

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

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

vom 27.01.2021

im Ratssaal

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 21:30 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender

Bürgermeister Matthias Burth

Ausschussmitglieder

Stefanie Dölle

Pierre Groll

Sahin Gündogdu

Kurt Harsch

Matthias Holzapfel

Ralf Michalski

Beatrix Nassal

Britta Wekenmann

Konrad Zimmermann

Verwaltung

Günther Blaser

Kathleen Kreutzer

Albert Schilling

Ortsvorsteher/in

Hartmut Holder Ortsvorsteher

Stephan Wülfrath Ortsvorsteher

Margit Zinser-Auer Ortsvorsteherin

Schriftführer/in

Silke Johler

Abwesend:

Tagesordnung

Beschluss-Nr.

- 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll
- 2 Baugesuche
 - 2.1 Aufforstungsantrag
Blönried, Flst. Nr. 119
Vorlage: 40/649/2020
 - 2.2 Neubau einer Biogasanlage, teilweise Rückbau und Änderung der Nutzung der alten Biogasanlage
Aulendorf, Atzenberger Weg 99, Flst. Nr. 706
Vorlage: 40/651/2020
 - 2.3 Errichtung einer Flachdachgaube
Aulendorf, Am Sonnenbühl 4, Flst. Nr. 943//4
Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/652/2020
 - 2.4 Umnutzung der Maschinenhalle zu einer Werkstatt für
Kunstschmiedehandwerk mit Büro und Sozialräumen
Aulendorf, Eisenfurter Straße 50, Flst. Nr. 93/101
Vorlage: 40/570/2020/2
 - 2.5 Neubau Gauben und Verlängerung des Dachvorsprunges
Aulendorf, Gerbergasse 3, Flst. Nr. 196/1
Vorlage: 40/635/2020/1
 - 2.6 Umnutzung Nebengebäude in Heizung, Holzlege und privatem Lager
Tannhausen, Ankenmoosstraße 11, Flst. Nr. 150/42
Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/653/2021
 - 2.7 Anbau neuer Eingangsbereich und Umbau Erdgeschoss
Aulendorf, Uhlandstraße 14, Flst. Nr. 2088/2
Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung
Vorlage: 40/654/2021
 - 2.8 Neubau einer Maschinen- und Gerätehalle
Zollenreute, Mochenwanger Straße 58, Flst. Nr. 187 und 187/2
Vorlage: 40/432/2019/1
 - 2.9 Abbruch bestehender Garage, Neubau Garage mit Lager, Amberg 1, Flst.
914/1, Aulendorf - Blönried
Vorlage: 40/326/2018/2
 - 2.10 Errichtung einer Garage
Aulendorf, Metzgergässle 6, Flst. Nr. 8/2
Vorlage: 40/656/2021
 - 2.11 Neubau eines Wohnhauses mit Garage
Münchenreute, Würzbühl 2, Flst. Nr. 513/1
Bauvoranfrage

Vorlage: 40/628/2020/2

- 3 Neubau Kindergarten - Bemusterung und Freigabe der wesentlichen
Materialien zur Ausführungsplanung
Vorlage: 40/655/2021
- 4 Ökomaßnahme bei Dobelmühle/Blönrieder Ach
1. Planungsvorstellung
2. Ausschreibungsfreigabe
Vorlage: 40/554/2020
- 5 ChargerCube - Entscheidung mögliche Anschaffung und Standort
Vorlage: 30/249/2021
- 6 Verschiedenes
- 7 Anfragen

Beschluss-Nr. 1

Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll

BM Burth begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

SR Harsch kommt später.

Beschluss-Nr. 2
Baugesuche

Beschluss-Nr. 2.1

Aufforstungsantrag
Blönried, Flst. Nr. 119
Vorlage: 40/649/2020

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft die Erteilung einer Aufforstungsgenehmigung zur Aufforstung des Flurstücks Nr. 119 Gewinn Ried in Blönried beantragt hat. Das 10.489 m² große Wiesengrundstück soll mit einer Fläche von 450 m² mit Erlen und Douglasien aufgeforstet werden. Das betreffende Flurstück liegt an der Gemarkungsgrenze zwischen Blönried und Ebersbach. Das Grundstück weist auf einer Teilfläche bereits einen vorhandenen Waldbestand auf. Seitlich des Grundstücks verlaufen Wasserläufe. Da die Bewirtschaftung des Dauergrünlands (Moorfläche) erschwert ist, wird die Aufforstung südlich des Waldbestands beantragt.

Planungsrechtliche Beurteilung

Die Aufforstung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche bedarf einer Genehmigung nach § 25 Abs. 1 Landwirtschafts- und Landeskultugesetz (LLG). In § 25 Abs. 2 LLG sind die Versagungsgründe für Erstaufforstungen abschließend genannt. Dort finden auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege Berücksichtigung.

Gemäß § 25 Abs. 2 LLG darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn

1. Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung der Aufforstung entgegenstehen,
2. durch die Aufforstung die Verbesserung der Agrarstruktur behindert oder die Ertragsfähigkeit benachbarter Grundstücke erheblich gemindert würde,
3. der Naturhaushalt, die Lebensstätten von gefährdeten Tier- und Pflanzenarten, naturschutzfachlich hochwertiges Dauergrünland oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt würden,
4. die Aufforstung den konkretisierten Zielvorstellungen der Gemeinde über die Entwicklung des Gemeindegebiets widerspricht oder
5. die Aufforstung geeignet ist, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs oder der Sicherheit von Gebäuden und deren Bewohner nachhaltig zu gefährden, ohne dass die nachteiligen Wirkungen durch Auflagen verhütet oder ausgeglichen werden können.

Die Fläche befindet sich nicht innerhalb eines Schutzgebietes. Die Aufforstung findet im Anschluss an eine bereits bestehende Waldfläche statt. Durch die Aufforstung ist somit keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten. Die Aufforstung widerspricht auch keiner konkreten Zielvorstellung der Stadt Aulendorf über die Entwicklung des Gemeindegebietes. Die Aufforstung fügt sich gut in den vorhandenen Waldbestand ein, ist nicht auffallend und wird als vertretbar angesehen. Ein Zuwiderlaufen gegen den Schutzzweck der Norm sowie das Vorliegen von anderen Versagungsgründen ist nicht erkennbar.

Zuständig für die Genehmigung dieser Erstaufforstung ist das Landratsamt Ravensburg. Die untere Landwirtschaftsbehörde entscheidet gemäß § 29 a Abs. 1 LLG über den Antrag im Einvernehmen mit der Stadt Aulendorf.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zum Aufforstungsantrag zu erteilen.

SR Holzapfel hält die Douglasie für nicht passend an diesem Standort. Er empfiehlt, dass die Bauherrschaft eine Beratung vom Forstamt in Anspruch nimmt.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 1. Das Einvernehmen zum geplanten Vorhaben wird vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Blönried erteilt.**
- 2. Der Bauherrschaft wird empfohlen, im Vorfeld der Maßnahme hinsichtlich der Baumarten Kontakt mit dem Forstamt aufzunehmen.**

Beschluss-Nr. 2.2

Neubau einer Biogasanlage, teilweise Rückbau und Änderung der Nutzung der alten Biogasanlage Aulendorf, Atzenberger Weg 99, Flst. Nr. 706 Vorlage: 40/651/2020

Herr Schilling erläutert, dass die Bauherrschaft die immissionsschutzrechtliche Genehmigung für die Lagerung von Gärresten und die Errichtung einer Biogasanlage, teilweise Rückbau und Änderung der Nutzung der alten Biogasanlage auf dem Grundstück Flst. Nr. 706, Atzenberger Weg 99 in Aulendorf beantragt hat.

Die neu geplante Biogasanlage dient der Vergärung der anfallenden Gülle und Jauche aus den Laufhöfen sowie Festmist und Futterresten. Das daraus gewonnene Biogas wird zur Erzeugung von Energie in einem Blockheizkraftwerk zu Strom und Wärme umgewandelt. Anschließend wird die ausgefaulte Gülle als hochwertiger Wirtschaftsdünger in der Landwirtschaft eingesetzt.

Kennzahlen der Biogasanlage

Biogasmenge Normkubikmeter im Jahresdurchschnitt	ca. 192.000 Nm ³ /a
BHKW Bemessungsleistung	75 kW
BHKW Auslegeleistung	100 kW
Erzeugbarer Strom	ca. 656.974 kWh/a
Dabei anfallende Wärmeenergie	ca. 743.418 kWh/a

Die Beschickung des Fermenters der Biogasanlage erfolgt ausschließlich mit Rindergülle bzw. Rinder-Festmist oder ggf. mit Futtermittelresten. Eine Verwendung von Maispflanzen wird ausgeschlossen.

Mit der Inbetriebnahme der neuen Biogasanlage wird die alte Biogasanlage stillgelegt.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Außenbereich
Rechtsgrundlage: 35 BauGB
Gemarkung: Aulendorf
Eingangsdatum: 03.12.2020

Genehmigungsgrundlage § 35 BauGB

Das Bauvorhaben liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Atzenberg“ vom 08.03.1979. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 35 BauGB.

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

Die geplante Errichtung einer Biogasanlage, teilweise Rückbau und Änderung der Nutzung der alten Biogasanlage ist dem Landwirtschaftsbetrieb zu geordnet. Das Bauvorhaben ist somit vom Grundsatz her baurechtlich zulässig.

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. Die geplante Biogasanlage und der Rückbau der alten Biogasanlage entspricht den Vorgaben des Masterplans. Als privilegiertes Vorhaben nach § 35 BauGB ist das Vorhaben ebenfalls zulässig.

Immissionsschutzrechtliche Genehmigung

Die Errichtung und der Betrieb der beantragten Biogasanlage bedarf der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung. Nach der Immissionsabschätzung des Regierungspräsidiums Stuttgart ist keine unzumutbare Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung der Stadt Aulendorf sowie der Atzenbergsiedlung mit Geruchsmissionen durch die zukünftig geplanten baulichen Entwicklungsschritte des LAZWB zu erwarten.

Die Einhaltung des Immissionsschutzes wird durch die Baurechtsbehörde mit den Fachbehörden überprüft.

Nach Rücksprache mit dem Antragssteller wird eine Eingrünung der geplanten Biogasanlage zur freien Landschaft berücksichtigt.

Die Verwaltung empfiehlt dem Vorhaben das Einvernehmen zu erteilen.

BM Burth schlägt vor, die Biogasanlage in südöstlicher Richtung einzugrünen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.**
- 2. Der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung wird zugestimmt.**
- 3. Die geplante Biogasanlage ist in Richtung Südosten mit geeigneter heimischer Bepflanzung einzugrünen.**

Beschluss-Nr. 2.3

Errichtung einer Flachdachgaube
Aulendorf, Am Sonnenbühl 4, Flst. Nr. 943//4
Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/652/2020

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Errichtung einer Flachdachgaube auf dem Grundstück Flst. Nr. 943/4, „Am Sonnenbühl 4“ in Aulendorf beantragt hat.

Das eingeschossige Wohnhaus mit den Abmessungen 8,10 m x 10,95 m soll im Dachgeschoss ausgebaut werden. Mit dem Einbau einer Flachdachgaube werden zwei Kinderzimmer geschaffen. Die geplante Flachdachgaube hat eine Breite von 10,69 m und soll auf der Ostseite des 27 ° geneigten Satteldachs eingebaut werden. Die Gaubenwände werden mit Stehfalzblech verkleidet. Das Gaubendach wird mit einer Flachdachabdichtung ausgeführt.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: „Galgenbühl“ rechtskräftig seit 25.11.1967
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
 Gemarkung: Aulendorf
 Eingangsdatum: 17.12.2020
 Befreiung: Überschreitung Baugrenze

Festsetzungen des Bebauungsplans „Galgenbühl“

	Bebauungsplan	Planung	
Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet	Wohnnutzung	✓
Geschoss-flächenzahl	0,4	eingehalten	✓
Bauweise	Am Sonnenbühl Gebäude 4 u. 6: -eingeschossig -Dachneigung 28° -Kniestock bis 25 cm -keine Dachaufbauten	Flachdachgaube	x
Dachform	Satteldach	Flachdach	x
Dachdeckung	Engobierte Ziegel bzw. engobierte Betondachplatten	Flachdachabdichtung	x

Dachaufbauten

Die beantragte Flachdachgaube hat eine Breite von 10,69 m. Bei einer Gebäudebreite von 10,95 m entspricht die Gaubenbreite 97,62 %. Die relativ geringe Dachneigung des Hauptdaches von 27° führt dazu, dass der Abstand der Dacheinbindung der Gaube in das Hauptdach weniger als 0,50 m zum Dachfirst beträgt.

Leitfaden für Dachgauben der Stadt Aulendorf

Zusammenhängende Gauben sollten in der Regel nicht breiter als 1/3 der Gebäudelänge sein, im Einzelfall können sie bis zu einer Breite von 1/2 der Gebäudelänge ausgebildet werden, dabei sollte jedoch ihre Höhe eingeschränkt werden.

Durch die große Gaubenbreite und die große Höhe des Gaubendachs wird das Hauptdach

gestalterisch überformt. Der Planverfasser wurde im Vorfeld schriftlich über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich den Dachaufbauten aufgeklärt.

Für Errichtung der geplanten Flachdachgaube ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich.

Befreiungen Dachaufbauten in der näheren Umgebung

Straße	Fist. Nr.	Dachgaube	Gaubenbreite	Gebäudebreite	Anteil Gaube/Gebäude
Am Sonnenbühl 6	943/5 2111/2	Satteldachgaube	4,50 m	14,68 m	30,70 %
		Satteldachgaube	3,74 m	15,43 m	24,23 %
Hillstraße 53	943/1	Flachdachgaube	5,99 m	12,50 m	47,92 %
		Flachdachgaube	4,81 m	12,50 m	38,48 %

Dachform

Der Bebauungsplan setzt als Dachform ein Satteldach fest. Für die Ausführung der Dachgaube in Flachdachbauweise ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

Dachdeckung

Als Dachdeckung sind im Bebauungsplan engobierte Ziegel bzw. engobierte Betondachplatten festgesetzt. Für die geänderte Ausführung mit Flachdachabdichtung ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich.

Ergebnis

Der Bebauungsplan schließt die Errichtung von Dachaufbauten für das Gebäude „Am Sonnenbühl 4“ grundsätzlich aus. Die viel zu große Flachdachgaube entspricht gestalterisch in keinsten Weise dem Leitfaden für Dachgauben der Stadt Aulendorf. Des Weiteren sind in der näheren Umgebung keine Dachaufbauten in dieser Größenordnung vorhanden. Die geplante Flachdachgaubenbreite mit einem Anteil von 97,62 % ist verglichen mit der Gaubenbreite Hillstraße 53 mit 47,92 % anteilmäßig mehr als doppelt so breit. Bei einer Realisierung der Gaube würde das Ortsbild zum Nachteil verändert. Es wäre ein Präzedenzfall geschaffen. Zukünftig müsste mit weiteren Dachaufbauten in diesen Dimensionen zu gerechnet werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die Flachdachgaubenbreite auf max. 50 % der Gebäudebreite (d.h. $10,95 \times 0,5 = 5,48$ m) zu reduzieren. Vom Gaubendach bis zum First des Hauptdachs sollte mindestens eine Höhe von 0,50 m in der Ansicht verbleiben.

Die Bauherrschaft argumentiert, dass in der unmittelbaren Umgebung (Silcherweg) eine ähnliche Gaube vor nicht allzu langer Zeit genehmigt wurde.

SR Michalski möchte wissen, ob dies geprüft wurde.

Herr Schilling bejaht dies. Die Gaube befindet sich allerdings in einem anderen Straßenzug und kann nicht für diese Planung planungsrechtlich herangezogen werden. Für diesen Bereich sind Gauben bis maximal 1/3 der Dachlänge zulässig. Im vorliegenden Fall sind Gauben nicht zulässig.

SR Michalski hält es für erforderlich, dass eine überarbeitete Planung mit einer Gaubenbreite von 50 % vorgelegt wird, bevor das Einvernehmen erteilt wird.

Für SR Groll kommt eine Gaube mit der gewünschten Breite nicht in Frage.

BM Burth ergänzt, dass in der letzten Zeit Gauben immer mit einem Drittel bis der Hälfte der Dachbreite genehmigt wurden. Dies wäre ein Präzedenzfall.

SR Michalski teilt mit, dass man dem Vorhaben nicht zustimmen kann. Die Bauherrschaft wurde im Vorfeld extra informiert.

SRin Dölle hält es für schwierig, hier ein Exempel zu statuieren und das Vorhaben nicht zu genehmigen. In unmittelbarer Umgebung ist die genannte große Gaube genehmigt worden.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik versagt dem Bauvorhaben sein Einvernehmen (einstimmig).

Beschluss-Nr. 2.4

Umnutzung der Maschinenhalle zu einer Werkstatt für Kunstschmiedehandwerk mit Büro und Sozialräumen **Aulendorf, Eisenfurter Straße 50, Flst. Nr. 93/101** **Vorlage: 40/570/2020/2**

Herr Schilling erläutert, dass der Bauvoranfrage vom 30.06.2020 in der Sitzung des Ausschusses vom 29.07.2020 das gemeindliche Einvernehmen erteilt wurde.

Die Bauherrschaft stellt nun den Bauantrag für die Umnutzung der Maschinenhalle zu einer Werkstatt für Kunstschmiedehandwerk auf dem Grundstück Flst. Nr. 93/101, Eisenfurter Straße 50 in Aulendorf-Tannweiler.

Das Hofgut Eisenfurt befindet sich rund 750 m östlich vom Ortskern von Tannweiler. Auf dem Flurstück Nr. 93/101 sind folgende Gebäude vorhanden:

1. Stallgebäude
2. Feldscheune mit Erweiterungsanbau
3. Denkmalgeschütztes Backhaus

Die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung des Hofguts wurde vor vielen Jahren aufgegeben.

Der Antragssteller beabsichtigt das Hofgut zu kaufen um dort seinen Kunstschmiedehandwerksbetrieb anzusiedeln. Es ist geplant, in der Feldscheune, welche als Maschinenhalle genutzt wurde, die Kunstschmiede einzurichten. Das äußere Erscheinungsbild des Anwesens soll weitestgehend unverändert bleiben. In der Feldscheune/Maschinenhalle sind folgende Nutzungen vorgesehen: Produktionsstätte, Lager, Büro und kleiner Sozialraum.

Eine Außenlagerfläche ist nicht geplant.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Außenbereich
Rechtsgrundlage: § 35 BauGB
Gemarkung: Tannweiler
Eingangsdatum: 17.12.2020

Das Bauvorhaben befindet sich außerhalb der Ortsabrundung Tannweiler und 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.

Eine Privilegierung als land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb liegt hier nicht vor.

Nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde ist im Falle der beschriebenen Nutzungsänderung die Prüfung des Vorhabens in Bezug auf § 35 Abs. 4 BauGB erforderlich.

Gemäß § 34 Abs. 3 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, 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.

Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Der Stellplatznachweis wird durch die Baurechtsbehörde geprüft.

Umwelteinwirkungen durch Handwerksbetrieb

Von der Kunstschmiede sind keine Emissionen in Form umweltgefährdender Stoffe und Substanzen z. B. in Bezug auf das Gewässer Flst. Nr. 83 zu erwarten. Die möglichen Lärmemissionen entsprechen dem vergleichbarer Handwerksbetriebe. Die Entfernung zum nächstgelegenen Anwesen Eisenfurter Straße 63, Flst. Nr. 87 beträgt ca. 130 m.

Grundsätzlich ist eine Nutzung des Hofguts zur Instandhaltung der Gebäude wünschenswert. Die denkmalschutzrechtlichen Belange sind dabei zu berücksichtigen. Außerdem bringt die Nutzung eine Belebung der leerstehenden Liegenschaften sowie eine Bereicherung des Dorfgebietes mit sich.

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

Beschluss-Nr. 2.5

Neubau Gauben und Verlängerung des Dachvorsprunges **Aulendorf, Gerbergasse 3, Flst. Nr. 196/1** **Vorlage: 40/635/2020/1**

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau von Gauben und die Verlängerung des Dachvorsprunges auf dem Grundstück, Flst. Nr. 196/1, Gerbergasse 3 in Aulendorf beantragt hat.

Dem oben genannten Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung des Technischen Ausschusses vom 18.11.2020 zugestimmt. Folgende Auflagen wurden zusammen mit dem Einvernehmen beschlossen: *Die Breite des Dachvorsprungs ist an Traufe und Ortgang auf 0,50 m zu beschränken. Die Schleppegaubenbreite ist auf 50 % der zugehörigen Gebäudebreite zu begrenzen.*

Das Wohnhaus mit den Abmessungen 9,80 m x 12,70 m beinhaltet zwei Vollgeschosse und soll im ausgebautem Dachgeschoss erweitert werden. Es ist geplant auf dem 40° geneigten Satteldach zwei Schleppegauben einzubauen.

Am 22.12.2020 wurde vom Antragssteller eine geänderte Planung eingereicht. Die Planung wurde gemäß des Beschlusses vom 18.11.2020 wie folgt geändert:

- Die Gaubenbreite auf dem Nordostdach und Südwestdach beträgt nun jeweils 6,30 m was gerundet der Hälfte der zugehörigen Gebäudebreite entspricht
- Der Dachvorsprung an Traufe und Ortgang beträgt nun 0,50 m.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Innenstadt vom 14.11.2014
Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf vom 07.08.2020
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
Gemarkung: Aulendorf
Eingangsdatum: 03.11.2020

Art der baulichen Nutzung

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplan Innenstadt. Das Flurstück Nr. 196/1 ist als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind unter anderem Wohngebäude. Das beantragte Vorhaben ist demnach planungsrechtlich zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Einbau der beantragten Dachgauben bleibt die überbaute Grundstücksfläche unverändert. Die Geschossfläche erhöht sich um 9,86 m². Der umbaute Raum vergrößert sich mit dem Einbau der Gauben um 37,80 m³.

Dachaufbauten

Der Bebauungsplan Innenstadt enthält keine Festsetzungen bezüglich Dachaufbauten. Gemäß dem Leitfaden „Dachaufbauten für Wohnhäuser“ der Stadt 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.

Dachaufbauten nähere Umgebung

	Flst. Nr.	Dachgaube	Gaubenbreite	Gebäudebreite	Anteil Gaube/Gebäude
Gerbergasse 3	196/1	Gepl. Schleppgaube	6,30 m	12,70 m	49,60 %
Gerbergasse 3	196/1	Gepl. Schleppgaube	6,30 m	12,00 m	52,50 %
Gerbergasse 4	107, 107/6	Schleppgaube	5,00 m	12,50 m	40,00 %
Gerbergasse 10	108/1	Gen. Schleppgaube	5,70 m	11,07 m	51,49 %
Kolpingstr. 24	199, 199/1	2 x Satteldachgaube a 2,40 m Breite	4,80 m	23,00 m	20,87 %

Bei der Schleppgaube Südwest entspricht die Gaubenbreite mit 6,30 m einem Anteil von 52,50 % der zugehörigen Gebäudebreite von 12,00 m. Bei der Schleppgaube Nordost entspricht die Gaubenbreite mit 6,30 m einem Anteil von 49,60 % der zugehörigen Gebäudebreite von 12,70 m. Damit wird die in der näheren Umgebung vorhandene Gaubenbreite eingehalten.

Der Abstand der Gauben zum verbreiterten Dachrand beträgt jeweils ca. 1,50 m. Der Abstand der Dacheinbindung der Gauben in das Hauptdach beträgt ca. 1,20 m. Gemäß der Gestaltungssatzung ist ein seitlicher Abstand zum Dachrand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Der Abstand der Dacheinbindung der Gauben in das Hauptdach soll mindestens 0,50 m einhalten.

Dachverbreiterung

Das Wohnhaus Gerbergasse 3 ist gemäß dem Rahmenplan der Stadt Aulendorf nicht als erhaltenswertes Gebäude eingestuft. Die Gebäude in der näheren Umgebung weisen Dachvorsprünge bis ca. 0,30 m auf. In der Bachstraße 11/2, Flst.Nr. 109/2, befindet sich ein Wohnhaus mit einem Dachvorsprung von 0,50 m an der Traufe und 0,40 m am Ortgang.

Der beantragte Dachvorsprung an Ortgang und Traufe beträgt 0,50 m und entspricht damit der Bebauung in der näheren Umgebung.

Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf

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.

Nach Auffassung der Verwaltung wird mit der vorliegenden Planung das Ortsbild und die Stadtgestalt nicht beeinträchtigt.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 1. Die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB wird gemäß den Festsetzungen der Erhaltungssatzung erteilt.**
- 2. Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird erteilt.**

Beschluss-Nr. 2.6**Umnutzung Nebengebäude in Heizung, Holzlege und privatem Lager
Tannhausen, Ankenmoosstraße 11, Flst. Nr. 150/42****Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/653/2021**

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Umnutzung eines Nebengebäudes in Heizung, Holzlege und privatem Lager auf dem Grundstück Flst. Nr. 150/42, Ankenmoosstraße 11 in Tannhausen beantragt hat.

Das Nebengebäude mit den Abmessungen 7,50 m x 6,50 m wurde am 23.06.2000 als „Neubau eines Brennholzlagers, Gartengeräte und Gartenlaube“ genehmigt. Die Errichtung erfolgte als eingeschossige Holzkonstruktion mit ziegelgedecktem Satteldach.

Am 13.10.2020 sind vom Baurechtsamt Unterlagen und Stellungnahmen zum nicht genehmigten Dachausbau und Einbau einer Brennholzheizung beim Antragssteller angefordert worden.

Mit dem vorliegenden Bauantrag sollen folgende Bestandteile nachgenehmigt werden:

1. Einbau einer Scheitholz-Heizungsanlage im genehmigten Gartengeräteraum
2. Rückbau des Aufenthaltsraums zum „privaten Lager“ mit 20,66 m² Nutzfläche im Dachraum
3. Errichtung einer Stahl-Außentreppe zur Erschließung des „privaten Lagers“

Die Außenabmessungen und Kubatur des Nebengebäudes bleiben durch die beantragten Maßnahmen unverändert.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Froschweiheräcker-Erweiterung
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
 Gemarkung: Aulendorf
 Eingangsdatum: 30.12.2020

Festsetzungen des Bebauungsplans Froschweiheräcker-Erweiterung

	Bebauungsplan	vorhanden/ geplant	
Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet WR § 3 BauNVO	Reines Wohngebiet	✓
max. Geschossfläche	950 m ²	unverändert	✓
max. Grundfläche	213 m ²	unverändert	✓
Zahl der Vollgeschosse	I	I	✓
Dachform	Giebeldächer	Giebeldach	✓
Dachneigung	28°	39,8°	Befreiung AUT v 24.05.2000
Dachdeckung	dunkel engobierte Tonziegel oder braun-rot- gefärbte Zementdachsteine	Biberschwanz rotbraun	✓
Dachaufbauten	sind nicht erlaubt	Keine Dachaufbauten	✓

Scheitholz-Heizungsanlage

Grundsätzlich ist nach § 23 BauNVO die nicht überbaubare Grundstücksfläche von Gebäuden und Gebäudeteilen freizuhalten. Der dauerhafte Aufenthalt von Personen ist

somit eindeutig der Hauptnutzung Wohnen und dem Wohnhaus zugeordnet. Die Baugenehmigung vom 23.06.2000 wurde unter der Befreiung „Errichtung eines Nebengebäudes in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche“ erteilt. Dem Nebengebäude sind mit der Baugenehmigung die Nutzungen „Brennholzlager, Gartengeräte und Gartenlaube“ zugeordnet. Eine Wohnnutzung ist somit ausgeschlossen.

Gemäß den vorliegenden Planunterlagen soll mit der beantragten Scheitholz-Heizungsanlage Versorgungsleitungen das Wohnhaus geheizt werden. Gleichzeitig wird eine Heizmöglichkeit für das Nebengebäude geschaffen. Dies ermöglicht einen dauerhaften Aufenthalt von Personen im Nebengebäude. Nach Rückmeldung durch die Baurechtsbehörde ist durch eine Wohnnutzung in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, ein Grundzug der Bauleitplanung berührt.

Für den Einbau der beantragten Heizungsanlage in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich. Die erforderliche Befreiung kann nur erteilt werden, wenn mit dem Einbau der Heizanlage eine Wohnnutzung im Nebengebäude ausgeschlossen ist, und kein Grundzug der Planung berührt wird.

Privater Lagerraum

Die Baugenehmigung vom 23.06.2000 für „Neubau eines Brennholzlager, Gartengeräte und Gartenlaube“ beinhaltet einen nicht ausgebauten Dachraum. Mit dem vorliegenden Antrag soll ein Rückbau zum „privaten Lager“ der über die geplante Stahl-Außentreppe erschlossen wird, legalisiert werden.

Der Dachraum hat vom Dachboden bis zum Firstbalken eine Höhe von ca. 2,0 m. Die Dachneigung ist 40°. Ein Kniestock ist nicht vorhanden. Gemäß § 34 Absatz 1 Satz 1 LBO Baden-Württemberg muss die lichte Höhe von Aufenthaltsräumen in Dachräumen mindestens 2,2 m betragen. Dieses Kriterium, das eine Voraussetzung für eine Wohnnutzung, ist vom Dachraum nicht erfüllt. Das private Lager ist hinsichtlich der Nutzung ist nicht näher definiert. Es gilt der gleiche Grundsatz wie bei der Heizanlage: Eine Wohnnutzung des Dachraums muss ausgeschlossen sein, da ansonsten ein Grundzug der Planung berührt wird.

Außentreppe

Die geplante Außentreppe dient der Erschließung des „privaten Lagers“ im Dachraum und ist somit dem Nebengebäude zugeordnet.

Ergebnis

Eine Wohnnutzung im Nebengebäude verstößt gegen alle Grundsätze der Bauleitplanung und des Bauordnungsrechts. Hierfür wäre eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Mit der Realisierung einer Wohnnutzung in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wäre zudem ein sogenannter Präzedenzfall geschaffen.

Der Ausschluss einer Wohnnutzung ist durch eine entsprechende Auflage in der Baugenehmigung sicher zu stellen. Die Baurechtsbehörde wird im Falle der Zustimmung durch die Gemeinde eine entsprechende Auflage in der Baugenehmigung formulieren.

SR Holzapfel versteht den Sinn der Außentreppe nicht. Diese hält er für kontraproduktiv.

BM Burth geht davon aus, dass dies die einzige Art der Innenerschließung ist. In der ursprünglichen Planung gab es nur das EG. Der obere Raum darf kein Aufenthaltsraum sein.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt mit 9 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme:

- 1. Das Einvernehmen und die Befreiung gemäß § 31 BauGB zur Nutzungsänderung des Nebengebäudes in Heizung, Holzlege und privatem Lager wird erteilt.**
- 2. Die Baurechtsbehörde wird aufgefordert, eine Auflage in die Baugenehmigung aufzunehmen, dass ein Aufenthaltsraum nicht errichtet werden darf und nicht zulässig ist.**

Beschluss-Nr. 2.7

Anbau neuer Eingangsbereich und Umbau Erdgeschoss Aulendorf, Uhlandstraße 14, Flst. Nr. 2088/2 Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung Vorlage: 40/654/2021

Herr Schilling erläutert, dass das Landratsamt mit Schreiben vom 05.01.2021 mitgeteilt hat, dass die Bauherrschaft mit schriftlichem Antrag vom 29.12.2020 die Verlängerung der Baugenehmigung BA/2774/2017 vom 19.01.2018 beantragt hat. Mit der Baugenehmigung vom 19.01.2018 wurde die Bebaubarkeit des Grundstücks Flurstück Nr. 1092 positiv beschieden.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner Sitzung am 27.12.2017 sein Einvernehmen zum Bauvorhaben erteilt. Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wurde unter der Maßgabe, dass der südöstliche Gebäudepunkt an die Uhlandstraße angrenzt und die östliche Gebäudekante parallel zum Hauptgebäude geführt wird, erteilt.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: „Schiller-, Schul-, Zeppelinstraße“
„Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf“ vom 07.08.2020
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
Eingangsdatum: 07.01.2021

Mit dem geplanten Bauvorhaben soll ein neuer Eingangsbereich des Geschäftsgebäudes im Bereich der Uhlandstraße geschaffen werden. Weiter ist ein Umbau im Erdgeschoss zur Umstrukturierung der bestehen Räume und die Herstellung zusätzlicher Büroräume vorgesehen. Der Anbau soll eingeschossig mit den Abmessungen von 9,22 m x 5,14 m und einem Flachdach realisiert werden.

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schiller-, Schul-, Zeppelinstraße“. Der Bebauungsplan von 1930 sieht für den Bereich entlang der Uhlandstraße eine Baulinie vor. Die Baulinie ist im Lageplan blau eingezeichnet. Weitere Festsetzungen enthält der Bebauungsplan nicht.

Der geplante Anbau soll außerhalb der Baulinie errichtet werden und grenzt an die Uhlandstraße an. Für die Überschreitung der Baulinie ist eine Befreiung erforderlich.

Das geplante Bauvorhaben wurde bereits am 20.09.2017 im Ausschuss für Umwelt und Technik kurz vorgestellt um zu klären, wie das Gremium die Überschreitung der Baulinie beurteilt. Der Ausschuss für Umwelt und Technik sah damals die Überschreitung der Baulinie im Bereich der Uhlandstraße als kritisch an, weil dann in diesem Bereich ein Präzedenzfall geschaffen würde und die Baulinie nicht mehr haltbar wäre.

Auch die Realisierung des geplanten Anbaus im Bereich der Allewindenstraße wurde diskutiert und eher für denkbar gehalten. Die Bauherrschaft hat mittlerweile mit dem Planer die machbaren Möglichkeiten einer Erweiterung auf dem Grundstück geprüft. Nach intensiver Prüfung und Abwägung sieht die Bauherrschaft keine andere Möglichkeit, als das geplante Bauvorhaben im Bereich der Uhlandstraße wie in den Plänen dargestellt realisieren zu können.

Nach § 62 Abs. 2 i.V.m. § 57 Abs. 2 LBO erlischt ein Bauantrag, 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 29.12.2020 fristgerecht einen Antrag auf Verlängerung des

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

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

Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf

Durch das Inkrafttreten der Erhaltungssatzung Aulendorf vom 07.08.2020, in deren Geltungsbereich sich das Vorhaben befindet, hat sich die rechtliche Situation geändert.

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.

Im Zuge der Beurteilung über das Bauvorhaben wurde über die Überschreitung der Baulinie ausführlich diskutiert. Aufgrund der bisher erteilten Genehmigung sollte an der Zustimmung zum gemeindlichen Einvernehmen festgehalten werden.

SR Michalski hält es für erforderlich, dass mit der Bauherrschaft ein Gespräch geführt, welche Lösung denn grundsätzlich gewünscht ist, denn momentan erfolgt nahezu jeden Monat eine Beratung über dieses Gebäude mit verschiedensten Themen und Wünschen.

BM Burth sieht dies ähnlich. Es muss mit der Bauherrschaft diskutiert werden, ob der Standort für seine Firma dauerhaft wirklich der richtige ist.

SR Zimmermann hat bei der ersten Beschlussfassung der Überschreitung der Baulinie bereits nicht zugestimmt, weil er dies nicht für den richtigen Weg hält. Es wäre positiv, wenn man eine Planung vorlegen könnte, die dies nicht mehr vorsieht.

SR Groll war ebenfalls bei der ersten Beschlussfassung gegen die Überschreitung. Wenn man dies nun an dieser Stelle genehmigt und umsetzt, wird ein Eigentümer nach dem anderen in der Uhlandstraße folgen. Die Uhlandstraße ist eine der schönsten Straßen in Aulendorf. Das Stadtbild würde dadurch an dieser Stelle zerstört.

SR Holzapfel erläutert, dass die Gestaltungs- und Erhaltungssatzung bei der heutigen Beratung der Entscheidung eine andere rechtliche Grundlage gibt. Grundsätzlich sollte man sich natürlich an die alten Beschlüsse halten, aber die Bewertung ist nun eine andere.

BM Burth erläutert, dass die Verlängerungen grundsätzlich bindend sind. Allerdings sind sie unter der jeweils aktuellen Rechtslage neu zu bewerten.

SR Michalski appelliert an den Ausschuss, dass es das erste Mal wäre, dass ein Antrag auf

Verlängerung nicht genehmigt würde. Man kann die Bauherrschaft nicht bestrafen, nur weil sie das Vorhaben in den drei vergangenen Jahren nicht umgesetzt hat.

SR Groll sieht hier eine notwendige Differenzierung. Bei diesem Vorhaben hat sich auch die Rechtslage geändert. Die Uhlandstraße ist einzigartig, die Entscheidung war schon damals eine Fehlentscheidung.

BM Burth erläutert, dass es die Baulinie bereits damals gab. Dies hat insofern mit der Erhaltungssatzung nichts zu tun. Ohne die Erhaltungssatzung wäre man auch an die damalige Entscheidung gebunden. Die erneute Entscheidung ist nur wegen der Erhaltungssatzung möglich.

SR Michalski verweist darauf, dass sich die Fakten nicht geändert haben.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt mit 6 Ja-Stimmen und 4 Nein-Stimmen:

- 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB für die Überschreitung der Baulinie und die Verlängerung der Baugenehmigung.**
- 2. Die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB für die Überschreitung der Baulinie und die Verlängerung der Baugenehmigung wird gemäß den Festsetzungen der Erhaltungssatzung erteilt.**

Beschluss-Nr. 2.8

Neubau einer Maschinen- und Gerätehalle
Zollenreute, Mochenwanger Straße 58, Flst. Nr. 187 und 187/2
Vorlage: 40/432/2019/1

Herr Schilling erläutert, dass die Bauherrschaft im Baugenehmigungsverfahren den Neubau einer Maschinen- und Gerätehalle in der Mochenwanger Straße 58, Flst. Nr. 187 und 187/26, in Zollenreute beantragt hat.

Über den vorliegenden Bauantrag wurde bereits in der Sitzung des Ausschusses am 24.07.2019 beraten. Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wurde nicht erteilt, da der Großteil der geplanten Halle außerhalb der Ortsabrundung liegt.

Der Antragssteller hat mit Schreiben vom 21.12.2020 um erneute Aufnahme und Bearbeitung des Baugesuchs gebeten.

Die beantragte Halle soll als Grenzbebauung mit den Außenmaßen 20,80 m x 12,00 m erstellt werden. Die Halle erhält eine Gesamthöhe von 8,00 m mit einem 12° geneigten Satteldach. Der Hallenbau wird als Stahl-Binder-Konstruktion erstellt und mit Platten verkleidet. Das Dach erhält eine harte Bedachung aus Trapezblech oder Sandwichelement.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan:	Ortsabrundung Zollenreute v. 10.08.1985
Rechtsgrundlage:	§§ 30, 34 BauGB
Gemarkung:	Zollenreute
Eingang:	24.06.2019

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

Überprüfung der Ortsabrundung

Derzeit findet eine Überprüfung der Ortsabrundung der Teilorte von Aulendorf durch ein Fachplanungsbüro statt. Die Ortsabrundung im Bereich der Flurstücke Nr. 187 und 187/2 wurde nicht überprüft.

Die baurechtliche Rechtsgrundlage wird vom Landratsamt nach § 34 BauGB eingestuft. Dies wurde im Vorfeld bei zwei Ortsterminen festgestellt. Ein Teil der Halle liegt zwar außerhalb der Abrundungssatzung Zollenreute, diese Grenze ist aber nach Rechtsprechung nicht unbedingt das Ende des Innenbereichs. In der Örtlichkeit bildet die starke Hangkante zum Tobel eine Zäsur in der Landschaft. Weiter wird der Stall auf dem benachbarten Flurstück 188 zusätzlich als prägendes Gebäude gesehen. Somit wird die gesamte Hoffläche des Antragstellers hinter dem Hauptgebäude bis zur Hangkante als Innenbereich eingestuft.

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

Bezüglich der fehlenden Abstandsflächen zum Grundstück Flstnr. 188 wurde im Vorfeld mit Planer, Bauherr beim Ortstermin besprochen, die neue Halle mit einer F 90 Brandwand zum nahe benachbarten Gebäude zu errichten. Dadurch wird die fehlende

Abstandsfläche kompensiert.

Die Baurechtsbehörde kann nach § 6 Abs. 3 LBO in überwiegend dicht bebauten Gebieten geringere Tiefen von Abstandsflächen zulassen, wenn eine ausreichende Beleuchtung und Belichtung gegeben sind, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden. Das ist hier der Fall. Zudem würde bei der Einhaltung der Abstandsflächen von mind. 2,50 m hier ein Schmutzstreifen entstehen, welcher keiner sinnvollen Nutzung zugeführt werden könnte.

Ein Abstand der beantragten Halle von mindestens 5 m zum Bestandsgebäude Mochenwanger Straße 58 muss aus Brandschutzgründen eingehalten werden.

Die Halle soll nicht gewerblich, sondern privat genutzt werden.

Das Vorhaben fügt sich in die Umgebung von landwirtschaftlich genutzten Gebäuden ein. Die Erschließung ist durch den Bestand gesichert.

Der Ortschaftsratsrat Zollenreute hat im Vorfeld der Sitzung vom 24.07.2019 dem Vorhaben per Umlaufbeschluss zugestimmt.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen zum Bauvorhaben zu erteilen.

OV Wülfrath teilt mit, dass die Bauherrschaft mit der Baurechtsbehörde bereits Kontakt hatte. Dies ist der einzige Platz, der auf dem Grundstück bebaubar ist.

SR Michalski möchte wissen, wer garantiert, dass die freie Fläche im vorderen Bereich dann nicht doch noch bebaut wird.

BM Burth erläutert, dass es an dieser Stelle nur die Ortsabrundung ohne Festsetzung einer Baugrenze gibt. Es gäbe die Möglichkeit, diese Fläche aus der Ortsabrundung herauszunehmen.

Herr Blaser teilt mit, dass man diesen vorderen Bereich nicht mit der beauftragten Fachplanerin, Frau Knupfer, besprochen hat, weil er innerhalb der Ortsabrundung ist.

OV Wülfrath teilt mit, dass die Bauherrschaft klar kommuniziert hat, dass er die vordere Fläche nicht bebauen möchte. Sollte man die Halle aber an dem heute zu beratenden Standort nicht genehmigen, wird dies nur die einzige Option sein.

BM Burth teilt mit, dass die Verwaltung mit Frau Knupfer ein Gespräch suchen wird.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 1. Das Einvernehmen zum geplanten Vorhaben wird vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Zollenreute erteilt.**
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen der Überprüfung der Ortsabrundungen Festsetzungen zu überprüfen, die die Nichtbebauung der Hoffläche gewährleisten.**

Beschluss-Nr. 2.9**Abbruch bestehender Garage, Neubau Garage mit Lager, Amberg 1, Flst. 914/1, Aulendorf - Blönried**
Vorlage: 40/326/2018/2

Herr Schilling erläutert, dass die Bauherrschaft im Baugenehmigungsverfahren den Neubau einer Garage mit Lager auf dem Flst. Nr. 914/1, Amberg 1, Gemarkung Blönried in Aulendorf beantragt hat. Die bestehende Garage mit 43 m² Grundfläche an dem Standort soll abgebrochen werden.

Das vorliegende Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung des Ausschusses vom 12.12.2018 beraten. Dem Vorhaben wurde vorbehaltlich der Zustimmung der Baurechtsbehörde zur Teilprivilegierung das Einvernehmen erteilt. Das Landwirtschaftsamt kann keine Teilprivilegierung feststellen, weshalb das Bauvorhaben als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen ist. Aus Sicht der Baurechtsbehörde war die ursprüngliche Planung aus baurechtlicher Sicht im Rahmen des § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig, da die Größe des Vorhabens nicht bedarfsgerecht war.

Die Bauherrschaft hat das Vorhaben wie folgt dahingehend umgeplant und entsprechend reduziert:

	Planung 09.10.2018	Aktuelle Planung
Abmessungen	6,50 m x 17,37 m	6,49 m x 13,99 m
Grundfläche	113 m ²	91 m ²
Geschosse	II	II
Firsthöhe	8,15 m	8,25 m
Dachform	Satteldach	Satteldach
Dachneigung	25 °	35 °

Die aktuelle Planung sieht ein Garagen-Lagergebäude in Massivbauweise (Beton/Mauerwerk) mit einem Satteldach mit Ziegeldeckung vor.

Durch die Lage am Hang ist die Zugänglichkeit beider Geschosse zu ebenem Gelände möglich.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Außenbereich
 Rechtsgrundlage: § 35 Abs. 2 BauGB
 Gemarkung: Blönried
 Eingangsdatum: 09.10.2018, aktuelle Planung 12.01.2021

Der Bestand wurde als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB genehmigt. Sonstige Vorhaben können im Außenbereich im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Der Bauherr ist Eigentümer von rd. 7 ha landwirtschaftlicher Flächen. Zu dem Gebäude Amberg 1 gehören ca. 1,3 ha Ackerfläche, ca. 1,3 ha Wald und ca. 4,4 ha Streuobstwiesen.

Vom Antragsteller selbst werden die Flächen 914 und 914/1 mit Schafhaltung sowie der Wald bewirtschaftet. Die Fläche von 1,3 ha Ackerfläche sind an einen Landwirt verpachtet.

Das geplante Bauvorhaben dient der Lagerung von Geräten, Fahrzeugen, Holzmaterial und Baumaterial. Das bestehende Gebäude ist zu niedrig und zu klein für die notwendigen Abstell- und Lagerflächen.

Die Instandhaltung des Anwesens ist aufwendig und bedarf zahlreicher Geräte und Baumaterial. Die Apfelernte sowie die Haltung der Schafe erfordert immer wieder Reparaturen an Stall und den Transportmitteln. Für die Schafe müssen neue Unterstellplätze geschaffen werden. Die Äpfel und der daraus resultierende Apfelsaft müssen gelagert werden.

Das ganze Haus wird nach Möglichkeit mit Holz befeuert. Dies erfordert Zuschnitt, Lagerung und Trocknung des Feuerholzes. Anstatt mehrerer kleiner Schuppen soll nun ein Lagergebäude erstellt werden, das alle Fahrzeuge Geräte und Materialien aufnimmt.

Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Die neue reduzierte Planung ist aus Sicht der Baurechtsbehörde sowohl baurechtlich als auch aus landwirtschaftlicher und naturschutzrechtlicher Sicht gemäß § 35 Abs. 2 BauGB bedarfsgerecht und genehmigungsfähig.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb, dem Vorhaben das Einvernehmen zu erteilen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben einstimmig das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB vorbehaltlich der Zustimmung des Ortschaftsrates Blönried.

Beschluss-Nr. 2.10

Errichtung einer Garage **Aulendorf, Metzgergässle 6, Flst. Nr. 8/2** **Vorlage: 40/656/2021**

Herr Schilling erläutert, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Flst. Nr. 8/2, Metzgergässle 6 in Aulendorf beantragt hat.

Das als erhaltenswert eingestufte Wohnhaus Metzgergässle 6 wird derzeit vom Antragssteller saniert. Für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist die Errichtung einer Garage als Anbau an die nördliche Giebelwand geplant.

Die beantragte Garage hat die Abmessungen 4,75 m x 7,46 m. Das Flachdach hat eine Attikahöhe von 2,96 m und soll mit Trapezblech eingedeckt werden. Es ist eine Begrünung des Daches in Form von Pflanztrögen vorgesehen. Außenwände und Dach der Garage werden als Holzkonstruktion erstellt. Die Fassade wird mit einer Holzverschalung bis zur Oberkante der Attika verkleidet. Mit der Größe der Garage von über 30 m² Grundfläche handelt es sich nicht um ein verfahrensfreies Vorhaben gemäß § 50 LBO.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: „Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf“ vom 07.08.2020
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
Gemarkung: Aulendorf
Eingangsdatum: 12.01.2020

Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf

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.

Durch die Lage der Garage im Metzgergässle auf der Nordseite des Wohnhauses ist keine direkte Einsicht vom öffentlichen Straßenraum gegeben. Von der Hauptstraße aus ist die Garage gar nicht zu sehen. Die Gestaltung der Garage mit Holzverschalung bis Oberkante Flachdach-Attika entspricht dem vergleichbarer Nebengebäude im Innenstadtdgebiet. Die Trapezblechdeckung ist nur vom Obergeschoss des Wohnhauses bzw. vom Obergeschoss des benachbarten Altenheims einsehbar und soll durch aufgestellte Pflanzkübeln begrünt werden.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Bauvorhaben.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 3. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB.**
- 4. Die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB wird gemäß den Festsetzungen der Erhaltungssatzung erteilt.**

Beschluss-Nr. 2.11

Neubau eines Wohnhauses mit Garage
Münchenreute, Würzbühl 2, Flst. Nr. 513/1
Bauvoranfrage
Vorlage: 40/628/2020/2

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft eine Bauvoranfrage für den Neubau eines Wohnhauses mit Garage und Werkstatt im Würzbühl 2, Flst. Nr. 513/1 in Münchenreute gestellt hat.

Die vorliegende Bauvoranfrage wurde in der Sitzung des Ausschusses vom 18.11.2020 behandelt. Das Einvernehmen zur Errichtung des Wohnhauses außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wurde versagt. Der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze mit dem Werkstattgebäude wurde zugestimmt.

Nach einem Abstimmungsgespräch mit der Stadtverwaltung wurde am 12.01.2021 vom Antragssteller eine entsprechend geänderte Planung eingereicht.

Das beantragte zweigeschossige Wohnhaus hat die Abmessungen 7,75 m x 11,00 m. Die Firsthöhe des Satteldachs mit 35 ° Dachneigung beträgt 8,30 m. Das eingeschossige Werkstatt-Garagengebäude ist 13,30 m x 8,41 m groß. Es wird mit einem Satteldach mit 25 ° Dachneigung und 5,60 m hohem Dachfirst ausgeführt. Das Werkstattgebäude soll ausschließlich privat genutzt werden. Eine gewerbliche Nutzung ist nicht vorgesehen.

Wohnhaus und Werkstatt-Garagengebäude überschreiten die Baugrenze der Ortsabrundung mit etwas mehr als der Hälfte der Grundfläche.

Mit der vorliegenden Bauvoranfrage soll folgende Frage verbindlich geklärt werden:
Kann eine Befreiung von der Ortsabrundungssatzung Münchenreute zur Überschreitung der Baulinie erteilt werden?

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Ortsabrundungssatzung Münchenreute vom 14.01.1994
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB, Innenbereich
Gemarkung: Blönried
Eingangsdatum: 12.01.2021

Das geplante Wohnhaus mit Werkstatt-Garagengebäude befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Ortsabrundung Münchenreute. Die Ortsabrundung Münchenreute setzt entlang öffentlicher Verkehrsflächen eine Baugrenze fest.

Wohnhaus und Werkstatt-Garagengebäude überschreiten die Baugrenze in Richtung zur Straße Würzbühl mit etwas mehr als der Hälfte der Grundfläche. Eine teilweise Überschreitung der Baugrenze wäre aus Sicht der Verwaltung denkbar.

Im Würzbühl 16, Flst.Nr. 519/1 wurde am 01.08.2017 der Abbruch eines bestehenden Wohnhauses und Neubau Doppelhaus mit Carport beantragt. Etwa die Hälfte der Grundfläche des geplanten Doppelhauses überschritt die Baugrenze. Am 20.09.2017 wurde vom Ausschuss der Überschreitung der Baugrenze mit dem Doppelhaus und den Carports zugestimmt.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des beantragten Vorhabens beurteilt sich im Übrigen nach § 34 BauGB. Demnach 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 zulässige Art der Nutzung ergibt sich aus § 34 Abs. 2 BauGB. Die nähere Umgebung ist geprägt durch Wohnbebauung, landwirtschaftliche Betriebsgebäude und einen Handwerksbetrieb. Das Wohnhaus und Werkstatt-Garagengebäude sind nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Die maßgebliche Umgebungsbebauung hält den Rahmen von zwei Vollgeschossen und Dachgeschoss gemäß der Ortsabrundungssatzung ein. Die überbaute Grundstücksfläche entspricht dem Verhältnis der Bebauung in der näheren Umgebung. Die Anzahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhe hält die Obergrenzen der Bebauung in der näheren Umgebung ein.

Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zum geplanten Wohnhaus mit Garage zu erteilen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Blönried.**
- 2. Der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze mit dem Wohnhaus und Werkstatt-Garagengebäude wird zugestimmt.**

Beschluss-Nr. 3

Neubau Kindergarten - Bemusterung und Freigabe der wesentlichen Materialien zur Ausführungsplanung **Vorlage: 40/655/2021**

BM Burth begrüßt Herrn Hack als beauftragten Architekten.

BM Burth erläutert, dass der Gemeinderat am 28.09.2020 der mehrmals vorgestellten Entwurfsplanung zugestimmt und folgende Beschlüsse gefasst hat:

1. Auf die zentrale Lüftungsanlage wird verzichtet und somit rund 151.900,00 € eingespart. Auch auf den Sonnenschutz an der Nordfassade wird verzichtet.
2. Der Entwurfsplanung vom 28.08.2020 mit der Kostenberechnung vom 15.09.2020 in Höhe von 5,49 Mio. € brutto wird zugestimmt.
3. Die vorgestellte Entwurfsplanung vom 28.08.2020 wird zur Genehmigungs- und Ausführungsplanung freigegeben.
4. Die Vorstellung und Beratung der Ausführungsplanung mit Freigabe zur Ausschreibung wird in den Ausschuss für Umwelt und Technik verwiesen.

Am 18.11.2020 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik dem Baugesuch zum Neubau des Kindergartens zugestimmt.

In dieser Ausschusssitzung wurde unter Verschiedenes die Ausführung in Beton- oder Holzbauweise nochmals angesprochen. Es war wohl nicht allen Gemeinderäten klar, dass die geplante Ausführung in Betonbauweise erfolgt. Die Verwaltung nahm diesen Einwand zur Kenntnis und recherchierte die Inhalte der Sitzungsunterlagen zu den Planvorstellungen mit folgendem Ergebnis in Stichpunkten:

- Bereits beim Realisierungswettbewerb im März 2019 hat die Arge Lanz/Schwager im Entwurf bei der Konstruktion und in der Materialbeschreibung Stahlbeton angegeben. Der Realisierungswettbewerb ist als Anlage 1 zur Vorlage beigefügt.
- Weiter waren Vertreter aller Fraktionen als Preisrichter im Wettbewerbsverfahren stimmberechtigt vertreten und die Wettbewerbsarbeiten waren vom 18.03.2019 bis 24.03.2019 im Schloss ausgestellt. Der Vergabebeschluss für die Architektenleistungen zu diesem Entwurf fasste der Gemeinderat am 08.04.2019 einstimmig.
- Am 14.10.2019 wurde die Entwurfsplanung anhand von Planungsunterlagen und einer Präsentation von den Architekten im Gemeinderat vorgestellt.
- Am 20.01.2020 wurde die geänderte Entwurfsplanung erneut anhand von Planungsunterlagen und einer Präsentation dem Gemeinderat vorgestellt.
- Am 28.09.2020 wurde abschließend die Entwurfsplanung erneut mit Planungsunterlagen und anhand einer Präsentation mit der Beschreibung der Materialien dem Gemeinderat vorgestellt und beschlossen.

Die Ausführung in Betonbauweise war immer ein Thema im Zusammenhang mit dem Verzicht einer zentralen Lüftungsanlage bezogen auf den sommerlichen Wärmeschutz. Die Planer haben stets auf die Notwendigkeit von massiven Betonwänden und Decken hingewiesen, welche zur Wirksamkeit der Nachtauskühlung unabdingbar ist.

Für die weitere Ausführungsplanung müssen nun einige relevante Ausführungsvarianten verschiedener Gewerke festgelegt werden.

In einem ersten Schritt werden folgende Ausführungen vorgestellt und festgelegt:

Bereich	Geplante Ausführung
Böden	Industrieparkett
Wände	Akustikelemente Holz
Decken	Akustikelemente aus zementgebundener Holzfaser
Fassade	Perforiertes Trapezblech
Fenster	Holz-Alu- Fenster
Sonnenschutz	Textil

Die oben angegebenen Materialien wurden bereits schon bei der Präsentation im Gemeinderat am 28.09.2020 vorgestellt.

In der Anlage zur Vorlage ist ein Material- und Farbkonzept der geplanten Materialien beigefügt.

Das weitere Vorgehen wird sein, dass nach der Beratung und Festlegung der Materialien das Ergebnis in die Ausführungsplanung eingearbeitet wird und in einer der nächsten Sitzungen des Ausschusses für Umwelt und Technik die Freigabe zur Ausschreibung erfolgt.

BM Burth teilt vorab noch mit, dass heute ein weiterer Förderbescheid einging. Die Stadt erhält eine weitere Förderung über 272.800 €. Dies wird im Haushaltsplan noch eingeplant.

Im Anschluss stellt Herr Hack die verschiedenen Materialien vor.

SR Michalski teilt mit, dass er sich die vorgestellte Lochblechfassade überhaupt nicht vorstellen kann, insbesondere für Gebäude.

Herr Hack teilt mit, dass nicht die gesamte Fassade mit diesem Lochblech verkleidet wird, sondern nur einzelne Stellen. Diese Stellen wurden im Vorfeld mehrfach mit den Erzieherinnen abgestimmt, die Erzieherinnen haben sich eine Möglichkeit gewünscht, um die Fenster an gewissen Stellen blickundurchlässiger zu machen. Alternativ wären Holzlatten, dies wäre aber vermutlich eher störend, weil man nicht durchsehen kann. Die Stärke des Lochblechs kann noch variiert werden.

SR Michalski teilt außerdem mit, dass er das vorgeschlagene Material für die Decke für nicht ansprechend hält. Herr Hack sollte hier noch andere Möglichkeiten prüfen, die für einen Kindergarten geeigneter ist.

Herr Hack erläutert, dass dieses Material in sehr vielen Kindergärten verbaut wird, weil dies vom Preis-Leistungs-Verhältnis sehr gut ist.

SR Groll fragt nach einem Alternativvorschlag zur vorgeschlagenen Decke und zur Lochblechfassade, jeweils mit Kosten hinterlegt. Zudem möchte er zu den vorgeschlagenen Holz-Alu-Fenstern wissen, weshalb sie im Innenraum weiß gestrichen werden sollen.

SR Zimmermann hält die vorgeschlagene Decke durchaus für vorstellbar. Die Holz-Alu-Fenster würde er aus optischen und Kostengründen so belassen und nicht weiß streichen. Mit der vorgeschlagenen Lochblechfassade hat er bislang keine Erfahrung und möchte

daher wissen, wie man diese sauber hält, sie ist sicherlich anfällig für Ungeziefer und Spinnweben. Zudem möchte er wissen, ob die geplanten Vorhänge wirklich praktikabel sind und ob man nicht permanent einen Unterhaltungsaufwand hat.

SRin Wekenmann möchte wissen, ob die Decken farbig werden. Die Fenster würde sie im Innenraum ebenfalls in der Naturoptik belassen. Die Reinigung des Lochblechs sieht sie ebenfalls kritisch.

SR Holzapfel fragt, ob bei dem Holzboden auf die Herkunft des Holzes geachtet wird. In den Besprechungsräumen, die nicht so intensiv genutzt werden wie die übrigen Flächen, könnte man auch eine kostengünstige Tanne verwenden.

Herr Hack erläutert, dass man grundsätzlich einheimische Hölzer verwenden kann. Dies muss in der Ausschreibung festgelegt werden. Grundsätzlich ist auch denkbar, dass man zwei verschiedenen Arten verwendet, beispielsweise Eiche und die genannte Tanne. In der Planung hat er sich bewusst dafür entschieden, die Fenster im Innenraum weiß zu streichen, weil man bewusst wenig Material verwenden möchte, deshalb werden möglichst wenig verschiedene Holzarten verwendet. Lasieren muss man die Fenster in jedem Fall, auch wenn sie nicht weiß werden sollen, weil aus Kostengründen Fichtenfenster verwendet werden. Mit einem weißen Anstrich wäre das gesamte Gebäude großzügiger, schöner und durchgängiger. Es gibt Alternativen zu dem vorgeschlagenen Deckenmaterial, diese sind aber deutlich teurer. Aus seiner Erfahrung heraus werden Decken im Alltag kaum beachtet, es sei denn, sie sind besonders gelungen oder nicht gelungen. Deshalb würde er die Gestaltung der Decke ruhig und damit auch möglichst kostengünstig halten. Das vorgeschlagene Material der Decke hat zweifellos das beste Preis-Leistungs-Verhältnis. Für die alternative Gestaltung des Lochblechs könnte er sich noch Holzlamellen vorstellen, diese sind aber wesentlich teurer. Diese würde man vergrauen lassen. Es besteht die Möglichkeit, eine andere Lochung für das Lochblech zu verwenden. Die Reinigung des Lochblechs erfolgt über den Innenraum. Die Vorhänge haben einen schweren Charakter und Material, der auch für den Außenbereich geeignet wäre.

SR Michalski erschließt sich der Sinn des Lochblechs vor den Fenstern nicht. Wenn man die Fenster grundsätzlich weiß streichen möchte, könnte man aus Kostengründen auch gleich weiße Kunststofffenster verwenden. Diese wären deutlich günstiger, die Optik wäre die gleiche.

Herr Hack erläutert, dass die Verwendung von Kunststofffenstern in Nachbarländern bereits aus Gründen der Nachhaltigkeit verboten wurden. Holzfenster sind filigraner und nachhaltiger. Kunststofffenster haben zahlreiche Nachteile.

SR Michalski kann dies nicht nachvollziehen, weil man mit relativ wenig Aufwand eine Möglichkeit hätte, Kosten zu sparen und man in der heutigen Beratung permanent von Herrn Hack hört, dass an allen Ecken und Enden gespart werden muss. Er möchte wissen, wie hoch der Mehraufwand für Holz-Alu-Fenster ist.

BM Burth hält es für erforderlich, eine konsequente Linie zu finden. Im Gremium wurde häufiger die fehlende Wohnlichkeit des Gebäudes kritisiert, nun denkt man Kunststofffenster an.

Herr Hack wird die Kosten für beide Vorschläge erarbeiten. Er geht aber davon aus, dass man die notwendigen Fenster nicht in Kunststoff-Ausführung erhält. Zum Lochblech führt er nochmals aus, dass gewisse Räume nach den Wünschen der Erzieherinnen eine verminderte Einsehbarkeit haben sollen. Diese Frage wurde mehrfach mit den Erzieherinnen diskutiert und war gewünscht, auch weil es einen Sonnenschutz für die Räumlichkeiten bringt. Die Planer hatten den klaren Auftrag aus dem Gremium, bei der Ausführung Kosten zu sparen. Deshalb wurden die Holzlamellen, die im Wettbewerb

vorgesehen wurden, nicht weiter gedacht. Er wird diese Variante aber wie gewünscht mit Kosten hinterlegen.

SRin Dölle bittet um Bilder mit Lochblechfassaden mit anderer Lochung.

SR Groll teilt mit, dass man mit Holzlamellen mit unterschiedlicher Breite auch schöne optische Effekte erzielen kann, die für einen Kindergarten auch ansprechend wirken können.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt:

Der Ausführung in den vorgestellten Materialien wird wie folgt zugestimmt:

- 1. Die Böden werden als Industrieparkett ausgeführt (8 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen).**
- 2. Die Wände werden als Akustikelemente in Holz (entweder Eiche oder Weißtanne) ausgeführt (9 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme).**
- 3. Die Decken werden als Akustikelement aus zementgebundener Holzfasern ausgeführt (7 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen).**
- 4. Für die Fassade soll neben dem perforierten Trapezblech eine Alternative vorgelegt werden (9 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme).**
- 5. Für die Fenster wird der Architekt beauftragt, die Kosten von Holz-Alu-Fenstern mit weißer Lasur den Kosten von Kunststofffenstern gegenüber zu stellen (8 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen).**
- 6. Für den Sonnenschutz wird die Ausführung in Textil beschlossen (9 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme).**

Beschluss-Nr. 4

Ökomaßnahme bei Dobelmühle/Blönrieder Ach

1. Planungsvorstellung

2. Ausschreibungsfreigabe

Vorlage: 40/554/2020

BM Burth erläutert, dass an der Booser Ach, unterhalb der Dobelmühle auf der Gemarkung Blönried, im Winter 2017/2018 Tothölzer den Bachquerschnitt verklauselt haben. Die Folge war, dass das dadurch aufgestaute Wasser über die Ufer getreten ist und breitflächig den westlichen Bereich eines angrenzenden Wiesengrundstücks Nr. 736/2 überflutet hat.

Gespräche mit dem Eigentümer der überfluteten Wiese haben ergeben, dass er einem dauerhaften Belassen dieser Wiesenüberflutung nicht abgeneigt ist, sodass sich hieraus für die Stadt Aulendorf die Möglichkeit ergäbe, Ökopunkte zu generieren.

Von Seiten der Betreibergesellschaft Dobelmühle als angrenzender Grundstückseigentümer der überfluteten Wiese steht ebenso nichts gegen das naturnahe Belassen des sich ausgebildeten Überflutungsbereichs.

Die Verwaltung hat daraufhin das Büro 365° freiraum + umwelt aus Überlingen um eine Vorabprüfung bezüglich einer eventuellen Ökomaßnahme gebeten, mit dem Ergebnis, dass eine dauerhafte Ausbildung der Überflutungsflächen als Flutrasen zur Generierung von Ökopunkten eine ökologische Aufwertung darstellt und wirtschaftlich ist.

Dem Gemeinderat wurden in seiner Sitzung am 08.04.2019 die geplanten Maßnahmen vorgestellt. Die betroffenen Grundstücke bzw. die betroffenen Teilflächen sollen erworben werden.

Die Planung wurde zwischenzeitlich vom Büro 365° freiraum + umwelt weiterentwickelt und mit dem Landratsamt Ravensburg, Naturschutz abgestimmt.

Entwicklungsziele:

- Verbesserung und Aufwertung des Grünlands durch Extensivierung
- Auenwaldentwicklung
- Erweiterung der vorhandenen Blänken
- Entwicklung von Blänken/Tümpeln

Flurstücke 741/4:

Bestand:

Bewirtschaftung als Wiese. An zwei Stellen sind temporär wasserführende Geländemulden mit Flutrasenvegetation vorhanden. Zwischen Grünland und der Ach ist ein ca. 5 m breiter Gehölzstreifen (Auenwaldstreifen) mit vorgelagerter Saumvegetation im Traufbereich der Bäume vorhanden.

Beschreibung der zur Umsetzung vorgesehenen Maßnahmen

- Anlage eines bis zu 20 m breiten Auenwaldstreifens entlang der Ach. Dort wo ein 10 m breiter Gehölzstreifen vorhanden ist, diesen auf 20 m verbreitern, ansonsten neu anlegen in einer Breite von 10 m ab Böschungsoberkante. Pflanzung von Schwarz-Erlen und Sträuchern zur Entwicklung eines gewässerbegleitenden Auenwaldstreifens.

- Nutzungsänderung des Grünlands (bisher ohne Auflagen, 3-4malige Mahd): Zukünftig soll die Grünlandfläche extensiv bewirtschaftet werden (Verzicht auf Düngung, drei Schnitte/Jahr), Abfuhr des Mähguts.
- Streifenansaat im Grünland zur Artenanreicherung (einmalige Maßnahme).
- Es befinden sich zwei Blänken mit Flutrasenvegetation auf der Grünlandfläche. Dies werden vertieft und angrenzend erweitert. Tiefe der Geländemulden: 30 bis max. 50 cm an der tiefsten Stelle. Der Aushub wird auf den, bei den westlich liegenden Gehölzen, vorgelagerten Saumstreifen aufgetragen.

Dauerhafte Pflege und Unterhaltung der Maßnahmen:

Auenwald:

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Gehölze (3 Jahre). Für weitere drei Jahre ggf. Unterhaltungspflege. Anschließend soll der Auenwaldstreifen sich selbst überlassen werden.

Grünland:

Drei Schnitte/Jahr, erster Schnitt Mitte – Ende Mai, zweiter Schnitt frühestens acht Wochen später, Abfuhr des Mähguts, dritter Schnitt im Oktober, diesen ggf. als Mulchmahd, Verzicht auf Düngung.

Geländemulden:

Bei Verlandung erneuter Aushub, offene Wasserstellen sollen beibehalten werden.

Teil von Flurstück 736/2:

Bestand:

Der überwiegende Teil dieser Fläche ist nicht ökokontofähig (bereits extensive Bewirtschaftung über LPR-Vertrag). Bewirtschaftung als extensives Grünland. Die Maßnahmenfläche entspricht der winterlichen Überflutungsfläche. Hier tritt die Ach aufgrund von Totholzverklausungen bei höherem Wasserstand temporär über die Ufer und fließt breitflächig auf einer westlichen Teilfläche des Flurstücks ab.

Beschreibung der zur Umsetzung vorgesehenen Maßnahmen

Entwicklung eines Flutrasens im nördlichen Teil der Fläche und einer Hochstaudenflur im südlichen Teil der Fläche. Die Entwicklung erfolgt durch die periodische Überflutung der Booser Ach und Nutzungsaufgabe. Im Norden sollen zudem zwei Tümpel a ca. 100 m² ausgehoben werden. Der Aushub wird am Waldrand im Süden landschaftsgerecht eingebaut.

Es sind keine Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen auf der Teilfläche notwendig.

Stand der Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde:

Der Genehmigungsbescheid liegt vor. Die Maßnahme ist binnen 5 Jahren nach Genehmigung umzusetzen, ansonsten erlischt die Genehmigung, danach wäre eine neue Beantragung erforderlich.

Ökopunkte der Maßnahme:

Die Maßnahme ergibt eine Aufwertung von 196.998 Ökopunkten, zuzüglich Verzinsung (3 % p. a.). Die Verzinsung beginnt nach Umsetzung der Maßnahme und wird bis zur Zuordnung der Ökopunkte zu einem Eingriff für maximal zehn Jahre gewährt.

Kostenschätzung zur Baumaßnahmenabwicklung:

Die Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten betragen rd. 69.000 €.

Finanzierung:

Im Haushalt 2020 stehen insgesamt 265.000 € einschließlich Grunderwerb zur Verfügung.

Die Verwaltung empfiehlt die Umsetzung der Ökomaßnahme an der Blönrieder Ach unterhalb der Dobelmühle.

Die Planung wird einstimmig zur Ausschreibung freigegeben.

Beschluss-Nr. 5

ChargerCube - Entscheidung mögliche Anschaffung und Standort **Vorlage: 30/249/2021**

Frau Johler erläutert, dass die Oberschwaben Tourismus GmbH und der Landkreis Ravensburg die Kommunen im Januar 2021 über die Förderung des Bundes für die sogenannten „ChargerCubes“ informiert haben. Beim ChargerCube handelt es sich um eine mobile Ladeeinheit für acht Pedelecs oder E-Bikes. Die Ladeeinheit ist 6,00 m breit, 2,40 m hoch und 2,50 m tief. Der Cube benötigt kein Fundament und kann leicht versetzt werden. Eine Präsentation ist beigefügt.

Der Fachbereich Klimaschutzmanagement des Landkreises führt folgendes aus:

Das Interessante an dem Projekt ist die hohe Förderung des ChargerCubes durch den Bund und der geringe Aufwand bei einer Beteiligung. Denn eine interessierte Kommune muss keinen eigenen Förderantrag stellen, sondern nur einen Kooperationsvertrag mit der Stadt Münsingen schließen, welche als Projektinitiator fungiert. Innerhalb des Projekts ist eine Vernetzung von der Schwäbischen Alb bis zum Bodensee vorgesehen. Somit liegen die Kommunen des Landkreises Ravensburg innerhalb des gewünschten Gebietes und können die Förderung ebenfalls in Anspruch nehmen.

Eine Projektteilnahme ist bis Ende Januar 2021 zu signalisieren.

Die Standardausführung kostet 54.843 €. Das Bundesministerium fördert das Projekt mit 70 %. Der städtische Anteil beträgt 30 % und damit 16.453 €. In dieser Summe ist bereits der komplett einsatzbereite ChargerCube enthalten in der Wunschfarbe, inklusive Lieferung und Inbetriebnahme, inkl. ggfs. Kosten für die Vorbereitung des Untergrunds und Öffentlichkeitsarbeit.

Die Verwaltung könnte sich folgende Standorte vorstellen:

- Bahnhof
- In der Nähe des Schlosses
- In der Nähe der Therme
- Je nach Aufwand des Versetzungsvorgangs im Sommer am Steegersee

Wobei alle Standorte noch intensiver auf ihre Umsetzbarkeit hin geprüft werden müssen.

Die Kosten sind nicht im Haushalt enthalten. Diese müssten über die Änderungsliste noch eingearbeitet werden, sofern sich der Ausschuss für die Anschaffung ausspricht.

Die Förderquote des Bundes ist sehr hoch und macht das Projekt dadurch möglicherweise interessant umzusetzen. Deshalb hat die Verwaltung die Thematik in die Sitzung eingebracht.

SR Groll hält die Charger Cubes an den Stellen für interessant, an denen man verweilt. Evtl. wäre auch Carthago ein interessanter Standort.

SR Michalski sieht einen möglichen Standort am Bahnhof.

SR Harsch möchte wissen, ob auch ein privater Erwerb möglich wäre.

BM Burth fasst die Diskussion wie folgt zusammen:

- Die Verwaltung prüft, ob der Erwerb durch einen privaten Dritten im Rahmen der

Förderung möglich ist.

- Der Ausschuss könnte sich die Vorstellung eines Charger Cubes vorstellen.
- Die Verwaltung prüft mögliche Standorte.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 1. Die Verwaltung wird prüfen, ob die Anschaffung eines Charger Cubes für einen privaten Dritten möglich ist.**
- 2. Die Verwaltung signalisiert dem Projektträger die Anschaffung eines Charger Cubes.**

Beschluss-Nr. 6

Verschiedenes

Bauvorhaben Schulstraße 7

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft des Bauvorhabens Schulstraße 7 nochmals auf die Verwaltung zugeht. Der Ausschuss hatte in der Sitzung am 14.10.2020 folgendes beschlossen:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 1. Der Ausnahme von der Veränderungssperre für den Anbau der zwei Gauben in der geänderten Planung (siehe Tischvorlage) und den Anbau der Balkonanlage wird zugestimmt.*
- 2. Das Einvernehmen nach § 36 BauGB für den Anbau der zwei Gauben in der geänderten Planung (siehe Tischvorlage) und den Anbau der Balkonanlage wird erteilt.*
- 3. Die Genehmigung nach § 173 BauGB für den Anbau der zwei Gauben in der geänderten Planung (siehe Tischvorlage) und den Anbau der Balkonanlage wird erteilt.*
- 4. Für die Ausführung der Balkonanlage sind die unteren beiden Balkone einzurücken.*

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt weiter mit 5 Ja-Stimmen und 5 Nein-Stimmen:

- 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik stimmt der Ausnahme von der Veränderungssperre für den Abbruch Gartenmauer und Umnutzung der Garage zu.*
- 2. Das Einvernehmen nach § 36 BauGB für den Abbruch Gartenmauer und Umnutzung der Garage wird erteilt.*
- 3. Die Genehmigung nach § 173 BauGB für den Abbruch Gartenmauer und Umnutzung der Garage wird erteilt.*

Die Beschlüsse 5 bis 7 sind damit bei Stimmgleichheit abgelehnt.

Der Bauherr hat nun vorgeschlagen, dass er als eine Art Kompensation eine Bepflanzung zwischen seinen beiden Grundstücken vornimmt. Im Gegenzug dürfte er die Gartenmauer noch entfallen lassen.

BM Burth möchte wissen, ob dies für den Ausschuss denkbar wäre, bevor der Bauherr nochmals einen förmlichen Bauantrag stellt.

SR Michalski teilt mit, dass er sich diesen Vorschlag vorstellen könnte. Die Parkplatzsituation ist in diesem Bereich sehr angespannt, es sollte jede Möglichkeit zur Entspannung genutzt werden. Zudem hat aktuell nur einige Meter weiter in der Schulstraße ein Eigentümer seine bestehende Gartenmauer ohne Bauantrag abgerissen und durch eine neue Mauer ersetzt. Die anfragende Bauherrschaft hat zumindest angefragt.

Herr Schilling teilt mit, dass die Verwaltung von dem ungenehmigten Abriss in Kenntnis gesetzt wurde. Die Verwaltung hat die Baurechtsbehörde bereits unterrichtet, die

Baurechtsbehörde hat mitgeteilt, dass die Verwaltung selbst für die Ahndung zuständig ist. Deshalb wurde der Eigentümer angeschrieben, Unterlagen für eine Nachgenehmigung vorzulegen.

SR Michalski weist darauf hin, dass es sicherlich aber keinen Rückbau geben wird.

SRin Nassal möchte wissen, weshalb überhaupt mehr Stellplätze benötigt werden, weil die Anzahl der Wohnungen durch den Umbau nicht geändert wurde.

BM Burth erläutert, dass es bei der ersten Genehmigung baurechtlich die Festlegung von Stellplätzen noch nicht gab. Deshalb hat die Anzahl der Wohnungen Bestandsschutz. Man muss dem Bauherrn zugute halten, dass er eine Lösung sucht, um die Parkplatzsituation in der Straße zu entspannen.

SRin Wekenmann hält es für fraglich, ob sich das Straßenbild verbessert, wenn man noch das letzte Mäuerchen abreißt. Sie bezweifelt, ob eine Hecke dies noch verbessern würde.

Dies ist aus der Sicht von BM Burth eine Wertungsfrage.

SRin Nassal fehlt der Abschluss zur Straße. Aus diesem Grunde gibt es schließlich die Erhaltungssatzung.

BM Burth fasst zusammen, dass der Bauherr einen Bauantrag einreichen soll.

Bauvorhaben Wiesenrainstraße 6

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft des Bauvorhabens Wiesenrainstraße 6 nochmals auf die Verwaltung zukam. Der Ausschuss hatte bereits am 09.12.2020 darüber beraten und folgenden Beschluss gefasst:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt mit 1 Ja-Stimme, 2 Enthaltungen und 6 Nein-Stimmen:

- 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das Einvernehmen vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Tannhausen.*
- 2. Der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze wird gemäß § 31 BauGB zugestimmt.*
- 3. Der Befreiung für die Ausführung mit Flachdachbauweise wird gemäß § 31 BauGB zugestimmt.*
- 4. Das Flachdach muss eine andere Dacheindeckung erhalten.*

Das Einvernehmen ist damit versagt.

Der Bauherrschaft ist nun nicht klar, mit welcher Dacheindeckung das Vorhaben ausgeführt werden soll, vor allem, weil es das gewünschte, aber vom Ausschuss abgelehnte Trapezblech in der unmittelbaren Umgebung gibt.

BM Burth ergänzt, dass es rechtlich schwierig ist, eine andere Dacheindeckung zu fordern, weil es wie erläutert in der unmittelbaren Umgebung eine solche Dacheindeckung gibt. Dies ist auch für die Bauherrschaft eine Kostenfrage. Er möchte wissen, weshalb sich der Ausschuss an dieser Stelle diese Dacheindeckung ablehnt.

SR Zimmermann hält es für nicht angemessen, an dieser Stelle ein begrüntes Dach zu fordern.

OVin Zinser-Auer teilt mit, dass der Ortschaftsrat dem Trapezblech sicherlich zustimmen würde. Der Ortschaftsrat soll über die Dacheindeckung beraten und diese der Bauherrschaft empfehlen.

Gartenmauer/Steingarten Hillstraße 7

Herr Schilling erläutert, dass die Baurechtsbehörde bezüglich der Gartenmauer und des Steingartens in der Hillstraße 7 folgendes mitgeteilt hat:

- Sind Steingärten als gestalterische Elemente bei einer Größe von 4 – 5 m² vorhanden, veranlasst die Baurechtsbehörde nichts Weiteres.
- Sind die Steingärten jedoch größer, ist das Maß der Bebauung überschritten.

Bei der Hillstraße 7 ist das Maß der Bebauung massiv überschritten. Die neue, hohe Gartenmauer ist dagegen Nachbarschaftsrecht. Es gibt bedauerlicherweise keine Regelung im Bebauungsplan hierzu.

Einzäunung Grundstück Ried - Sachstand

Herr Schilling teilt den aktuellen Sachstand zum mehrfach berichteten Grundstück im Ried mit. Der Eigentümer wurde zwischenzeitlich zu einer schriftlichen Stellungnahme aufgefordert. Es liegt nach Mitteilung des Landratsamtes keine Privilegierung vor. Vermutlich wird ein Rückbau erfolgen müssen.

Hermann-Lanz-Parkplatz

In der letzten Sitzung des Ausschusses wurde die Situation auf dem Hermann-Lanz-Parkplatz angesprochen, insbesondere der dauerparkende Bus, der die Situation noch weiter verschärft.

Herr Schilling teilt mit, dass das Hauptamt sich der Situation angenommen hat. Der Betriebshof wird auch die Markierung nochmals verbessern. Sicherlich wird es aber leider so sein, dass die sogenannten „Eltern-Taxis“ nicht unterbunden werden können.

Hasengärtlestraße 76 – Verschmutzung Straße

Ebenfalls wurde im Ausschuss die regelmäßige starke Verschmutzung der Straße durch den Betrieb in der Hasengärtlestraße 76 angesprochen.

Herr Schilling teilt mit, dass das Tiefbauamt sich darum kümmert.

OV Wülfrath ist der Meinung, dass eine dauerhafte Lösung für diese Problematik gefunden werden muss.

BM Burth erläutert, dass diesbezüglich ein Gespräch mit dem Eigentümer geführt wird.

Baumfällung im Bereich Neubau Kindergarten

Herr Blaser teilt mit, dass am Wochenende die Bäume im Bereich des Neubaus des Kindergartens gefällt werden.

Steinquader bei Buchhandlung Rieck

Frau Johler teilt mit, dass zwischenzeitlich für die geplante Lösung am umgefahrenen Steinquader bei der Buchhandlung Rieck ein Kostenvoranschlag vorliegt. Wie Frau Johler

in der letzten Sitzung mitgeteilt hat, schlägt die Verwaltung statt der Erneuerung des Steinquaders eine Bauminsel in der vorhandenen Optik der Hauptstraße vor.

Die Kosten liegen bei 3.236,80 Euro.

Es gibt einen Konsens für die Umsetzung der Maßnahme.

Beschluss-Nr. 7
Anfragen

Es werden keine Anfragen gestellt.

ZUR BEURKUNDUNG !

Bürgermeister:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....