

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

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

vom 19.01.2022

im in der Stadthalle Aulendorf

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 20:12 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender

Bürgermeister Matthias Burth

Ausschussmitglieder

Stefanie Dölle

Pierre Groll

Sahin Gündogdu

Kurt Harsch

Matthias Holzapfel

Ralf Michalski

Beatrix Nassal

Robert Rothmund

Konrad Zimmermann

Verwaltung

Günther Blaser

Kathleen Kreuzer

Albert Schilling

Ortsvorsteher/in

Hartmut Holder Ortsvorsteher

Stephan Wülfrath Ortsvorsteher

Margit Zinser-Auer Ortsvorsteherin

Schriftführer/in

Silke Jöhler

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Rainer Marquart

Britta Wekenmann-Arnold

krank

entschuldigt

Tagesordnung

Beschluss-Nr.

- 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll
- 2 Baugesuche
 - 2.1 Erweiterung des Lebensmittelmarktes Norma
Aulendorf, Auf der Steige 50, Flst. 1657
Vorlage: 40/153/2021
 - 2.2 Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung - Neubau Maschinen- und Lagerhalle
Aulendorf, Wallenreute 2, Flst. Nr. 285
Vorlage: 40/155/2021
 - 2.3 Neubau einer Wohnwagengarage, Erstellen einer Einfriedung, Erneuerung eines Bestandszauns
Aulendorf, Rosmarinweg 1, Flst. Nr. 1665/13
Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/156/2021
 - 2.4 Antrag auf Verlängerung des Bauvorbescheids - Neubau von 2 Einfamilienhäusern
Tannhausen, Tannhauser Straße 63, Flst. Nr. 265
Vorlage: 40/157/2021
 - 2.5 Einbau NwT-Raum mit Theorie- und Nebenräumen in ehemalige Lehrer-Bibliothek und ehem. Erholungssaal
Aulendorf, Blönried, Arnold-Janssen-Straße 10/1, Flst.Nr. 805
Vorlage: 40/158/2021
 - 2.6 Neubau einer Überdachung für Winterdienstgeräte/Schüttgut
Aulendorf, Auf der Steige 62, Flst.Nr. 1697/9-1697/10
Kenntnisgabeverfahren
Vorlage: 40/159/2021
 - 2.7 Umbau des best. Ökonomiegebäudes zu zwei Wohneinheiten
Tannhausen, Geblisberg 2, Flst. Nr. 201/27
Bauvoranfrage
Vorlage: 40/002/2022
 - 2.8 Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Lagerhalle
Aulendorf, Faßmacherhof 1, Flst. Nr. 419
Vorlage: 40/003/2022
 - 2.9 Neubau einer Werk- und Lagerhalle mit Nebenräumen
Aulendorf, Sandweg 54, Flst. Nr. 1631/4 und 1631/5
Vorlage: 40/004/2022
 - 2.10 Erstellen eines Sichtschutzes für den Sitzplatz und Wohnzimmer
Aulendorf, Sandweg 48/1, Flst. Nr. 1423/9
Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/150/2021/1

- 2.11 Umnutzung von Landjugendheim zu Wohnzwecken
Blönried, Achstraße 18, Flst. Nr. 113/24
Vorlage: 40/006/2022
- 3 Haushaltsplan 2022 - Vorberatung im Ausschuss für Umwelt und Technik
Vorlage: 30/241/2020/2
- 4 Eingrünung Baugebiete Buchwald und Am Bildstock II 2. Änderung, mit
Retentionsbecken, Linksabbiegespur L 285 und Verbindungsstraße - Vergabe
Planungsleistungen
Vorlage: 40/008/2022
- 5 Verschiedenes
- 6 Anfragen

Beschluss-Nr. 1

Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll

BM Burth begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

SR Marquart ist entschuldigt.

SRin Wekenmann ist ebenfalls entschuldigt, SR Rothmund vertritt sie.

Beschluss-Nr. 2
Baugesuche

Beschluss-Nr. 2.1

Erweiterung des Lebensmittelmarktes Norma
Aulendorf, Auf der Steige 50, Flst. 1657
Vorlage: 40/153/2021

Herr Schilling erläutert, dass die Bauherrschaft im Baugenehmigungsverfahren die Erweiterung des Lebensmittelmarktes Norma auf dem Grundstück Flst. Nr. 1657, Auf der Steige 10 in Aulendorf beantragt hat.

Der vorhandene Lebensmittelmarkt soll durch einen eingeschossigen Anbau in nördlicher Richtung erweitert werden. Mit dem geplanten Vorhaben vergrößert sich die Verkaufsfläche von derzeit 787 m² des Lebensmittelmarktes um 303 m² auf 1.091 m². Folgende Maßnahmen werden im Einzelnen beantragt:

1. Eingeschossiger Anbau 15,00 x 19,19 m mit 19° geneigtem Satteldach, Erweiterung SB-Bereich
2. Eingeschossiger Anbau 15,50 x 7,59 m mit Flachdach, Erweiterung Bäckerei
3. Errichtung Vordach 19,19 x 3,00 m
4. Errichtung einer Überdachung für Einkaufswagen

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: „Sandäcker II “ vom 29.07.1988
 Rechtsgrundlage: § 30
 Gemarkung: Aulendorf
 Eingangsdatum: 26.11.2021

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach dem Bebauungsplan „Sandäcker II“, in dessen Geltungsbereich sich das geplante Bauvorhaben befindet. Das Flurstück Nr. 1657, ist als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Festsetzungen Bebauungsplan

	Bebauungsplan	Planung	
Art der baulichen Nutzung	Gewerbegebiet GE	Eingehalten	✓
Max. Gebäudelänge	Bis 80 m	83,50 m West 88,50 m Ost	x
Grundflächenzahl	0,8	Eingehalten	✓
Geschossflächenzahl	1,2	Eingehalten	✓
Anzahl Vollgeschosse	II	I	✓
Dachform	Flachdach, Sheddach, Satteldach	Satteldach Flachdach	✓

Max. Gebäudelänge

Der auf dem Grundstück Flst. Nr. 1657, Auf der Steige 10 vorhandene SB-Markt bildet mit dem Fitness-Center und Kindergarten einen zusammenhängenden Gebäudekomplex. Die Baugenehmigung für die erstmalige Errichtung des SB-Marktes erfolgte am 29.05.1995. Am 06.05.1996 wurde die Baugenehmigung für das Fitnesscenter mit Gaststätte erteilt. Die Trakte „SB-Markt“ und „Fitness-Center/Kindergarten“ sind durch eine Trennwand geteilt. Mit dem nun beantragten Erweiterungsbau verlängert sich der Gebäudekomplex um insgesamt 20,18 m. Auf der Westseite ergibt sich eine Wandlänge von ca. 83,50 m. Die Wandlänge auf der Ostseite zur Hasengärtlestraße beträgt ca. 88,50 m. Der Bebauungsplan schreibt eine besondere Bauweise fest, wobei die maximale Gebäudelänge auf 80,0 m beschränkt ist. Die Festsetzung der maximalen Gebäudelänge wird mit dem Vorhaben nicht eingehalten. Für die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudelänge ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des SB-Marktes

Nach der beantragten Erweiterung weist der SB-Markt eine Geschossfläche von 1.319 m² und eine Verkaufsfläche von 1.091 m² auf. Da der Markt mit einer Geschossfläche ab 1.200 m² bzw. einer Verkaufsfläche ab 800 m² als „großflächig“ gilt, wird das Vorhaben die sog. Regelvermutung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auslösen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Der Antragssteller hat ein Gutachten „Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des SB-Marktes“ erstellen lassen. Im Gutachten werden anhand des Prüfschemas die städtebaulichen Auswirkungen der Vergrößerung des SB-Marktes untersucht. Gemäß des Planentwurfs zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben vom 25.06.2021 wird die Stadt Aulendorf als Unterzentrum dargestellt. Laut dem Gutachten wird nachgewiesen, dass mit der Erweiterung des SB-Marktes alle Prüfkriterien einer städtebaulichen Atypik erfüllt werden.

Zusammenfassende Darstellung der Auswirkungsanalyse

1. Überprüfung einer atypischen Fallgestaltung

Im Hinblick auf eine möglicherweise vorliegende atypische Fallgestaltung ist folgende Frage zu beantworten: Sind die Anhaltspunkte einer städtebaulichen Atypik zu erkennen, sodass auch bei einer Überschreitung der Geschossfläche von 1.200 m² von der Vermutungsregel abgesehen werden kann?

Bei dem Norma-Lebensmitteldiscounter handelt es sich um einen „normalen“ Lebensmittelmarkt. Der Verkaufsflächenanteil von nicht nachversorgungsrelevanten Sortimenten beträgt nicht mehr als 10 %. Der Markt ist damit als Nachversorger einzuordnen. Über 90 % der Verkaufsfläche entfällt auf Nahrungs- und Genussmittel, Tiernahrung und andere nachversorgungsrelevante Sortimente.

Sämtliche Anhaltspunkte werden erfüllt. Der Markt nimmt aufgrund der siedlungsräumlichen und versorgungsstrukturellen Situation von Aulendorf (direkt angrenzend an Wohnlagen) eine wichtige Nahversorgungsfunktion ein. Durch den Anschluss an die Wohnbebauung und die gute verkehrliche Erreichbarkeit zu Fuß mit dem Rad sowie mit dem ÖPNV ist er als integriert anzusehen. Darüber hinaus wird durch die Erweiterung der Verkaufsfläche kein wesentliches zusätzliches Verkehrsaufkommen induziert. Die Verkehrsinfrastruktur im Standortumfeld ist zudem als leistungsfähig zu bewerten.

In der Gesamtschau ergeben sich somit erhebliche Anhaltspunkte dafür, dass das betrachtete Vorhaben als atypischer Fall einzustufen ist.

2. Auswirkungsanalyse

Die Untersuchung der konkreten Auswirkungen (insbesondere auf den zentralen Versorgungsbereich, die Nahversorgung, aber auch die Nachbargemeinden) zeigt, dass keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB vorliegen. Vielmehr sichert die Modernisierung des Standortes langfristig die verbrauchernahe Versorgung.

Aufgrund der Funktion „Nahversorger“ sowie der standörtlichen und städtebaulichen Besonderheiten des vorliegenden Falls ist absehbar, dass die beantragte Erweiterung nicht zu wesentlichen Auswirkungen auf die örtliche oder überörtliche Versorgungsstruktur, die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs oder sonstige Belange führen wird.

Auf die Ausführungen/Erläuterungen der beigefügten Auswirkungsanalyse wird im Detail verwiesen.

Das Ergebnis der Auswirkungsanalyse wird derzeit von der Baurechtsbehörde und dem Regierungspräsidium Tübingen geprüft. Zwischenzeitlich ist eine Rückmeldung erfolgt, wobei diese Bewertung noch nicht abschließend ist. Der Einbeziehungsbezirk muss noch geprüft werden. Letztendlich entscheidet die Baurechtsbehörde.

Für BM Burth ist die Erweiterung an dieser Stelle vorstellbar. Der Supermarkt an dieser Stelle hat eine Nahversorgungsfunktion, da eine umfangreiche Wohnbebauung in der Umgebung und er auch gut verkehrlich erreichbar ist. Es ist häufig feststellbar, dass Kunden den Markt zu Fuß aufsuchen.

SR Michalski und SR Groll befürworten das Bauvorhaben ebenfalls, zum einen aus den bereits von BM Burth genannten Gründen, und auch weil zahlreiche Mitarbeiter des Gewerbegebietes in der Mittagspause den Supermarkt nutzen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 1. Das Einvernehmen zum geplanten Vorhaben wird erteilt.**
- 2. Der Befreiung für die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudelänge wird zugestimmt.**

Beschluss-Nr. 2.2

Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung - Neubau Maschinen- und Lagerhalle
Aulendorf, Wallenreute 2, Flst. Nr. 285
Vorlage: 40/155/2021

Herr Schilling teilt mit, dass der Bauherr mit Schreiben vom 29.11.2021 die erneute Verlängerung der Baugenehmigungen BA/1377/2015 vom 02.02.2016 und BA/0541/2019 vom 12.04.2019 beantragt hat.

Mit der Baugenehmigung vom 02.02.2016 wurde die Bebaubarkeit des Grundstücks Flurstück Nr. 285 positiv beschieden. 2019 wurde bereits ein Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung vom 02.02.2016 gestellt.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner Sitzung am 29.07.2015 sein Einvernehmen zur Baugenehmigung erteilt.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Außenbereich
Rechtsgrundlage: § 35 BauGB
Eingangsdatum: 01.12.2021

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 Baugenehmigung BA/0541/2019 vom 12.04.2019 wurde bis zum 11.02.2022 verlängert.

Die Bauherrschaft hat am 01.12.2021 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 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 der Baugenehmigung 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.

Nachdem aufgrund der derzeitigen Sach- und Rechtslage keine entgegenstehenden Belange erkennbar sind, die eine Ablehnung aus planungsrechtlicher Sicht begründen könnten, schlägt die Verwaltung vor, dem erneuten Verlängerungsantrag der Baugenehmigung zuzustimmen und das Einvernehmen zum Bauvorhaben zu erteilen.

Das Einvernehmen zur Verlängerung der Baugenehmigung vom 12.04.2019 um drei Jahre wird einstimmig erteilt.

Beschluss-Nr. 2.3

Neubau einer Wohnwagengarage, Erstellen einer Einfriedung, Erneuerung eines Bestandzauns
Aulendorf, Rosmarinweg 1, Flst. Nr. 1665/13
Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/156/2021

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft einen Antrag auf Befreiung für den Neubau einer Wohnwagengarage, der Erstellung einer Einfriedung und der Erneuerung eines Bestandzauns auf dem Grundstück Flst. Nr. 1665/13, Rosmarinweg 1 in Aulendorf gestellt hat.

Folgende Maßnahmen werden im Einzelnen beantragt:

1. Der beantragte Sichtschutz hat eine Länge von 22,00 m und verläuft im Abstand von 10-15 cm von der östlichen Grundstücksgrenze. Es ist eine Holzkonstruktion mit einer Sichtschutzhöhe von 1,80 m vorgesehen.
2. Der bestehende Metallzaun an der westlichen Grundstücksgrenze zur Straße soll erneuert und durch einen 1,20 m hohen Holzlattenzaun ersetzt werden. Die Zaunlänge beträgt 32,00 m.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: „Gottesacker“ vom 20.08.1985
 Rechtsgrundlage: §§ 30, 31 BauGB
 Gemarkung: Aulendorf
 Eingangsdatum: 07.12.2021
 Befreiung: Dachform

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gottesacker“ und ist gemäß § 30 BauGB zu beurteilen.

Festsetzungen Bebauungsplan

	Bebauungsplan	Planung	
Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO	Wohnnutzung	✓
Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,4		✓
Garagen	Garagen sind in den Gebäuden unterzubringen oder an die Gebäude anzubauen	Anbau an Wohnhaus	✓
Einfriedungen	Hecke, Holzzaun oder Gartenmauer mit Drahtnetzzaun von höchstens 0,80 m Höhe einschl. Sockel. Das Sockelmaß darf nicht mehr als 20 cm betragen.	Sichtschutz 1,80 m Holzzaun 1,20 m	X X

Wohnwagengarage

Die Wohnwagengarage hat eine Grundfläche von 7,00 x 3,00 m und eine gemittelte Wandhöhe von 3,0 m und ist als verfahrensfreies Vorhaben einzustufen. Die Wohnwagengarage überschreitet mit der Längswand die Baugrenze um 0,50 m. Für die Überschreitung der Baugrenze ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich. Nach der Festsetzung des Bebauungsplans sind Garagen im Gebäude unterzubringen oder an die Gebäude anzubauen. Die geplante Wohnwagengarage wird auf einer Länge von ca. 1,0 m an das vorhandene Wohnhaus angebaut. Für die vom Haus abgerückte Positionierung der geplanten Wohnwagengarage ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich. Bei den Wohnhäusern Rosmarinweg 1, 2, 3, 6, 10 sind die Garagen vom Haus abgerückt. Befreiungen wurden für diese abweichende Bauweise nicht erteilt.

Sichtschutz

Im Bebauungsplan sind keine Festsetzungen zu Sichtschutzanlagen enthalten. Der Sichtschutz ist als Einfriedung zu bewerten. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m einschl. Sockel zugelassen. Für die Errichtung des Sichtschutzes mit einer Höhe von 1,80 m ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

Holzzaun

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m einschl. Sockel zugelassen. Für die Errichtung des Holzzauns mit einer Höhe von 1,20 m ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Befreiungen in der näheren Umgebung

Straße	Flist. Nr.	Art Befreiung	Datum Befreiung
Rosmarinweg 1/1	1671	Errichtung Wohnhaus mit Garage in Bauverbotsfläche	28.02.1996
Rosmarinweg 2	1415/1	Errichtung Doppelgarage in Bauverbotsfläche	03.06.1994
Rosmarinweg 12	1671/10	Errichtung Doppelgarage in Bauverbotsfläche	16.05.2018

Die beantragten Maßnahmen sind vom Grundsatz her verfahrensfrei, müssen aber den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen.

In der näheren Umgebung wurden bereits mehrere Befreiungen für die Überschreitung der Baugrenze erteilt.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben und den erforderlichen Befreiungen.

BM Burth verweist darauf, dass es eine Nachbareinwendung gibt bezüglich der Überschreitung der Baugrenze. Die Baurechtsbehörde wird dem Bauantrag deshalb nicht zustimmen.

SR Groll kann dem geplanten Sichtschutz nicht zustimmen. Dies ist nicht üblich, vor allem in nicht eingegrünter Form.

SR Michalski stimmt dem zu. Eine Höhe von 1,20 m wäre für ihn denkbar.

SR Zimmermann weist darauf hin, dass man mit der Baurechtsbehörde klären könnte, ob es nicht denkbar wäre, zum Nachbarn eine gemeinsame Garage zu bauen. In den Baugebieten sollte vermehrt darauf geachtet werden, dass nicht genehmigte Zäune nicht verbaut werden. Für ihn ist die Frage der Zufahrt des Wohnwagens auch ungeklärt. Dies scheint schwierig.

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

- 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen.**
- 2. Der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze mit der geplanten Wohnmobilgarage mit 0,50 m wird zugestimmt.**
- 3. Der vom Wohnhaus abgerückten Bauweise der Wohnmobilgarage wird zugestimmt.**

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

- 4. Der Befreiung für die Errichtung des Sichtschutzes mit einer Höhe von 1,80 m an Stelle einer Höhe von 0,80 m wird gemäß § 31 BauGB zugestimmt.**

Der Befreiung wird somit nicht zugestimmt.

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

- 5. Der Befreiung für die Errichtung des Holzzauns mit einer Höhe von 1,20 m an Stelle einer Höhe von 0,80 m wird gemäß § 31 BauGB zugestimmt.**

Beschluss-Nr. 2.4

**Antrag auf Verlängerung des Bauvorbescheids - Neubau von 2
Einfamilienhäusern
Tannhausen, Tannhauser Straße 63, Flst. Nr. 265
Vorlage: 40/157/2021**

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft mit Schreiben vom 07.12.2021 die dritte Verlängerung des positiven Teil-Bauvorbescheides BV/0158/2013 vom 27.02.2013 über die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Wohnhauses auf dem mit Nr. 1 auf dem Lageplan vom 30.08.2012/04.12.2012 bezeichneten Flurstück Nr. 265 (Teilfläche) beantragt hat.

Die Bauherrschaft hatte mit der ursprünglichen Bauvoranfrage den Neubau von 2 Einfamilienhäusern und Ausbauvarianten für die Größe und Dachform angefragt.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner Sitzung am 16.01.2013 sein Einvernehmen nur für den Bauplatz 1 erteilt. Der Ortschaftsrat Tannhausen hat am 22.01.2013 ebenfalls nur dem Platz 1 zugestimmt. Der vom Landratsamt Ravensburg erteilte positive Teil-Bauvorbescheid bezieht sich auch nur auf die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Wohnhauses auf dem mit Nr. 1 gekennzeichneten Teilbereich des Flurstücks 265.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Ortsabrundung Tannhausen
Rechtsgrundlage: §§ 30,34 BauGB, §§ 57,62 LBO BW
Gemarkung: Tannhausen
Eingangsdatum: 07.12.2021

Nach § 62 Abs. 2 i.V.m. § 57 Abs. 2 LBO 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 07.12.2021 fristgerecht einen weiteren Antrag auf Verlängerung des Bauvorbescheides vom 27.02.2013 bei der Stadt Aulendorf eingereicht. Der Gültigkeit des Bauvorbescheids kann somit um 3 Jahre verlängert werden.

Ein Rechtsanspruch auf die Verlängerung ist dabei im gleichen Umfang gegeben wie ein Rechtsanspruch auf die Neuerteilung des beantragten Vorbescheids besteht, da die Verlängerung der Geltungsdauer in der Sache nichts Anderes bedeutet 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.

Das geplante Bauvorhaben Nr. 1 liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Ortsabrundung Tannhausen. Maßgebend für den Geltungsbereich sind hier nicht die Grundstücksgrenzen oder die Zufahrten, da diese in den Außenbereich hineinragen dürfen. Für die Abgrenzung zum Außenbereich sind allein die Hauskanten der Gebäude heranzuziehen. Im vorliegenden Fall kann die Dicke der Abgrenzungslinie positiv für die Bauherrschaft gewertet werden. Unter Zugrundelegung der Außenkante der Ortsabrundungslinie befindet sich das auf Platz Nr. 1 geplante Gebäude innerhalb der Ortsabrundung.

Da es sich bei der Ortsabrundung um keinen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 und 2 BauGB handelt, erfolgt die weitere planungsrechtliche Beurteilung im Übrigen nach § 34 BauGB. Die Umgebungsbebauung entspricht einem Misch- bzw. Dorfgebiet. Die geplante Wohnbebauung fügt sich damit planungsrechtlich in die nähere Umgebung ein.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beantragte Verlängerung liegen somit vor. Die Verwaltung empfiehlt deshalb, das Einvernehmen zur Verlängerung des Bauvorbescheides um drei Jahre zu erteilen.

Das Einvernehmen zur Verlängerung des Teil-Bauvorbescheids vom 27.02.2013 um drei Jahre wird erteilt (einstimmig).

Beschluss-Nr. 2.5

Einbau NwT-Raum mit Theorie- und Nebenräumen in ehemalige Lehrer-Bibliothek und ehem. Erholungssaal
Aulendorf, Blönried, Arnold-Janssen-Straße 10/1, Flst.Nr. 805
Vorlage: 40/158/2021

SR Groll ist befangen.

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Nutzungsänderung „Einbau NwT-Raum mit Theorie- und Nebenräumen in ehemalige Lehrer-Bibliothek und ehemaliger Erholungssaal“ auf dem Grundstück Flst. Nr. 805, Arnold-Janssen-Straße 10/1 in Blönried beantragt hat.

Die geplante Umnutzung sieht im 1. OG im Bereich Verbindungsbau Konventgebäude folgende Maßnahmen vor:

- Umnutzung Bibliothek in Naturwissenschaft-und Technikraum (NwT-Raum)
- Umnutzung Kopieren in CNC-Raum
- Umnutzung Zimmer 1 in Maschinenraum
- Umnutzung Präsenzbibliothek in Nebenraum Theorie Nwt
- Umnutzung Erholungssaal in Theorieraum Nwt
- Anpassung und Ertüchtigung Brandmeldeanlage/Brandschutzmaßnahmen
- Abbruch-Neubaumaßnahmen an Innenwänden in geringem Umfang

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: „Missionshaus St. Johann“ vom 09.01.2001
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
 Gemarkung: Blönried
 Eingangsdatum: 17.12.2021

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Missionshaus St. Johann“ und ist gemäß § 30 BauGB zu beurteilen.

Festsetzungen Bebauungsplan

	Bebauungsplan	Planung	
Art der baulichen Nutzung	Sonstiges Sondergebiet gemäß § 9 BauNVO Nutzungsbereich SO1 -Fläche für Schulische, kirchliche, sportliche Nutzung Personalwohnungen -alle für die Nutzung notwendigen Nebenanlagen	Schulungsräume und Nebenräume	✓
Nutzungsmaß	Keine Änderung da Innenausbau	eingehalten	✓
Grundfläche	Keine Änderung da Innenausbau	eingehalten	✓
Gebäude-Höhen	Keine Änderung da Innenausbau	eingehalten	✓

Die mit der Umnutzung beantragten neuen Schulungsräume und Nebenräume entsprechen der Festsetzung für das eingetragene Sondergebiet SO 1 im Bebauungsplan. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Die geplanten Umbau-Maßnahmen beschränken sich ausschließlich auf das Gebäudeinnere. Es ergeben sich nur Flächenverschiebungen von Nutzflächen und Verkehrsflächen im Innenbereich, welche das Maß der baulichen Nutzung unwesentlich tangieren. An der Kubatur und der äußeren Erscheinung des Gebäudes, z.B. Fassade und Dach werden keine Änderungen vorgenommen. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften wie Brandschutz und Stellplatz-Nachweis werden von der Baurechtsbehörde überprüft.

Gemäß den vorliegenden Unterlagen werden keine denkmalschutzrechtlichen Belange berührt.

Das Vorhaben ist nach Art und Maß der baulichen Nutzung zulässig und hält die Festsetzungen des Bebauungsplans „Missionshaus St. Johann“ ein. Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Bauvorhaben.

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

Beschluss-Nr. 2.6

Neubau einer Überdachung für Winterdienstgeräte/Schüttgut
Aulendorf, Auf der Steige 62, Flst.Nr. 1697/9-1697/10
Kenntnisgabeverfahren
Vorlage: 40/159/2021

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im Kenntnisgabeverfahren den Neubau einer Überdachung für Winterdienstgeräte/Schüttgut auf den Grundstücken, Flst. Nr. 1697/9-1697/10, Auf der Steige 62 in Aulendorf beantragt hat.

Die geplante Überdachung hat eine trapezförmige Grundfläche von 19,48 m x 10,50 m. Außenwände und Bodenplatte werden als Stahlbetonkonstruktion errichtet. Das Pultdach hat eine Firsthöhe von 6,85 m und wird mit rotbraunem Trapezblech eingedeckt.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: „Sandäcker II – 1. Änderung“ vom 02.11.2012
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
 Gemarkung: Aulendorf
 Eingangsdatum: 20.12.2021

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplans „Sandäcker II – 1. und ist bauplanungsrechtlich gemäß § 30 BauGB zu beurteilen.

Festsetzungen Bebauungsplan

	Bebauungsplan	Planung	
Art der baulichen Nutzung	Gewerbegebiet GE gem. § 8 BauNVO	Überdachung	✓
Grundflächenzahl	0,80	eingehalten	✓
Traufhöhe max.	7,50 m	4,99 m	✓
Firsthöhe max.	13,0 m	6,85 m	✓
Dacheindeckung	Für die Dacheindeckung von geneigten Dächern sind nur rote, rotbraune sowie hell- bis dunkelgraue Farbtöne zulässig	Trapezblech rotbraun	✓
Dachform	Keine Festsetzung	-	-
Bauweise	Abweichende Bauweise, Gebäudelänge bis 70,0 m	19,48 m	✓

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für die Grundstücke Flst. Nr. 1697/9-1697/10 ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest. Die geplante Überdachung ist als Lagergebäude für Schüttgut dem vorhandenen Gebäude des Betriebshofs zugeordnet. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von 0,8 auf den Grundstücken Flst. Nr. 1697/9-1697/10 fest. Mit der geplanten Überdachung bleibt die Grundflächenzahl von 0,8 eingehalten. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Ergebnis

Die geplante Überdachung für Winterdienstgeräte/Schüttgut ist nach Art und Maß der baulichen Nutzung zulässig und hält alle Festsetzungen des Bebauungsplans ein. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erhält das Vorhaben zur Kenntnis.

SR Holzapfel möchte wissen, ob die Aufbringung einer PV-Anlage angedacht ist.

Frau Kreutzer erläutert, dass dies nochmals aufgearbeitet werden muss.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik erhält das Vorhaben, welches den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sandäcker II – 1. Änderung“ vom 02.11.2012 entspricht, zur Kenntnis.

Beschluss-Nr. 2.7

Umbau des best. Ökonomiegebäudes zu zwei Wohneinheiten
Tannhausen, Geblisberg 2, Flst. Nr. 201/27
Bauvoranfrage
Vorlage: 40/002/2022

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft eine Bauvoranfrage für den Umbau des bestehenden Ökonomiegebäudes zu zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Geblisberg 2, Flst Nr. 201/27 in Tannhausen gestellt hat.

Neben dem vorhandenen Wohnteil sollen im Ökonomietrakt zwei Wohneinheiten eingebaut werden. Die geplante Umnutzung erstreckt sich auf eine Grundfläche von ca. 12,00 m x 11,00 m. Die Außenwände des betroffenen Bereichs sollen erhalten werden. Die Zwischendecke und das Dach werden auf einer Breite von 12,00 m abgebrochen. Das neue Dach wird um ca. 2,50 m angehoben, so dass der bestehende Wohnteil und der Neubau die gleiche Firsthöhe haben. Auf der Rückseite des Gebäudes ist ein 4,50 m x 3,30 m großer Anbau mit Dachterrasse vorgesehen. Auf der Nordostseite kommt im Dachgeschoss eine Schleppgaube zur Ausführung.

Mit der Bauvoranfrage sollen folgende Fragen beantwortet werden:

1. Ist ein Umbau in der geplanten Form möglich? Wohneinheit zwei soll als Pflegewohneinheit für Eltern genutzt werden.
2. Ist es möglich die Erweiterung durch den Abbruch eines Teilbereiches zu kompensieren (gelbe Flächen im Grundriss)?

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Außenbereich
Rechtsgrundlage: § 35 BauGB
Gemarkung: Tannhausen
Eingangsdatum: 23.12.2021

Das Grundstück Geblisberg 2, Flst Nr. 201/27 in Tannhausen befindet sich im Außenbereich. 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-/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 aufgegebenen Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1 erforderlich.

Grundsätzlich ist eine Nutzung des Ökonomieteils zur Instandhaltung des Wohn- und Wirtschaftsgebäude wünschenswert.

Im Vorfeld gab es am 05.03.2020 ein Abstimmungstermin im Bauamt, bei dem die planungsrechtlichen Genehmigungsgrundlagen gemäß § 35 BauGB erläutert wurden. Die Vorplanung des Planungsbüros wurde der Baurechtsbehörde zugestellt.

Mit Schreiben vom 26.08.2021 teilte die Baurechtsbehörde dem Planer mit, dass nach der Beschreibung für das Vorhaben eine Umnutzung gemäß § 35 Absatz 4 Nr. 1 BauGB von landwirtschaftlicher Bausubstanz in Wohnen in Frage kommen könnte. Hierbei ist insbesondere eine erhaltenswerte Bausubstanz Grundvoraussetzung und die äußere Gestalt des Gebäudes muss im Wesentlichen gewahrt bleiben (hier also als ursprünglicher Ökonomieteil). Dabei sind sämtliche statisch relevanten Gebäudeteile unverändert zu erhalten. Eine Anhebung des Daches ist durch diese Tatbestandsvoraussetzungen nicht abgedeckt. Allerdings wären alternativ nach Auffassung des Landratsamtes z. B. Dachgauben denkbar. Bei dem geplanten Vorhaben in der übersandten Form kann nicht vom Erhalt der bestehenden Bausubstanz ausgegangen werden, welche die Voraussetzungen des § 35 Absatz 4 Nr. 1 BauGB abdeckt und somit kann auch keine Baugenehmigung in Aussicht gestellt werden.

Auf Wunsch des Bauherrn fand am 20.09.2021 ein Ortstermin mit der Stadtverwaltung Aulendorf statt. Vorab wurde die Entwurfsplanung des Planungsbüros durch die Stadtverwaltung an die Baurechtsbehörde weitergeleitet mit der Bitte um erneute Stellungnahme zur Genehmigungsfähigkeit. Am 20.10.2021 erfolgte eine weitere schriftliche Rückmeldung der Baurechtsbehörde. Eine Baugenehmigung könne mit der vorgelegten Planung nicht in Aussicht gestellt werden.

Nach Auffassung der Verwaltung bleibt die äußere Gestalt bezogen auf das gesamte Anwesen mit der vorliegenden Planung gewahrt.

Fragenstellung Bauvoranfrage

Frage 1: Der geplante Umbau stellt keinen Erhalt der bestehenden Bausubstanz dar und ist aus Sicht der Baurechtsbehörde nicht genehmigungsfähig.

Frage 2: Ob eine Kompensation über einen Abbruch eines Teilbereichs möglich ist, ist von der Baurechtsbehörde mit den Fachbehörden zu prüfen.

OVin Zinser-Auer teilt mit, dass der Ortschaftsrat in seiner gestrigen Sitzung dem Vorhaben zugestimmt hat. Die Bedenken der Baurechtsbehörde sind nicht

nachvollziehbar, da es sehr wünschenswert ist.

SR Zimmermann unterstützt das Vorhaben der Bauherrschaft. Das Vorhaben stellt eine deutliche Verbesserung des Bestandes dar. Er begrüßt die einstimmige Zustimmung des Ortschaftsrates.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen.**
- 2. Der geplante Umbau ist aus Sicht der Verwaltung genehmigungsfähig.**

Beschluss-Nr. 2.8

Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Lagerhalle
Aulendorf, Faßmacherhof 1, Flst. Nr. 419
Vorlage: 40/003/2022

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im Baugenehmigungsverfahren den Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Lagerhalle auf dem Grundstück Flst. Nr. 419, Faßmacherhof 1 in Zollenreute beantragt hat.

Die beantragte Maschinen- und Lagerhalle hat die Abmessungen 21,00 m x 65,40 m und dient der Unterbringung von landwirtschaftlichen Maschinen und Ernteerzeugnissen. Zur Hofseite ist ein kleines Büro mit 20,22 m² eingeplant. Es ist eine verzinkte Stahlkonstruktion auf einer Beton Gründung mit Stahlbetonstützen vorgesehen. Das 15° geneigte Satteldach wird mit rotbraunen Sandwichelementen eingedeckt.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Außenbereich
Rechtsgrundlage: § 35 BauGB
Gemarkung: Zollenreute
Eingangsdatum: 23.12.2021

Das geplante Vorhaben liegt im Außenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 35 BauGB. Nach § 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 Antragssteller ist privilegierter Landwirt und bewirtschaftet einen Schweinemastbetrieb mit Biogasanlage im Vollerwerb. Die geplante Maschinen- und Lagerhalle ist dem vorhandenen Landwirtschaftsbetrieb zugeordnet. Das Vorhaben ist gemäß § 35 Abs. 1 Satz 1 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig. Die äußere Gestaltung der Maschinen- und Lagerhalle entspricht der von vergleichbaren landwirtschaftlichen Gebäuden. Gemäß den vorliegenden Unterlagen wird das Vorhaben zur Straße hin mit heimischen Sträuchern und Bäumen eingegrünt. Es ist ein Eingrünungsplan vorzulegen.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das Einvernehmen vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Zollenreute (einstimmig).

Beschluss-Nr. 2.9

Neubau einer Werk- und Lagerhalle mit Nebenräumen
Aulendorf, Sandweg 54, Flst. Nr. 1631/4 und 1631/5
Vorlage: 40/004/2022

Das Bauvorhaben muss vertagt werden, weil Anfang der Woche noch ein Schreiben des Landratsamtes mit Hinweisen an die Verwaltung einging. Dieses muss noch bearbeitet werden.

Beschluss-Nr. 2.10

Erstellen eines Sichtschutzes für den Sitzplatz und Wohnzimmer
Aulendorf, Sandweg 48/1, Flst. Nr. 1423/9
Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/150/2021/1

Herr Schilling erläutert, dass die Bauherrschaft einen Antrag auf Befreiung für die Errichtung eines Sichtschutzes für den Sitzplatz und Wohnzimmer auf dem Grundstück Flst. Nr. 1423/9, Sandweg 48/1 in Aulendorf stellt.

Der vorliegende Antrag auf Befreiung wurde bereits in der Sitzung des Technischen Ausschuss vom 08.12.2021 beraten.

Die damalige Planung umfasste einen Sichtschutz mit Höhe von 1,80 m aus Elementen mit vertikalen Douglasien-Stäben. Zur Auflockerung ist die Höhe des Sichtschutzes im Bereich der Straßenlaterne reduziert zusätzlich sind zwei Corten-Stahl-Elemente vorgesehen. Die Länge des Sichtschutzes entlang des Sandweg beträgt 7,60 m. Zum Nachbargrundstück Flst. Nr. 1423/8 Sandweg 48/2 beträgt die Länge 5,70 m.

Das Einvernehmen zum Vorhaben und den erforderlichen Befreiungen wurde versagt. Die Einsehbarkeit von der Straße und Gehweg von der Garagenausfahrt des Nachbargrundstücks Flst. Nr. 1423/8 sei von der Sichtschutzwand eingeschränkt. Verkehrsteilnehmer könnten vom ausfahrenden Kfz nicht rechtzeitig wahrgenommen werden.

Am 22.12.2021 fand ein Abstimmungsgespräch mit dem Planer im Bauamt statt, bei dem die Gründe für die Ablehnung durch den Technischen Ausschuss erläutert wurden.

Nach einer Umplanungsphase wurde am 28.12.2021 eine neue abgeänderte Planung wie folgt eingereicht:

Im Bereich der Garagenausfahrt des Nachbarn ist die Höhe des Sichtschutzes auf max. 90 cm von der Oberkante Gehsteig reduziert worden. Die Höhe von 90 cm erstreckt sich auf eine Länge von 1,90 m entlang dem Gehweg und von 1,90 m entlang dem Nachbargrundstück Flst. Nr. 1423/8. Somit ist ein Sichtdreieck für ausfahrende Kfz geschaffen worden.

Die Bauherrschaft bittet um erneute Beratung im Technischen Ausschuss.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: „Auf der Steige“
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
 Gemarkung: Aulendorf
 Eingangsdatum: 25.11.2021

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf der Steige“ und ist gemäß § 30 BauGB zu beurteilen.

Festsetzungen Bebauungsplan

	Bebauungsplan	Planung Sichtschutz	
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet	zulässig	✓
Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,3	eingehalten	✓
Sichtschutzeinrichtungen	Sichtschutzeinrichtungen sind entweder in Material und Farbe wie die Hauptbaukörper		

	<p>auszuführen oder mit Holz, oder als geschnittene Hecken herzustellen. Die Mauerkronen können eine Abdeckung aus dem Bedachungsmaterial des Wohngebäudes erhalten. Sichtschutzeinrichtungen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Höhe max. 1,80 m Länge max. 5,00 m</p>	<p>Höhe max. 1,80m L1=5,80 m L2=5,70 m</p>	<p>✓ X x</p>
--	--	--	------------------------

Baugrenze

Der geplante Sichtschutz soll außerhalb der Baugrenzen entlang des Sandwegs und zum Nachbargrundstück Flst. Nr. 1423/8 Sandweg 48/2 errichtet werden. Für die Errichtung des Sichtschutzes in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

Länge Sichtschutz

Die Länge des Sichtschutzes entlang des Sandweg beträgt ca. 7,60 m. Auf einer Breite von 1,80 m ist die Höhe des Sichtschutzes auf 0,90 m reduziert. Dieser niedrige Bereich entspricht den Festsetzungen einer Einfriedigung. Es ergibt sich eine Sichtschutzlänge entlang des Sandweg von 5,80 m. Zum Nachbargrundstück Flst. Nr. 1423/8 Sandweg 48/2 beträgt die Länge 5,70 m. Für die Überschreitung der zulässigen Länge des Sichtschutzes ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

Grenzbebauung

Der geplante Sichtschutz wird vom Gehweg Sandweg 0,30 m abgerückt. Zur Grenze des Nachbargrundstücks Flst. Nr. 1423/8 Sandweg 48/2 beträgt der Abstand 0,15 m. Die Einhaltung des Bauordnungsrechts wird von der Baurechtsbehörde geprüft.

Bisherige Befreiungen

In der näheren Umgebung sind keine Befreiungen hinsichtlich Überschreitung Baugrenze oder Länge von Sichtschutzanlagen bekannt. Die Garagen der Wohnanlage Sandweg Nr. 50 bis 50/4 überschreiten die Baugrenze in Richtung Sandweg geringfügig von 0,2 bis 1,0 m.

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

- 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.**
- 2. Der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze wird gemäß § 31 BauGB zugestimmt.**
- 3. Der Befreiung für die Überschreitung der zulässigen Länge des Sichtschutzes wird gemäß § 31 BauGB zugestimmt.**

Beschluss-Nr. 2.11

Umnutzung von Landjugendheim zu Wohnzwecken **Blönried, Achstraße 18, Flst. Nr. 113/24** **Vorlage: 40/006/2022**

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Umnutzung des Landjugendheims zu Wohnzwecken auf dem Grundstück Achstraße 18, Flst. Nr. 113/24 in Blönried beantragt hat.

Im Anbau, der als Landjugendheim genehmigt ist, soll eine Wohnung mit folgenden Räumen eingebaut werden: Flur, Schlafen, Bad, Küche, Ess-/Wohnzimmer. Es wird eine Nutzfläche von 118,01 m² nachgewiesen. Des Weiteren sind auf dem Grundstück 6 Kfz-Stellplätze vorhanden.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: unbeplanter Innenbereich
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB
Gemarkung: Blönried
Eingangsdatum: 22.12.2021

Nach Rückmeldung durch die Baurechtsbehörde wird der Bereich „Winkelstock“, in dem sich das Vorhaben befindet, als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB eingestuft.

Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Im Jahr 1956 wurde auf dem heutigen Grundstück Flst. Nr. 113/2 das Lagerhaus für landwirtschaftliche Zwecke genehmigt. Später erfolgte ein eingeschossiger, 12,38 m x 11,56 m großer Lageranbau auf dem Grundstück Flst. Nr. 113/24. Am 08.03.1995 wurde vom Ausschuss das Einvernehmen zur Nutzungsänderung der bisherigen Lagerräume zu Jugendräumen erteilt. Die Baugenehmigung folgte am 26.04.1995.

Art der baulichen Nutzung

Die Ansiedlung „Winkelstock“ besteht aus 11 Wohnhäusern mit Nebengebäuden und dem Lagerhaus mit Landjugendheim. Der Bereich kann als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO eingestuft werden. Die beantragte Nutzungsänderung Jugendräume zu Wohnzwecken ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Die beantragte Nutzungsänderung bezieht sich ausschließlich auf den Innenbereich. Die äußere Erscheinung, Kubatur, Grundfläche und Geschossfläche des Gebäudes bleiben unverändert. Die Bausubstanz bleibt abgesehen von den erforderlichen Renovierungsarbeiten vollständig erhalten. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Bauordnungsrecht

Mit der Umnutzung Jugendräume zu dauerhaftem Wohnen kommen ggf. neue bauordnungsrechtliche Anforderungen z. B. im Bereich Brandschutz zum Tragen. Für das alte Lagerhaus auf dem Grundstück, Flst. Nr. 113/2, das sich in fremden Eigentum befindet, ist ebenfalls eine Umplanung zu Wohnzwecken vorgesehen.

Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften wie z.B. im Bereich Brandschutz und Stellplatznachweis wird von der Baurechtsbehörde geprüft.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben.

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

Beschluss-Nr. 3

Haushaltsplan 2022 - Vorberatung im Ausschuss für Umwelt und Technik **Vorlage: 30/241/2020/2**

Frau Johler erläutert, dass der Haushaltsplanentwurf 2022 am 20.12.2021 im Gemeinderat eingebracht wurde. Die Verwaltung schlägt zur Vorberatung folgendes künftiges System vor:

Die folgenden Kostenstellen werden entsprechend den Regelungen der Hauptsatzung im Ausschuss für Umwelt und Technik vorberaten:

- Bauleitplanung und Bauwesen (Hoch- und Tiefbau, Vermessung)
- Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen (Abwasserentsorgung, Wasserversorgung, usw.)
- Straßenbeleuchtung, technische Verwaltung der Straßen, Betriebshof, Fuhrpark
- Verkehrswesen
- Stadtsanierung
- technische Verwaltung städtischer Gebäude
- Sport- und Spielanlagen
- Umweltschutz, Landschafts- und Gewässerpflege, Müllbeseitigung, Wertstoffe
- Denkmalpflege
- Versorgung von städtischen und nichtstädtischen Einrichtungen mit Wärmeenergie und Strom (Energie)

In Bereichen ausgedrückt sind dies folgende: 11.24, 11.25, 42.41, 51, 52, 53, 54.10, 54.50, 54.90, 55.10, 55.20, 56. Mit dieser Zuordnung hat der Ausschuss für Umwelt und Technik einen größeren Kompetenzbereich zur Vorberatung wie früher. Alternativ denkbar ist, dass der gesamte Haushalt in beiden Gremien beraten wird. Dies ist zeitaufwendiger. Der Ausschuss muss sich im Vorfeld zur Beratung für eine künftige Vorgehensweise entscheiden.

Bei der geplanten Ersatzbeschaffung im Betriebshof für den Piaggio hinterfragt SR Michalski die geplanten Kosten von 50.000 Euro.

BM Burth erläutert, dass die Sachentscheidung über den Kauf noch für das Gremium vorbereitet wird.

Ovin Zinser-Auer weist beim Radweg Haslach – Tannhausen darauf hin, dass der Zuschuss aus ihrer Sicht höher ist wie vorgesehen.

Die Verwaltung wird dies prüfen.

Ovin Zinser-Auer fragt, ob es nicht sinnvoll ist, im Zuge der Verlegung des Breitbandes im nächsten Jahr auch die Tannhauser Straße zu sanieren und nicht wie im Haushalt vorgesehen erst 2025.

Die Verwaltung wird dies ebenfalls prüfen.

OV Wülfrath möchte wissen, ob die Sanierungskosten für den Radweg an der L 285 zulasten der Stadt gehen, obwohl die Ausführung aus seiner Sicht mangelhaft war.

BM Burth erläutert, dass dies geprüft wurde. Die angesprochenen Mängel waren noch innerhalb der Toleranz.

SR Zimmermann möchte wissen, ob die Fertigstellung der Michel-Buck-Straße eingeplant wurde.

Dies verneint BM Burth.

SR Holzapfel fragt nach einem Sachstand zur fehlerhaften Gründung und deren Folgekosten bei der Bahnbrücke Rugetsweiler.

Die Verwaltung wird dies prüfen.

SR Michalski möchte wissen, ob die Instandsetzung der Ungerhofbrücke weiter verfolgt wurde, wie es in dem Ortstermin vor einiger Zeit besprochen wurde.

Dies verneint BM Burth, die Verwaltung kann die Maßnahme kapazitätsbedingt nicht umsetzen.

Dem Gemeinderat werden die vorgestellten Bereiche des Haushaltsplans zur Beschlussfassung empfohlen (einstimmig).

Beschluss-Nr. 4

Eingrünung Baugebiete Buchwald und Am Bildstock II 2. Änderung, mit Retentionsbecken, Linksabbiegespur L 285 und Verbindungsstraße - Vergabe Planungsleistungen **Vorlage: 40/008/2022**

BM Burth erläutert, dass für die Erschließung des Baugebietes Buchwald und des Baugebietes Am Bildstock II 2. Änderung inkl. Regenwasserretentionsbecken sowie für die hierzu erforderliche Neuherstellung einer **Linksabbiegespur** an der Landesstraße L 285 und für die Erneuerung der bestehenden Verbindungsstraße zwischen der Landesstraße und der Hillstraße als Zufahrt zu den Baugebieten Buchwald und Am Bildstock II 2. Änderung die Planungsleistungen für die Eingrünung zu vergeben sind.

Bei der Planung der Eingrünung sind ebenso Schnittstellen zur Bebauungsplanung und zur Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Die Grundlage für die Eingrünung stellt der jeweilige Bebauungsplan, mit dessen zeichnerischem und schriftlichem Teil dar, sodass dadurch bei den einzelnen Leistungsphasen (Lph) der HOAI bei den Eingrünungen teilweise nicht die vollständigen Prozentsätze erforderlich sind.

Bei der Erschließungsplanung liegen die Schnittstellen mit der Eingrünung unter anderem bei Leitungsverlegungen und beim hierbei z.B. erforderlichen Wurzelschutz.

Die Planungsleistungen der Leistungsphasen (Lph) 1 - 9 für die Eingrünungen sind in stufenweiser Beauftragung vorgesehen. Vorab sollen erst die Leistungsphasen 1 bis 3 (Lph 1 Grundlagenermittlung, Lph 2 Vorplanung, Lph 3 Entwurfsplanung) vergeben werden.

Die weiteren Leistungsphasen werden dann auf Grundlage der beschlossenen Entwurfsplanung weiterbeauftragt.

Auf Grundlage der HOAI (Honorarordnung der Architekten und Ingenieure) wurden 4 Angebote für die Grundleistungen bei Freianlagen zur Planung der Eingrünung eingeholt.

Das günstigste und wirtschaftlichste Angebot für die Planungsleistungen der Eingrünung wurde von der Freiraumwerkstadt Deißler Göpel Landschaftsarchitekten aus Überlingen mit einer Brutto Angebotssumme von 48.381,64 € abgegeben.

Davon entfallen auf die Leistungsphasen 1 bis 3 (Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung) 13.726,20 €.

Die Freiraumwerkstadt Deißler Göpel Landschaftsarchitekten aus Überlingen verfügt über entsprechende Referenzen zu Eingrünungsplanungen bei Ortsdurchfahrts- und Platzgestaltungen sowie Baugebieterschließungen und Spielplatzplanungen.

Die Verwaltung empfiehlt die Vergabe der Planungsleistungen an die Freiraumwerkstadt Deißler Göpel Landschaftsarchitekten aus Überlingen.

Die Verwaltung wird beauftragt zunächst die Leistungsphasen 1 – 3 zu beauftragen. Nach Vorstellung und Zustimmung zur Entwurfsplanung wird die Verwaltung beauftragt, die weiteren Leistungsphasen zu beauftragen.

Im städtischen Haushalt sind im Haushaltsjahr 2022 entsprechende Mittel bei den oben genannten Bauvorhaben bereitgestellt.

Der Gemeinderat vergibt die Planungsleistungen zur Eingrünung des Baugebiets Buchwald, des Baugebiets Am Bildstock II 2. Änderung, des Regenwasserretentionsbeckens sowie der Linksabbiegespur und der Verbindungsstraße an die Freiraumwerkstadt Deißler Göpel Landschaftsarchitekten aus Überlingen mit einer Brutto Angebotssumme von 48.381,64 € (einstimmig).

Beschluss-Nr. 5

Verschiedenes

Gelbe Tonnen – Leerungstermin

SR Michalski spricht die mangelhafte Leerung der neuen gelben Tonnen an.

BM Burth erläutert, dass der Landkreis für die gelben Tonnen zuständig ist. Die Verwaltung kann Beschwerden lediglich weiterleiten.

Parkbänke – allgemeine Mülleimer Park und Schönstatt

SR Holzapfel spricht an, dass es nicht optimal ist, Mülleimer immer direkt an die Parkbänke zu bauen, weil hier teilweise eine hohe Geruchsbelästigung ist.

Die Verwaltung wird dies prüfen.

Hasengärtlestraße – Verschmutzung

OV Wülfrath spricht wiederholt die stark verschmutzte Hasengärtlestraße an. Es muss eine endgültige Lösung gefunden werden.

Die Verwaltung wird dies nochmals prüfen.

Hauptstraße – Mülleimer

SR Michalski hält die Anzahl der Mülleimer in der Hauptstraße für zu wenig (im Bereich von der Apotheke bis zur Mockenstraße).

Die Verwaltung wird dies prüfen.

Graf-Erwin-Straße 15 – Ablehnung Baurechtsbehörde

Herr Schilling teilt mit, dass die Baurechtsbehörde das Bauvorhaben Graf-Erwin-Straße 15 weiterhin ablehnt.

Mozartstraße 32 – Einstellung Abbrucharbeiten

Herr Schilling teilt weiter mit, dass die Abbrucharbeiten laut Schreiben der Baurechtsbehörde eingestellt werden mussten.

Parkplätze LAZBW – Angrenzeranhörung

Herr Schilling teilt mit, dass die Stadt im Rahmen der Umsetzung des Masterplans von der Stadt Bad Schussenried angehört wurde.

Beschluss-Nr. 6
Anfragen

Es werden keine Anfragen gestellt.

ZUR BEURKUNDUNG !

Bürgermeister:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....