beantragte Friseursalon kann als nicht störendes Gewerbe bewertet werden.

**Maß der baulichen Nutzung**

Durch die beantragte Nutzungsänderung wird die überbaute Grundstücksfläche (GRZ) und die Geschossfläche (GFZ) nicht verändert. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

**Stellplätze**

Gemäß Lageplan weist der Antragssteller auf dem Grundstück Flst. Nr. 139 drei Stellplätze und eine Garage nach. Die Stellplatzanforderung wird von der Baurechtsbehörde geprüft.

Nach Auffassung der Baurechtsbehörde ist in dem Gebiet ein nicht störendes Gewerbe, zu dem der beantragte Friseursalon zählt, zulässig.

Die Verwaltung empfiehlt dem Vorhaben das Einvernehmen zu erteilen.

OV Wülfrath weist auf die angespannte Parkplatzsituation hin.

SR Michalski spricht zudem die Anzahl der Toiletten und die doch geringe Raumhöhe an.

BM Burth erläutert, dass dies berechnete Fragen sind, die jedoch die Gewerbeaufsicht prüfen wird. Zwei Stellplätze sind sicherlich ausreichend.

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

- 1. Das Einvernehmen wird erteilt.**
- 2. Das Landratsamt wird gebeten, die Stellplatzsituation zu prüfen.**
- 3. Das Landratsamt wird weiter gebeten,**
- 4. die Sanitär- und Sozialräume auf ihre Zulässigkeit hin zu prüfen.**

**Beschluss-Nr. 3.19**

**Teilweise Umnutzung landw. Stallgebäude in Gewerbe (Reinigung von Gitterrosten)**  
**Aulendorf-Blönried, Bärenweiler 1, Flst.Nr.: 1117**  
**Vorlage: 40/606/2020**

Herr Schilling erläutert, dass die Bauherrschaft im Baugenehmigungsverfahren die teilweise Umnutzung eines landwirtschaftlichen Stallgebäudes in Gewerbe (Reinigung von Gitterrosten) auf dem Grundstück Flst. Nr. 1117, Bärenweiler 1 in Blönried beantragt hat.

Im ehemaligen Milchviehstall soll auf einer Teilfläche von ca. 16,00 m x 16,50 m eine gewerbliche Nutzung eingerichtet werden. Die verbleibende Fläche im Stall wird als Lager für landwirtschaftliche Erzeugnisse verwendet.

Bei der beantragten Umnutzung handelt es sich um die Reinigung und Entlackung von Gitterrosten mittels Wasserhochdruck. Dabei werden die Gitterroste mit LKW angeliefert, vor Ort behandelt und danach auf Paletten gestapelt. Es werden drei Mitarbeiter für diese Tätigkeiten beschäftigt.

Die beantragte gewerbliche Umnutzung hat bereits stattgefunden. Von der Baurechtsbehörde wurden Unterlagen zur Nachgenehmigung angefordert.

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Außenbereich  
Rechtsgrundlage: § 35 BauGB  
Gemarkung: Blönried  
Eingangsdatum: 30.06.2020

Das Grundstück Flst. Nr. 1117, Bärenweiler 1 ist als Außenbereich einzustufen. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 35 BauGB.

Nach § 35 Abs. 1 BauGB 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.

Der Antragssteller ist privilegierter Landwirt nach § 35 BauGB.

Im Falle der beschriebenen Nutzungsänderung ist die Prüfung des Vorhabens in Bezug auf § 35 Abs. 4 BauGB erforderlich.

Gemäß § 35 Abs. 4 BauGB kann der Änderung eines bisherigen land- bzw. forstwirtschaftlichen Gebäudes nicht entgegengehalten werden, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind. Dies liegt vor, wenn:

- a. das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dient,
- b. die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleibt,
- c. die Aufgabe der bisherigen Nutzung nicht länger als sieben Jahre zurückliegt,
- d. das Gebäude vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden ist,
- e. das Gebäude im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs steht,
- f. im Falle der Änderung zu Wohnzwecken neben den bisher nach Absatz 1 Nummer

- 1 zulässigen Wohnungen höchstens drei Wohnungen je Hofstelle entstehen und
- g. es eine Verpflichtung übernommen wird, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1 erforderlich.

Nach Auffassung der Verwaltung liegen die oben genannten Voraussetzungen für eine Änderung der Nutzung vor.

#### **Immissionen gewerbliche Nutzung**

Gemäß den Antragsunterlagen gehen durch die beantragte gewerbliche Nutzung keine schädlichen Auswirkungen auf Personal und Umwelt aus. Der Immissionsschutz wird durch die Baurechtsbehörde und die Fachbehörden geprüft.

Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zum Bauvorhaben zu erteilen.

SR Michalski kann sich die Umnutzung nicht vorstellen. Er bezweifelt die Fachgerechtigkeit.

BM Burth erläutert, dass die Bauherrschaft Vorgaben hat, dass das Abwasser sachgerecht behandelt werden muss. Dies wird auch vom Gewerbeaufsichtsamt geprüft.

SR Zimmermann sieht die Nutzung an dieser Stelle kritisch. Die Zulässigkeit sollte geprüft werden.

Auch SR Michalski möchte mehr Informationen, bevor er darüber entscheidet.

Nach einer längeren weiteren Diskussion schlägt BM Burth vor, die Entscheidung zu vertagen. Die Verwaltung holt Informationen zur Abwasserbehandlung ein.

**Die Entscheidung wird einstimmig vertagt. Die Verwaltung wird beauftragt, Informationen zur Abwasserbehandlung einzuholen.**

**Beschluss-Nr. 4**  
**Dorfstadel Zollenreute**  
**- Einrichtung eines Geräteraumes**  
**Vorlage: 70/020/2020/1**

Herr Schilling erläutert, dass die Laienspielgruppe Zollenreute und der DGH-Verein auf die Stadt Aulendorf zugegangen sind und haben darum gebeten, einen zusätzlichen Raum für die Unterbringung von Utensilien und Gerätschaften der Laienspielgruppe Zollenreute im Dorfstadel Zollenreute einzuplanen. Hintergrund des Anliegens ist, dass die Gerätschaften und Utensilien des Vereins derzeit im Feuerwehrhaus Zollenreute untergebracht sind. Durch die Beschaffung eines Mannschaft-Transportwagens (MTW) wird diese Fläche nun von der Abteilung Zollenreute selbst benötigt. Der Raum sollte durch den zusätzlichen Einbau einer Trockenbauwand mit einer Zwischendecke errichtet werden. Die Zwischendecke soll ebenfalls als Lagerfläche für die Laienspielgruppe dienen

Das Architekturbüro Kasten wurde gebeten, die Materialkosten für die erforderliche Trennwand mit Zwischendecke zu ermitteln. Die Kostenberechnung für die Materialpreise belaufen sich auf 13.458,90 Euro. Grundlage der Kostenberechnung ist eine Angebotseinholung.

Die aktuelle Kostenfortschreibung für den Dorfstadel Zollenreute beläuft sich auf 641.528,92 Euro. Im Haushaltsplan sind derzeit 600.000 Euro eingeplant. BM Burth muss diese Zahlen korrigieren: Die aktuelle Kostenfortschreibung beläuft sich auf 698.474,00 Euro.

Im Vorfeld wurden Gespräche mit der Laienspielgruppe Zollenreute und dem DGH-Verein dahingehend geführt, ob es möglich wäre, die Trockenbauwand und die Zwischendecke in Eigenleistung zu erstellen. Dies wurde von der Laienspielgruppe Zollenreute und dem DGH-Verein in Aussicht gestellt. Von der Stadt Aulendorf sollten jedoch die Materialkosten übernommen werden.

Die Laienspielgruppe und der DGH-Verein bringen sich bereits mit einem erheblichen Betrag bei der Beschaffung des beweglichen Inventars beim Dorfstadel Zollenreute ein.

Es ist darüber zu beraten, ob für die Errichtung eines zusätzlichen Raumes und die Errichtung der Trockenbauwand mit Zwischendecke von der Stadt Aulendorf die Materialkosten von 13.458,90 Euro übernommen werden.

OV Wülfrath erläutert für die Ortschaft, dass der Ortschaftsrat mehrheitlich die Kostenübernahme beschlossen hat. Bei diesem Bauvorhaben wurde an jeder Stelle versucht, Einsparmöglichkeiten zu finden. Die Vereine bringen sehr viel Eigenleistungen ein. Die Baupreise sind aktuell einfach sehr hoch.

SR Harsch kritisiert die sehr hohen Preissteigerungen. Dies wird man im Nachgang sicherlich aufarbeiten müssen. Für die Zukunft muss man sich besser absichern.

BM Burth verweist darauf, dass in sehr vielen Bereichen bereits ein sehr niedriger Standard gewählt wurde.

OV Wülfrath ergänzt, dass aus seiner Sicht die Betonqualität mangelhaft ist. Dies sollte die Verwaltung überprüfen.

Herr Schilling erläutert, dass er diesbezüglich bereits mit den Planern in Kontakt ist. Es wird eine Stellungnahme geben.

BM Burth schlägt einen Ortstermin vor der nächsten Sitzung vor.

SR Holzapfel möchte wissen, wie eine Gleichbehandlung der Vereine erfolgen kann in Bezug auf dieses, aber vor allem auch die folgenden Bauvorhaben. Demnächst muss auch darüber beraten werden, wie mit dem Wunsch der Stadtkapelle auf eigene Räumlichkeiten in dem neuen Grundschulbau umgegangen wird.

BM Burth ist der Auffassung, dass dies nicht mit dem Thema Vereinsförderung in Verbindung gebracht werden darf. Die Stadt baut ein Dorfgemeinschaftshaus für alle Vereine, nicht nur für einen Verein. Es wurde klar kommuniziert, dass dieses für alle nutzbar sein muss. Deshalb kann man aus seiner Sicht nicht von einer Vereinsförderung sprechen. Durch den Bau fällt nun auch der Lagerraum für den MTW weg, dies ist auch Fakt.

SR Zimmermann erläutert, dass die Zollenreuter Vereine und Bürger viel geleistet haben. Jetzt ist der falsche Zeitpunkt, um das Projekt in Frage zu stellen.

BM Burth schlägt vor, dass die Stadt die Materialkosten für die Errichtung des zusätzlichen Raumes in maximaler Höhe von 10.000,00 Euro übernimmt.

**Die Stadt Aulendorf übernimmt die Materialkosten für die Errichtung des zusätzlichen Raumes in maximaler Höhe von 10.000,00 Euro (9 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme).**

## **Beschluss-Nr. 5**

### **Verschiedenes**

#### **Schillerstraße 18 – Angrenzereinwendung**

Herr Schilling informiert, dass der Angrenzer die Einwendung zum Bauvorhaben Schillerstraße 18 zurückgezogen hat.

#### **Einzäunung Grundstück Ried - Sachstand**

Herr Schilling teilt mit, dass der Rechtsanwalt des Eigentümers mitgeteilt hat, dass der Zaun für eine Aufforstung benötigt wird. Das Landratsamt hat daraufhin mitgeteilt, dass ein konkreter Aufforstungsplan vorgelegt werden muss. Die Verwaltung wird weiter berichten.

SR Holzapfel ergänzt, dass das Landwirtschaftsamt Aufforstungen genehmigen muss. Der Zaun darf nur so lange dort stehen, bis die Aufforstung erfolgt ist.

#### **Steinpoller Hauptstraße**

SRin Dölle spricht nochmals die Steinpoller in der Hauptstraße an. Es wurde aktuell wieder ein Stein angefahren.

BM Burth erläutert, dass Herr Schilling den Sachstand bereits erhoben hat. Die Verwaltung muss dies aber noch abschließend prüfen.

Es gibt einen Konsens, dass der Stein bis zu dieser Entscheidung nicht repariert wird.

Zimmermann?

**Beschluss-Nr. 6**  
**Anfragen**

Es werden keine Anfragen gestellt.

**ZUR BEURKUNDUNG !**

Bürgermeister:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....