



STADT AULENDORF

Öffentliche Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik **am Mittwoch, 27.07.2022, 18:00 Uhr** **im Ratssaal**

TAGESORDNUNG

Öffentliche Tagesordnung

- 1** Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll
- 2** Baugesuche
 - 2.1** Neubau Mehrfamilienhaus mit Garagen
Aulendorf, Mozartstraße 32, Flst. Nr. 832/3
 - 2.2** Abbruch 2-geschossiges Wohnhaus
Aulendorf, Galgenbühlstrasse 12, Flst. Nr. 924/10
Kenntnisgabeverfahren
 - 2.3** Neubau eines Einfamilienwohnhauses
Aulendorf, Galgenbühlstrasse 12, Flst. Nr. 924/10
 - 2.4** Wohnhausumbau mit energetischer Sanierung
Aulendorf, Auf dem Galgenbühl 18, Flst. Nr. 933
 - 2.5** Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle
Tannweiler, Jägerweg 7, Flst. Nr. 26
 - 2.6** Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage
Aulendorf, Amselweg 5, Flst. Nr. 552
Bauvoranfrage
 - 2.7** Antrag auf immissionsschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 BImSchG für die
Erweiterung der Biosgasanlage
Aulendorf, Faßmacherhof, Flst. Nr. 424, 417, 418
Antrag auf Befreiung
 - 2.8** Nutzungsänderung: Umbau der bestehenden Garage zum Aufenthaltsraum
Aulendorf, Anemonenweg 2/4, Flst.Nr. 1407/10
 - 2.9** Neubau eines Carport
Rugetsweiler, Veilchenweg 3, Flst. Nr. 139/12
Antrag auf Befreiung
Erweiterung der landwirtschaftlichen Maschinenhalle

2.1 Münchenreute, Münchenreuter Straße 13, Flst. Nr. 414
0

Neubau konventioneller Stall 2, Neubau Gebäude mit automatischem
2.1 Fütterungssystem (AFS), Erweiterung Fahrsilo Süd, Neubau Mistplatte, Abbruch
1 Biogasanlage, 3 Güllebehälter und Mistplatte, Rückbau Einhausung Melkroboter an der
Fress-Liegehalle
Aulendorf, Atzenberger Weg 99, Flst. Nr. 708/1

Neubau Multifunktionsgebäude
2.1 Aulendorf, Atzenberger Weg 99, Flst. Nr. 708/1
2

Abbruch eines Ökonomiegebäudes und Neubau einer Gewerbehalle mit
2.1 Betriebsleiterwohnung
3 Münchenreute, Würzbühl 24, Flst. Nr. 421/1

3 Schloss Aulendorf - Rückblick Maßnahmen seit 2019 und geplante Maßnahmen 2022

4 Verschiedenes

5 Anfragen

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/152/2021/1	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
27.07.2022	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
08.12.2021	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
TOP: 2.1 Neubau Mehrfamilienhaus mit Garagen Aulendorf, Mozartstraße 32, Flst. Nr. 832/3			
Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren den Abbruch des bestehenden Bürogebäudes mit Garage und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Mozartstr. 32, Flst. Nr. 832/3 in Aulendorf. Auf dem Grundstück befindet sich ein eingeschossiges ca. 19,00 x 14,00 großes Bürogebäude mit Flachdach. An der westlichen Grundstücksgrenze ist ein kleiner Schuppen. Bürogebäude und Schuppen sollen abgebrochen werden. An Stelle des Bürogebäudes soll ein Mehrfamilienhaus mit den Abmessungen von 13,74 m x 12,74 m sowie 6 Garagen und 8 Stellplätzen errichtet werden. Das geplante Wohnhaus verfügt über ein Hanggeschoss, drei Vollgeschosse. Es sind 9 Wohneinheiten nachgewiesen. Das extensiv begrünte Flachdach hat eine Höhe von 10,53 m vom Erdgeschossrohfußboden. Das Vorhaben wurde bereits am 08.12.2021 im Technischen Ausschuss beraten. Der Beschluß zum Vorhaben wurde wie folgt gefasst: 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen. 2. Das LRA wird gebeten zu prüfen ob die bereits stattfindende Abbruchmaßnahme und Entsorgung nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erfolgt. 3. Dem LRA wird mitgeteilt, dass die beantragte Abbruchmaßnahme bereits stattfindet. Das LRA wird um Prüfung gebeten ob die Abbruchmaßnahme vom vorliegenden Bauantragsverfahren formalrechtlich abgedeckt ist. Mit Schreiben vom 14.12.2021 wurde von der Baurechtsbehörde eine Baueinstellung der Abbruchmaßnahmen verfügt. Am 10.05.2022 fand ein Ortstermin mit der Baurechtsbehörde, dem Architekten, der Bauherrschaft und der Stadtverwaltung statt. Vor Ort wurde das Einfügen gem. § 34 BauGB von der Baurechtsbehörde kritisch bewertet. Aufgrund der Geschossigkeit und Gebäudehöhe sei das Einfügekriterium gem. § 34 BauGB nach Auffassung der Baurechtsbehörde an dieser Stelle nicht erfüllt. Am 06.07.2022 wurde eine geänderte Planung bei der Stadt Aulendorf wie folgt eingereicht: • Die Gebäudebreite wurde von 12,74 m auf 13,74 m verbreitert. • Das oberste Staffelgeschoss ist entfallen, so dass nun 3 Vollgeschosse nachgewiesen sind. • Die Gebäudehöhe wurde von 12,56 m auf 10,53 m reduziert. • Die Anzahl der Wohneinheiten wurde von 11 auf 9 verringert. • Auf dem Grundstück wurde ein Spielplatz eingeplant. • Das begrünte Flachdach ist für eine Photovoltaikanlage vorgerichtet. Planungsrechtliche Beurteilung Rechtsgrundlage: § 34 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 06.07.2022 Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche,			

die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Art der baulichen Nutzung

Die nähere Umgebung ist geprägt durch Wohngebäude und ist als allgemeines Wohngebiet (WA) nach BauNVO einzustufen. Das benachbarte Klinikgebäude ist als Sonderbau nicht in die Betrachtung der Umgebungsbebauung mit einzubeziehen. Das Bauvorhaben ist demnach zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Mit der Novellierung der BauNVO im Zuge des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 07.05.2021 sind die Werte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nicht mehr wie früher als Obergrenzen, sondern nunmehr lediglich als Orientierungswerte anzusetzen. Gem. § 17 BauNVO wird für allgemeine Wohngebiete (WA) eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 als Orientierungswert vorgegeben. Auf dem 1.174 m² großen Grundstück wird durch die geplanten baulichen Anlagen eine überbaute Grundfläche von 459 m² nachgewiesen. Dies entspricht einem Faktor von 0,39 und damit dem Orientierungswert nach der BauNVO.

Gebäudehöhe

Das Flachdach des Mehrfamilienhauses hat eine Höhe von 10,53 m bezogen auf den Erdgeschossrohfußboden.

Die umliegenden Wohngebäude haben folgende Firsthöhen:

- Mozartstraße 19 Firsthöhe 9,10 m
- Mozartstraße 21 Firsthöhe 10,30 m
- Mozartstraße 26 Firsthöhe 8,75 m
- Mozartstraße 28 Firsthöhe 9,00 m
- Mozartstraße 30 Firsthöhe 8,80 m
- Mozartstraße 32 Firsthöhe 9,00 m
- Ingwerstraße 20 Höhe Attika 8,74 m

Das Vorhaben überschreitet die Firsthöhe des Wohngebäudes Mozartstr. 21 von 10,30 m um 0,23 m.

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

Bei den Kriterien für das Einfügen nach § 34 BauGB ist vor allem auf die äußerlich sichtbaren Merkmale, also die absolute Größe nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe abzustellen. Zwei Wohngebäude in der näheren Umgebung beinhalten ausgebaute Dachgeschosse. Die Wohnnutzung im Dachgeschoß tritt dabei nach außen wahrnehmbar in Erscheinung und stellt damit ein Einfügekriterium bezüglich der Geschossigkeit dar. (vgl. Beschluss vom 21. Juni 1996 BVerwG 4 B 84.96 Buchholz 406.11 § 34 BauGB Nr. 180 S. 40). Mit der aktuell vorliegenden reduzierten Planung werden drei Vollgeschosse nachgewiesen. Die Geschossigkeit und Gebäudehöhe des Vorhabens ist mit dem Wohngebäude Mozartstraße 21 vergleichbar.

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

Beschlussantrag:

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

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



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/077/2022							
Sitzung am 27.07.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung						
TOP: 2.2 Abbruch 2-geschossiges Wohnhaus Aulendorf, Galgenbühlstrasse 12, Flst. Nr. 924/10 Kenntnisgabeverfahren									
Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im Kenntnisgabeverfahren den Abbruch des zweigeschossigen Wohnhauses auf dem Grundstück Flst. Nr. 924/10, Galgenbühlstraße 12 in Aulendorf. Mit dem vorliegenden Antrag soll der Abbruch des ca. 14,30 m x 6,60 m großen Wohnhauses angezeigt werden. Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: „Baulinienplan Galgenbühl“ Rechtsgrundlage: § 34 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 21.06.2022 Das Grundstück Flst. Nr. 924/10 befindet sich im Geltungsbereich des Baulinienplan Galgenbühl. Der Baulinienplan enthält außer der Baulinie und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche keine weiteren Festsetzungen. Das Vorhaben ist planungsrechtlich gem. § 34 BauGB zu beurteilen. Nach § 51 Abs. 3 LBO Baden-Württemberg wird beim Abbruch von Anlagen und Einrichtungen das Kenntnisgabeverfahren durchgeführt. Denkmalschutzrechtliche Belange Nach Kenntnis der Verwaltung steht das Wohnhaus nicht unter Denkmalschutz und ist nicht als erhaltenswert eingestuft. Weitere Planung Für das oben genannte Grundstück liegt ein Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses vor.									
Beschlussantrag: Der Ausschuss für Umwelt und Technik erhält das Vorhaben zur Kenntnis.									
Anlagen: Lageplan, Antrag auf Abbruch, Foto Abbruchhaus,									
Beschlussauszüge für <table border="0"><tr><td>☐ Bürgermeister</td><td>☐ Hauptamt</td></tr><tr><td>☐ Kämmerei</td><td>☒ Bauamt</td></tr><tr><td></td><td>☐ Ortschaft</td></tr></table> Aulendorf, den 19.07.2022				☐ Bürgermeister	☐ Hauptamt	☐ Kämmerei	☒ Bauamt		☐ Ortschaft
☐ Bürgermeister	☐ Hauptamt								
☐ Kämmerei	☒ Bauamt								
	☐ Ortschaft								

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/076/2022	
Sitzung am 27.07.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.3 Neubau eines Einfamilienwohnhauses Aulendorf, Galgenbühlstrasse 12, Flst. Nr. 924/10			
Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Flst. Nr. 924/10, Galgenbühlstrasse 12 in Aulendorf. Das auf Grundstück vorhandene Wohnhaus soll abgebrochen werden. An gleicher Stelle ist die Errichtung des 10,50 m x 9,95 m großen Einfamilienhaus geplant. Es kommt eine Holzkonstruktion mit einem 22 ° geneigten Satteldach zur Ausführung. Die Firsthöhe beträgt 7,095 m. Das Einfamilienhaus ist nicht unterkellert und verfügt über ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss mit einem 1,60 m hohen Kniestock. Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: „Baulinienplan Galgenbühl“ Rechtsgrundlage: § 34 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 21.06.2022 Der Baulinienplan Galgenbühl enthält außer der Baulinie und der nicht überbaubaren Fläche keine weiteren Festsetzungen. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt gem. § 34 BauGB. Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Art der baulichen Nutzung Die nähere Umgebung kann als allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO eingestuft werden. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig. Maß der baulichen Nutzung Die BauNVO sieht für ein allgemeines Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 als Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung vor. Gemäß den vorliegenden Unterlagen werden die Orientierungswerte der BauNVO für das Maß der baulichen Nutzung eingehalten. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig. Das Vorhaben ist nach Art und Maß der baulichen Nutzung zulässig. Es werden zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen. Die Baulinie wird eingehalten. Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben.			
Beschlussantrag:			

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

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten

Beschlussauszüge für

☐ Bürgermeister
☐ Kämmerei

☐ Hauptamt
☒ Bauamt

☐ Ortschaft

Aulendorf, den 19.07.2022

**STADT AULENDORF**

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/051/2022/1	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
04.05.2022	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
27.07.2022	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
TOP: 2.4 Wohnhausumbau mit energetischer Sanierung Aulendorf, Auf dem Galgenbühl 18, Flst. Nr. 933			
Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Wohnhausumbau mit energetischer Sanierung auf dem Grundstück Flst. Nr. 933, Auf dem Galgenbühl 18 in Aulendorf. Das auf dem Grundstück vorhandene Wohnhaus hat die Abmessungen 14,00 x 11,80 m. Neben dem Hanggeschoss verfügt es über das Erdgeschoss. Das 22 ° geneigte Satteldach ist nicht ausgebaut und hat eine Firsthöhe von 5,37 m. Folgende Umbaumaßnahmen sind vorgesehen: 1. Anbau einer 9,00 m x 3,36 m großen Flachdachgarage 2. Energetische Sanierung mit Vollwärmeschutz 3. Dachaufstockung auf eine Firsthöhe von 5,78 m 4. Änderung der Dachneigung Satteldach auf DN 24° 5. Einbau einer Einliegerwohnung im Hanggeschoss 6. Änderung der inneren Raumaufteilung und Innenausbau Die Bauvoranfrage zum geplanten Wohnhausumbau wurde am 04.05.2022 im Technischen Ausschuss der Stadt Aulendorf beraten. Die Fragen zum Bauvorbescheid wurden wie folgt beantwortet: 1. Das Gebäude kann mit einer Dachneigung von 30° an Stelle von 22° ausgeführt werden. 2. Eine Kniestockerhöhung von 25 cm kann ausgeführt werden. 3. Die geplante Einliegerwohnung kann integriert werden. 4. Die zusätzliche Garage kann angebaut werden. Bei der nun vorliegenden Planung haben sich zur Bauvoranfrage folgende Änderungen ergeben: • Die Flachdachgarage wurde von 6,85 m auf eine Länge von 9,00 m vergrößert. • Die Breite der Garage wurde von 3,86 m auf 3,36 m verringert. • Firsthöhe wurde von 7,18 m auf 5,78 m verringert. • Die Kniestockerhöhung ist entfallen. • Die Dachneigung wurde von 30 ° auf 24° verringert. • Die beiden geplanten Flachdachgauben sind entfallen. Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: „Galgenbühl“ rechtskräftig seit 25.11.1967 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 04.07.2022 Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Bebauungsplans Galgenbühl und ist gem. § 31 BauGB zu beurteilen.			

Festsetzungen des Bebauungsplans „Galgenbühl“

	Bebauungsplan	Planung	
Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet	Wohnnutzung	✓
Geschoßflächenzahl	0,4	eingehalten	✓
Bauweise	Gebäude auf Parzelle 933 talseitig zweigeschossig – hangseitig eingeschossig	Nordosten zweigeschossig Südwesten eingeschossig	✓ ✓
Dachform	Satteldach	Satteldach, Garage Flachdach	✓ x
Dachneigung	22°	24°	x
Dachaufbauten	Kniestock und Dachaufbauten nicht zulässig	Keine Kniestockerhöhung Keine Dachaufbauten	✓ ✓
Nebengebäude Garagen	Massive Bauweise, Dachform Satteldach, Dachneigung und Dachform sind dem jeweiligen Hauptgebäude anzugleichen	Flachdachgarage	x

Dachneigung Wohnhaus

Die Dachneigung des Wohnhauses soll von 22° auf 24° erhöht werden. Im Bebauungsplan ist für das Gebäude auf Parzelle 933 eine Dachneigung von 22° vorgeschrieben. Für die Änderung der Dachneigung ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich. In der Sitzung des Technischen Ausschuss vom 04.05.2022 wurde der Änderung der Dachneigung bereits zugestimmt.

Flachdachgarage

Der Bebauungsplan setzt für Garagen ein Satteldach welches an die Dachneigung und Dachdeckung des Hauptgebäudes angepasst ist, fest. Für die Änderung der Dachneigung und Dachdeckung bei der geplanten Garage ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Befreiungen in der näheren Umgebung

Auf dem Galgenbühl 12 und 14 sind auf dem Grundstück Flst. Nr. 933/22 sechs Flachdachgaragen vorhanden. Die Baugenehmigung für diese Flachdachgaragen ist am 15.09.1986 ausgestellt worden.

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

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.
2. Der Befreiung für die Änderung der Dachneigung des Wohnhauses von 22° auf 24 ° wird zugestimmt.
3. Der Befreiung für die Ausführung der Garage mit Flachdachbauweise wird zugestimmt.
4. Der Befreiung für die Ausführung der Garage mit geänderter Dachdeckung wird zugestimmt.

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/078/2022							
Sitzung am 27.07.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung						
TOP: 2.5 Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle Tannweiler, Jägerweg 7, Flst. Nr. 26									
Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren den Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf dem Grundstück Flst. Nr. 26, Jägerweg 7 in Tannweiler. Auf dem Grundstück befindet sich ein Schuppen welcher abgebrochen werden soll. An Stelle des Schuppens wird die 18,00 m x 12,00 m große Maschinenhalle errichtet. Die eingeschossige Maschinenhalle wird mit einem 40 ° geneigten Satteldach ausgeführt. Der Dachraum soll nicht ausgebaut werden. Die Maschinenhalle dient der Unterbringung landwirtschaftlicher Geräte und Maschinen. Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Ortsabrundung Tannweiler Rechtsgrundlage: § 34 BauGB Gemarkung: Tannhausen Eingangsdatum: 22.06.2022 Genehmigungsgrundlage § 34 BauGB Die geplante Maschinenhalle überschreitet mit ca. einem Drittel seiner Grundfläche die Ortsabrundungslinie Tannweiler in nördlicher Richtung. Das Wohnhaus auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Flst. Nr. 26/5 wurde auf Grundlage des § 34 BauGB im unbeplanten Innenbereich genehmigt. Nach Rückmeldung durch die Baurechtsbehörde wurde dieser Bereich als Innenbereich im Außenbereich eingestuft. Für die Überschreitung der Ortsabrundung Tannweiler mit der Maschinenhalle ist eine Befreiung gem. § 34 BauGB erforderlich. Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben und der erforderlichen Befreiung.									
Beschlussantrag: 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen. 2. Der Befreiung für die Überschreitung der Ortsabrundung Tannweiler mit der geplanten Maschinenhalle wird zugestimmt.									
Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt und Ansichten									
Beschlussauszüge für <table><tr><td>☐ Bürgermeister</td><td>☐ Hauptamt</td></tr><tr><td>☐ Kämmerei</td><td>☒ Bauamt</td></tr><tr><td></td><td>☒ Ortschaft</td></tr></table> Aulendorf, den 19.07.2022				☐ Bürgermeister	☐ Hauptamt	☐ Kämmerei	☒ Bauamt		☒ Ortschaft
☐ Bürgermeister	☐ Hauptamt								
☐ Kämmerei	☒ Bauamt								
	☒ Ortschaft								

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/079/2022																					
Sitzung am 27.07.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung																				
TOP: 2.6 Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage Aulendorf, Amselweg 5, Flst. Nr. 552 Bauvoranfrage																							
Ausgangssituation: Die Bauherrschaft stellt eine Bauvoranfrage für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Flst. Nr. 552, Amselweg 5 in Aulendorf. Das geplante Wohnhaus hat die Abmessungen 9,99 m x 9,00 m und verfügt über zwei Vollgeschosse. Der Dachraum ist nicht ausgebaut. Die Firsthöhe des 26 ° geneigten Satteldachs beträgt 8,65 m. Es kommt eine 9,00 m x 4,50 m große Flachdachgarage zur Ausführung. Gemäß dem Begleitschreiben sollen mit dem Bauvorbescheid folgende Fragen geklärt werden: Frage 1: Ist es möglich an dieser Stelle ein Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen zu erstellen? Frage 2: Ist es möglich die im B-Plan festgelegte Dachneigung für Garagen von 20° auf 3° (Flachdach) zu ändern? Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Bändelstock rechtskräftig seit 04.01.1968 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 22.06.2022 Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Bändelstock, welcher ein reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO vorsieht. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 (1) BauGB. Festsetzungen Bebauungsplan <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 25%;"></th> <th style="width: 40%;">Bebauungsplan</th> <th style="width: 25%;">Planung Carport</th> <th style="width: 10%;"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Art der baulichen Nutzung</td> <td>Reines Wohngebiet (WR)</td> <td>zulässig</td> <td style="text-align: center;">✓</td> </tr> <tr> <td>Maß der baulichen Nutzung</td> <td>GRZ 0,4</td> <td></td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>Hauptgebäude</td> <td>Eingeschossig ohne Kniestock. Satteldach 26 ° Dachneigung</td> <td>Zwei Vollgeschosse</td> <td style="text-align: center;">x</td> </tr> <tr> <td>Nebengebäude Garagen</td> <td>Massive Bauweise, Satteldach, Dachneigung 20° Dachdeckung: Engobierte Ziegel bzw. engob. Betondachplatten</td> <td>Flachdachgarage</td> <td style="text-align: center;">x</td> </tr> </tbody> </table> Beantwortung der Fragen zum Bauvorbescheid Frage 1: Der Bebauungsplan setzt für den Bereich südlicher Amselweg für Hauptgebäude eine eingeschossige Bauweise ohne Kniestock. Am 29.01.2003 wurde die Befreiung für die Errichtung eines 1-1/2 geschossigen Wohnhauses mit 1,0 m Kniestock in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Amselweg 1, Flst. Nr. 552/13 erteilt. Im Amselweg 9 ist im Bestand ein zweigeschossiges 4-Familienhaus vorhanden. An dieser Stelle ist es gemäß Bebauungsplan möglich ein Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen zu erstellen.					Bebauungsplan	Planung Carport		Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet (WR)	zulässig	✓	Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,4		-	Hauptgebäude	Eingeschossig ohne Kniestock. Satteldach 26 ° Dachneigung	Zwei Vollgeschosse	x	Nebengebäude Garagen	Massive Bauweise, Satteldach, Dachneigung 20° Dachdeckung: Engobierte Ziegel bzw. engob. Betondachplatten	Flachdachgarage	x
	Bebauungsplan	Planung Carport																					
Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet (WR)	zulässig	✓																				
Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,4		-																				
Hauptgebäude	Eingeschossig ohne Kniestock. Satteldach 26 ° Dachneigung	Zwei Vollgeschosse	x																				
Nebengebäude Garagen	Massive Bauweise, Satteldach, Dachneigung 20° Dachdeckung: Engobierte Ziegel bzw. engob. Betondachplatten	Flachdachgarage	x																				

Für die zweigeschossige Bauweise ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich. Für die Errichtung des Wohnhauses in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist ebenfalls eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Frage 2:

Es liegt eine Befreiung vom 09.06.1999 für die Errichtung eines Flachdachcarports am Römerbad 13, Flst. 553/15 vor. Es ist möglich die im B-Plan festgelegte Dachneigung für Garagen von 20° auf 3° (Flachdach) zu ändern. Für die Änderung der festgelegten Dachneigung ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Bisherige Befreiungen

Straße	Flst. Nr.	Art der Befreiung	Datum Einvernehmen AUT / Datum Baugenehmigung
Finkenweg 6	553/3	Flachdachcarport außerhalb Baugrenze	17.03.2021
Am Römerbad 13	553/15	Flachdachcarport außerhalb Baugrenze	09.06.1999
Am Römerbad 15	553/14	Satteldachcarport außerhalb Baugrenze	09.07.1996
Amselweg 1	552/13	Dachneigung, Kniestock und Überbauung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche	29.01.2003

In den Unterlagen sind keine Nachweise zur Berechnung der Grundflächenzahl enthalten. Von der Stadtverwaltung ist eine Grundflächenberechnung nachgefordert worden.

Beschlussantrag:

Beratung und Entscheidung

Anlagen: Lageplan, Antrag auf Bauvorbescheid, Schnitt, Luftbild

Beschlussauszüge für

☐ Bürgermeister ☐ Hauptamt
☐ Kämmerei ☒ Bauamt ☐ Ortschaft

Aulendorf, den 19.07.2022



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/081/2022	
Sitzung am 27.07.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.7 Antrag auf immissionsschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 BImSchG für die Erweiterung der Biogasanlage Aulendorf, Faßmacherhof, Flst. Nr. 424, 417, 418 Antrag auf Befreiung			
Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt die immissionsschutzrechtliche Genehmigung für die Erweiterung der Biogasanlage auf den Grundstücken Flst. Nr. 424, 417, 418, Faßmacherhof 1 in Zollenreute. Die vorhandene Biogasanlage soll erweitert werden. Das geplante Blockheizkraftwerk (BHK) mit einer max. Leistung von 934 kW hat die Abmessungen 8,05 m x 10,00 m und soll an das vorhandene Betriebsgebäude angebaut werden. Zusätzlich wird ein 6,50 m x 3,00 m großes Trafogebäude und ein Gärproduktlager mit einem Gesamtvolumen von 1.360 m³ beantragt. Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: VEP Biogasanlage Faßmacherhof Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Gemarkung: Zollenreute Eingangsdatum: 23.06.2022 Das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Biogasanlage Faßmacherhof und ist gem. § 30 BauGB zu beurteilen. Der Antragssteller ist privilegierter Landwirt und bewirtschaftet einen Schweinemastbetrieb mit Biogasanlage im Vollerwerb. Baugrenze Das geplante Gärproduktlager soll beim nördlichen Wirtschaftsgebäude errichtet werden. Mit dem Gärproduktlager wird die Baugrenze des Bebauungsplans geringfügig in westlicher Richtung überschritten. Für die Überschreitung der Baugrenze ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich. Immissionsschutzrechtliche Genehmigung Die oben beschriebene Erweiterung der vorhandenen Biogasanlage bedarf der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung gem. 4. BImSchV. Bezüglich der zu erwartenden Einwirkungen durch Lärmemissionen, Luftschadstoffemissionen, Erschütterungen, Entwässerung, Wasser – und Bodenschutz wurden eine standortbezogene Vorprüfung von einem Ingenieurbüro durchgeführt. Gemäß der Vorprüfung ergibt sich, dass unter Berücksichtigung besonderer örtlichen Gegebenheiten keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Mit den beantragten Änderungen ist keine Erhöhung der genehmigten Kapazitäten der Biogasanlage verbunden. Die Einhaltung des Immissionsschutzes wird durch die Baurechtsbehörde mit den Fachbehörden überprüft.			

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das Einvernehmen, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Zollenreute.
2. Der Überschreitung der Baugrenze mit dem geplanten Gärproduktlager wird zugestimmt.
3. Der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung wird zugestimmt.

Anlagen:

Übersichtplan, Lageplan, Bauantrag, Antrag auf Befreiung, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten

Beschlussauszüge für

☐ Bürgermeister
☐ Kämmerei

☐ Hauptamt
☒ Bauamt

☒ Ortschaft

Aulendorf, den 19.07.2022



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/083/2022	
Sitzung am 27.07.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.9 Nutzungsänderung: Umbau der bestehenden Garage zum Aufenthaltsraum Aulendorf, Anemonenweg 2/4, Flst.Nr. 1407/10			
Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Umbau der Garage zum Aufenthaltsraum auf dem Grundstück Flst. Nr. 1407/10, Anemonenweg 2/4 in Aulendorf. Im Hanggeschoss des vorhandenen Wohnhauses sind Technikräume, Keller und eine Garage integriert. Mit der geplanten Umnutzung wird im UG ein Gästezimmer mit 21,39 m² Nutzfläche geschaffen. Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: unbeplanter Innenbereich Rechtsgrundlage: § 34 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 22.06.2022 Das Grundstück Flst. Nr. 1407/10, Anemonenweg 2/4 befindet sich im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Art der baulichen Nutzung Die nähere Umgebung kann als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO eingestuft werden. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig. Maß der baulichen Nutzung Durch die geplante Umnutzung bleibt die Kubatur des Wohnhauses unverändert. Die überbaute Grundfläche und Geschoßfläche ändern sich nicht. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig. Stellplätze Gemäß den Unterlagen sind auf dem Grundstück 2 Stellplätze vorhanden und 2 Stellplätze geplant. Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben.			
Beschlussantrag: Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.			

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt und Ansichten

Beschlussauszüge für

☐ Bürgermeister

☐ Hauptamt

☐ Kämmerei

☐ Bauamt

☐ Ortschaft

Aulendorf, den 19.07.2022



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/085/2022																																	
Sitzung am 27.07.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung																																
TOP: 2.10 Neubau eines Carport Rugetsweiler, Veilchenweg 3, Flst. Nr. 139/12 Antrag auf Befreiung																																			
Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Carports auf dem Grundstück Flst. Nr. 139/12, Veilchenweg 3 in Rugetsweiler. Der geplante Carport hat eine Grundfläche von 5,80 m x 7,00 m und soll an das Wohnhaus angebaut werden. Es kommt ein 13° geneigtes Pultdach mit einer Firsthöhe von ca. 4,00 m zur Ausführung. Das Tragwerk wird als Holzkonstruktion errichtet. Die Dachdeckung ist mit Trapezblech vorgesehen. Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: „Rugetsweiler“ vom 09.09.1964 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Gemarkung: Zollenreute Eingangsdatum: 01.07.2022 Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Rugetsweiler“ errichtet werden und ist gem. § 30 BauGB zu beurteilen. Festsetzungen Bebauungsplan <table border="1"><thead><tr><th>Festsetzung</th><th>Bebauungsplan</th><th>Planung</th><th></th></tr></thead><tbody><tr><td>Art der baulichen Nutzung</td><td>Reines Wohngebiet (WR)</td><td>Carport</td><td>✓</td></tr><tr><td>Anzahl Geschosse</td><td>I</td><td>I</td><td>✓</td></tr><tr><td>Dachform</td><td>Satteldach 20°</td><td>Pultdach 13° DN</td><td>x</td></tr><tr><td>Dachdeckung</td><td>Ziegeldeckung engobiert</td><td>Trapezblech</td><td>x</td></tr></tbody></table> Baugrenze Das Vorhaben soll als Anbau in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Hierfür ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich. Dachform und Dachdeckung Der Bebauungsplan setzt für die Grundstücke nordwestlich der Bruckstraße ein Satteldach mit einer Dachneigung von 20° und einer Ziegeldeckung fest. Für die geänderte Ausführung mit 13° geneigtem Pultdach mit Trapezblechdeckung ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich. Befreiungen in der Umgebung <table border="1"><thead><tr><th>Straße</th><th>Flst. Nr.</th><th>Vorhaben</th><th>Datum Befreiung AUT</th></tr></thead><tbody><tr><td>Veilchenweg 2</td><td>139/19</td><td>Anbau Carport mit Überschreitung der Baugrenze</td><td>20.03.1996</td></tr><tr><td>Veilchenweg 2</td><td>139/19</td><td>Errichtung Brennholzschopf außerhalb der Baugrenze</td><td>15.09.1999</td></tr></tbody></table>				Festsetzung	Bebauungsplan	Planung		Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet (WR)	Carport	✓	Anzahl Geschosse	I	I	✓	Dachform	Satteldach 20°	Pultdach 13° DN	x	Dachdeckung	Ziegeldeckung engobiert	Trapezblech	x	Straße	Flst. Nr.	Vorhaben	Datum Befreiung AUT	Veilchenweg 2	139/19	Anbau Carport mit Überschreitung der Baugrenze	20.03.1996	Veilchenweg 2	139/19	Errichtung Brennholzschopf außerhalb der Baugrenze	15.09.1999
Festsetzung	Bebauungsplan	Planung																																	
Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet (WR)	Carport	✓																																
Anzahl Geschosse	I	I	✓																																
Dachform	Satteldach 20°	Pultdach 13° DN	x																																
Dachdeckung	Ziegeldeckung engobiert	Trapezblech	x																																
Straße	Flst. Nr.	Vorhaben	Datum Befreiung AUT																																
Veilchenweg 2	139/19	Anbau Carport mit Überschreitung der Baugrenze	20.03.1996																																
Veilchenweg 2	139/19	Errichtung Brennholzschopf außerhalb der Baugrenze	15.09.1999																																

Buchenweg 2	146/5	Anbau Überdachung mit Überschreitung der Baugrenze	28.07.2021
-------------	-------	--	------------

Im Veilchenweg 2, Flst. Nr. 139/19 wurden Befreiungen für die Überschreitung des Bauquartiers mit einem Carport und einem Brennholzschof erteilt. Beide Gebäude wurden mit flach geneigtem Pultdach genehmigt.

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

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Zollenreute.
2. Der Befreiung für die Errichtung des Carports in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird gem. § 31 BauGB zugestimmt.
3. Der Befreiung für die geänderte Dachform und die geänderte Art der Dachdeckung wird gem. § 31 BauGB zugestimmt.

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

Beschlussauszüge für

☐ Bürgermeister ☐ Hauptamt
☐ Kämmerei ☒ Bauamt ☒ Ortschaft

Aulendorf, den 19.07.2022

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/087/2022	
Sitzung am 27.07.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.11 Erweiterung der landwirtschaftlichen Maschinenhalle Münchenreute, Münchenreuter Straße 13, Flst. Nr. 414			
Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren die Erweiterung der landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf dem Grundstück Flst. Nr. 414, Münchenreuter Straße. Der geplante Anbau an die vorhandene Maschinenhalle hat eine Grundfläche von 7,00 m x 10,00 m. Es kommt eine Stahlkonstruktion zur Ausführung. Außenwände und Dach werden mit Sandwichpaneelen verkleidet. Die Firsthöhe des 27° geneigten Satteldachs beträgt 8,30 m. Die Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Ortsabrundungssatzung Münchenreute vom 14.01.1994 Rechtsgrundlage: §§ 34, 35 BauGB, Innenbereich Gemarkung: Blönried Eingangsdatum: 08.07.2022 Genehmigungsgrundlage § 35 BauGB Am 11.09.2012 wurde die Baugenehmigung für die bestehende Maschinenhalle auf Grundlage des § 58 Landesbauordnung LBO in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB sowie § 35 Abs. 1 BauGB erteilt. Der geplante Hallenanbau überschreitet mit ca. $\frac{3}{4}$ seiner Grundfläche die Grenze der Ortsabrundungssatzung Münchenreute. Für die Überschreitung der Ortsabrundung ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich. Befreiungen Überschreitung Ortsabrundung Das Einfamilienhaus Teichweg, Flst. Nr. 521 in Münchenreute überschreitet die Grenze der Ortsabrundungssatzung Münchenreute geringfügig in westlicher Richtung. Der Befreiung für die Überschreitung der Ortsabrundungssatzung wurde in der Sitzung des Technischen Ausschuss vom 27.07.2011 zugestimmt. Die Baugenehmigung wurde am 26.08.2011 erteilt. Der Antragssteller ist Landwirt und bewirtschaftet einen Viehhaltenden Betrieb. Die geplante Maschinenhalle dient der Unterbringung landwirtschaftlicher Geräte und Maschinen. Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben und der erforderlichen Befreiung.			
Beschlussantrag: 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen. 2. Der Überschreitung der Grenze der Ortsabrundungssatzung mit dem geplanten Hallenanbau wird zugestimmt.			
Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten			
Beschlussauszüge für ☐ Bürgermeister ☐ Hauptamt			

☐ Kämmerei

☒ Bauamt

☐ Ortschaft

Aulendorf, den 19.07.2022

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/080/2022	
Sitzung am 27.07.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.11 Neubau konventioneller Stall 2, Neubau Gebäude mit automatischem Fütterungssystem (AFS), Erweiterung Fahrsilo Süd, Neubau Mistplatte, Abbruch Biogasanlage, 3 Güllebehälter und Mistplatte, Rückbau Einhausung Melkroboter an der Fress-Liegehalle Aulendorf, Atzenberger Weg 99, Flst. Nr. 708/1			
Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren den Neubau konventioneller Stall 2, Neubau Gebäude mit automatischem Fütterungssystem (AFS), Erweiterung Fahrsilo Süd, Neubau Mistplatte, Abbruch Biogasanlage, 3 Güllebehälter und Mistplatte, Rückbau Einhausung Melkroboter an der Fress-Liegehalle auf dem Grundstücken Flst. Nr. 708/1 Atzenberger Weg 99 in Aulendorf. Der neue konventionelle Stall hat die Abmessungen 28,76 m x 65,50 m und wird mit einem 13 ° geneigten Satteldach ausgeführt. Des Weiteren werden drei Fahrsilos mit einer Grundfläche von jeweils 7,20 m x 42,66 m und eine 15,54 m x 26,48 m große Mistplatte errichtet. Die im Bestand vorhandene Biogasanlage samt drei Güllebehältern und Mistplatte soll abgebrochen werden. Die Einhausung des Melkroboter an der Fress-Liegehalle wird ebenfalls rückgebaut. Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Außenbereich Rechtsgrundlage: 35 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 27.06.2022 Festsetzungen Bebauungsplan Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Atzenberg vom 08.03.1979. Der Geltungsbereich ist als Sondergebiet nach § 11 BauNVO ausgewiesen. Es sind nur Anlagen zulässig, die der Lehr- und Versuchsanstalt dienen, einschließlich der erforderlichen Wohngebäude und Nebenanlagen. Das vorhandene LAZBW (Landwirtschaftliches Zentrum Baden-Württemberg) ist ein anerkannter Landwirtschaftsbetrieb nach § 201 BauGB (Begriff der Landwirtschaft). Der beantragte Abbruch und Neubau von 5 Sickersaftbehältern ist dem Landwirtschaftsbetrieb zu geordnet. Das Bauvorhaben ist somit vom Grundsatz her baurechtlich zulässig. Genehmigungsgrundlage § 35 BauGB Der Bebauungsplan „Atzenberg“ aus dem Jahr 1979 ist formalrechtlich nie in Kraft getreten, wurde jedoch bei bisherigen Bauvorhaben als Genehmigungsgrundlage herangezogen. Als privilegiertes Vorhaben nach § 35 BauGB ist das Vorhaben ebenfalls zulässig. Immissionsschutz Das Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz (MLR) hat eine Abschätzung der Immissionssituation zur geplanten Erweiterung der Rinderhaltung des LAZBW durchgeführt. Den Ergebnissen der Immissionsabschätzung zufolge, ist keine unzumutbare Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung der Stadt Aulendorf sowie der Atzenberg Siedlungen mit Geruchsimmissionen durch die zukünftig geplanten baulichen Entwicklungsschritte des LAZBW zu erwarten.			

Die Verwaltung empfiehlt dem Vorhaben das Einvernehmen zu erteilen.

Beschlussantrag:

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

Anlagen: Übersichtsplan, Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Abbruch baulicher Anlagen

Beschlussauszüge für☐ Bürgermeister☐ Hauptamt☐ Kämmerei☒ Bauamt☐ Ortschaft

Aulendorf, den 19.07.2022

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/088/2022	
Sitzung am 27.07.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.12 Neubau Multifunktionsgebäude Aulendorf, Atzenberger Weg 99, Flst. Nr. 708/1			
Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Multifunktionsgebäudes auf dem Grundstück Flst. Nr. 708/1 Atzenberger Weg 99 in Aulendorf. Das geplante Multifunktionsgebäude hat eine Grundfläche von 19,36 m x 62,50 m. In den einzelnen Geschossen sind folgende Nutzungen untergebracht: • Ebene -1 Sanitärräume und Umkleiden • Ebene 0 Melkstand mit Wartebereich, Seminarräume und Besucherumkleiden • Ebene +1 Technikräume Das 20° geneigte Satteldach hat eine Firsthöhe von 8,83 m bezogen auf die Erdgeschosebene. Auf dem Dach kommt eine Photovoltaik-Anlage zur Ausführung. Das Untergeschoss wird in Massivbauweise erstellt. Die Ausführung der Außenwände im Erdgeschoss und das Dach erfolgt als Holzkonstruktion. Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Außenbereich Rechtsgrundlage: 35 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 11.07.2022 Festsetzungen Bebauungsplan Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Atzenberg vom 08.03.1979. Der Geltungsbereich ist als Sondergebiet nach § 11 BauNVO ausgewiesen. Es sind nur Anlagen zulässig, die der Lehr- und Versuchsanstalt dienen, einschließlich der erforderlichen Wohngebäude und Nebenanlagen. Das vorhandene LAZBW (Landwirtschaftliches Zentrum Baden-Württemberg) ist ein anerkannter Landwirtschaftsbetrieb nach § 201 BauGB (Begriff der Landwirtschaft). Das Bauvorhaben ist somit vom Grundsatz her baurechtlich zulässig. Genehmigungsgrundlage § 35 BauGB Der Bebauungsplan „Atzenberg“ aus dem Jahr 1979 ist formalrechtlich nie in Kraft getreten, wurde jedoch bei bisherigen Bauvorhaben als Genehmigungsgrundlage herangezogen. Als privilegiertes Vorhaben nach § 35 BauGB ist das Vorhaben ebenfalls zulässig. Immissionsschutz Das Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz (MLR) hat eine Abschätzung der Immissionssituation zur geplanten Erweiterung der Rinderhaltung des LAZBW durchgeführt. Den Ergebnissen der Immissionsabschätzung zufolge, ist keine unzumutbare Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung der Stadt Aulendorf sowie der Atzenberg Siedlungen mit Geruchsimmissionen durch die zukünftig geplanten baulichen Entwicklungsschritte des LAZBW zu erwarten. Die Verwaltung empfiehlt dem Vorhaben das Einvernehmen zu erteilen.			

Beschlussantrag:

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

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

Beschlussauszüge für☐ Bürgermeister☐ Hauptamt☐ Kämmerei☒ Bauamt☐ Ortschaft

Aulendorf, den 19.07.2022



STADT AULENDORF

Stadtbauamt Ingrid Roth		Vorlagen-Nr. 40/090/2022	
Sitzung am 27.07.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.13 Abbruch eines Ökonomiegebäudes und Neubau einer Gewerbehalle mit Betriebsleiterwohnung Münchenreute, Würzbühl 24, Flst. Nr. 421/1			
Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren den Abbruch eines Ökonomiegebäudes und Neubau einer Gewerbehalle mit Betriebsleiterwohnung im Würzbühl 24, Flst. Nr. 421/1 in Münchenreute. Auf dem Grundstück Flst. Nr. 421/1 befindet sich ein ca. 13,00 m x 9,00 m großer Schuppen mit angebauter Garage. Schuppen und Garage sollen abgebrochen werden. An gleicher Stelle ist die Errichtung der Gewerbehalle mit den Abmessungen 12,50 m x 13,50 m geplant. Das geplante Gebäude ist nicht unterkellert und wird in Massivbauweise erstellt. Die Firsthöhe des 20° geneigten Satteldachs beträgt 8,50 m. Im Obergeschoss wird eine 5,00 m breite Fachdachgaube eingebaut. In der Gewerbehalle eine Betriebsleiterwohnung eingebaut, welche sich über das Obergeschoss und Dachgeschoss erstreckt. Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Ortsabrundungssatzung Münchenreute vom 14.01.1994 Rechtsgrundlage: § 34 BauGB, Innenbereich Gemarkung: Blönried Eingangsdatum: 13.07.2022 Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der Umgrenzungslinie der Ortsabrundungssatzung Münchenreute. Die Ortsabrundungssatzung legt für diesen Bereich ein Dorfgebiet mit 2-geschossiger offener Bauweise fest. Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung entsprechend der umgebenden Bebauung vorgeschrieben. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich somit 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 und landwirtschaftliche Betriebsgebäude und kann als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauGB eingestuft werden. Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Das Bauvorhaben mit Gewerbehalle und Betriebsleiterwohnung ist 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. Das Bauvorhaben entspricht diesen Vorgaben und fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.			

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind gem. der Ortsabrundungssatzung als stehende, bei Dachneigungen über 40°, auch als abgeschleppte Gauben, sowie als Quergiebel bis max. 5 m Breite zugelassen. Dabei darf jedoch mehr als ein Drittel der jeweiligen Trauflänge mit Dachaufbauten nicht überschritten werden. Bezogen auf die 16,50 m lange Traufe hat die 5,00 m breite Flachdachgaube einen Anteil von 30,30 %. Für die Errichtung der Dachgaube mit Flachdachbauweise ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Die Verwaltung empfiehlt dem Bauvorhaben das Einvernehmen zu erteilen.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Blönried.
2. Der Befreiung für die Errichtung der Gaube mit Flachdach wird zugestimmt.

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Angaben zu gewerblichen Anlagen, Schnitt, Ansichten**Beschlussauszüge für**

☐ Bürgermeister	☐ Hauptamt
☐ Kämmerei	☒ Bauamt ☒ Ortschaft

Aulendorf, den 19.07.2022



STADT AULENDORF

Stadtkämmerei Silke Johler		Vorlagen-Nr. 30/009/2022	
Sitzung am 27.07.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 3 Schloss Aulendorf - Rückblick Maßnahmen seit 2019 und geplante Maßnahmen 2022			
Ausgangssituation: Im Zuge der Verschmelzung der Schloss Aulendorf GmbH auf die Stadt Aulendorf wurde beschlossen, dass jährlich im Ausschuss für Umwelt und Technik die Sanierungsmaßnahmen am Schloss des vergangenen Jahres und die des kommenden Jahres vorgestellt werden. Jährlich stehen 70.000 Euro aus dem städtischen Haushalt für Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung, zusätzlich zur Rücklage in Höhe von rund 0,5 Mio. Euro für diesen Zweck. Eingesparte Mittel zu den 70.000 Euro erhöhen die Rücklage, Mehrausgaben verringern die Rücklage entsprechend. Auch „normale“ Unterhaltungsmaßnahmen werden hierüber finanziert, nicht durch die Maßnahmen, die vom Architekten geplant werden. Durch einen Zuständigkeitswechsel im vergangenen Jahr erfolgte letztes Jahr keine Vorstellung. Deshalb ist die Vorstellung des beauftragten Architekten umfassender. Sie liegt der Vorlage bei. Herr Kasten wird dies im Ausschuss vorstellen. Für Maßnahmen im Jahr 2022 sind 97.443,15 Euro geplant. Im Rahmen der Haushaltsberatung wurde bereits zweimal die Erneuerung der Heizungssteuerung im Schloss angesprochen, insbesondere die damit verbundenen Kosten. Die Verwaltung hat daher das vorliegende Angebot gemeinsam mit dem Ingenieurbüro Gaiser-Plan GmbH geprüft. Das Angebot liegt bei 71.638,00 Euro brutto. Herr Irmeler wird dies in der Sitzung erläutern. Es liegen zwei Angebote vor. Die MSR (Mess-Steuer- und Regelungstechnik) der Heizungsanlage muss ausgetauscht werden da diese am Ende Ihrer technischen Lebensdauer ist. Die verbauten Regler sind bereits seit 2017 abgekündigt sprich es gibt keinen Ersatz mehr bei Ausfall. Die Sanierung der Steuerung ist aber auch aus Gründen der Energieeffizienz empfehlenswert. Mit dem Austausch der Heizungsteuerung können bis zu 10 % der Energiekosten (ca. 4.5 T€ jährlich) eingespart werden. Gerade in der jetzigen Zeit ist dies ein sehr wichtiges Argument. Außerdem entspricht die Steuerung der Heizung nach der Sanierung dem Stand Technik mit Touch-Display, Visualisierung und Fernwartung. Dadurch wird die Bedienung und Fehlererkennung deutlich erleichtert, weshalb künftig auch Wartungskosten verringert werden können. Genauer wird in der Sitzung ausgeführt. Die Umsetzung wird vermutlich erst im Mai 2023 erfolgen, weil ein rund zweiwöchiger Umbau erforderlich ist. Dieser kann nicht in den Wintermonaten durchgeführt werden. Zudem würde die Verwaltung gerne den Innenhof und den Bereich vor dem Schloss sanieren. Hierzu ist es erforderlich, die Entwässerung (im Innenhof) zu ergänzen und Kies neu aufzubringen. Es ist das bisherige, leicht orange-bräunliche Kies gewünscht. Dies würde aus der Sicht der Verwaltung den gesamten Bereich wieder sehr aufwerten. Eine Umsetzung würde nach dem Schlossfest erfolgen. Nach der Umsetzung der Maßnahme erfolgt keinerlei Parken mehr auf dem Vorplatz. Dies ist nicht adäquat für das Kulturdenkmal. Deshalb würde die Verwaltung auf dem Schlossplatz zwei Parkplätze für Anlieferungen für das Schloss ausweisen. Außerdem ist die Verwaltung aktuell in Gespräch mit der Grünpflege wegen einer attraktiveren Gestaltung des Schlossgartens. Ergebnisse werden zu gegebener Zeit im Gremium vorgestellt.			

Beschlussantrag:

1. Die Maßnahmen von 2019 – 2021 werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Maßnahmen 2022 werden umgesetzt, insbesondere die Sanierung des Innenhofes mit den einhergehenden Maßnahmen und die Erneuerung der Heizungssteuerung.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Erneuerung der Heizungssteuerung beschränkt auszuschreiben.

Anlagen:

Unterlagen Architekturbüro Kasten

Beschlussauszüge für

☐ Bürgermeister

☐ Hauptamt

☒ Kämmerei

☐ Bauamt

☐ Ortschaft

Aulendorf, den 19.07.2022

SCHLOSS AULENDORF

AUSGEFÜHRTE INSTANDSETZUNG- UND SANIERUNGSMASSNAHMEN 2019 – 2021

GEPLANTE MASSNAHMEN 2022



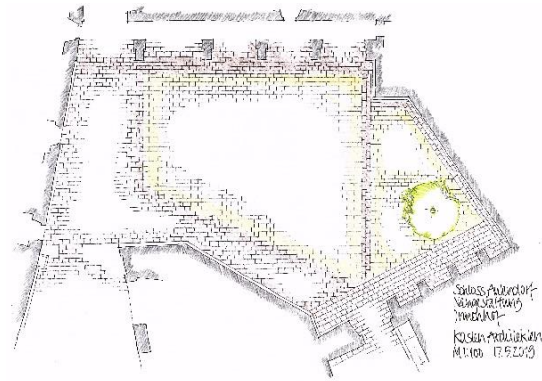
Foto: Stefan Wülfrath 17.12.2019

20.05.2022

1 Innenhof Schloss – Erneuerung Belag

Maßnahme 2019

Entwurfsskizzen zur Neugestaltung der Oberflächen in Varianten 17.05.2019



Sachstand

Pflasterung der bisher bekiesten Flächen wird vom Landesamt für Denkmalpflege abgelehnt.

Alternative

Kiesbelag soll nach der Sanierung der Entwässerungseinrichtungen erneuert werden.

2 Malerarbeiten im Außenbereich

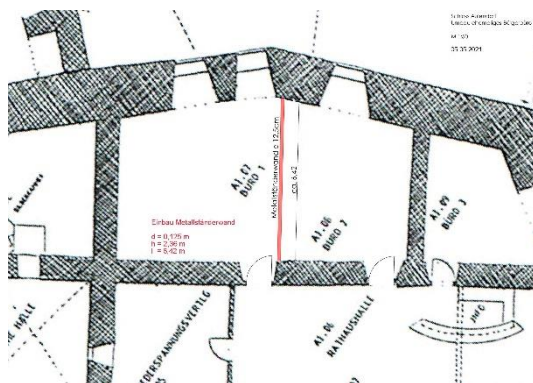
Maßnahmen 2019-2022

Kleinteilige Ausbesserungs- und Instandsetzungsarbeiten an Fenstern, Fensterläden und Anstrich

3 Umbau ehemaliges Bürgerbüro Ebene 2

Maßnahme 2020

Aufteilung des Großraums in zwei Räume durch Einbau Trennwand



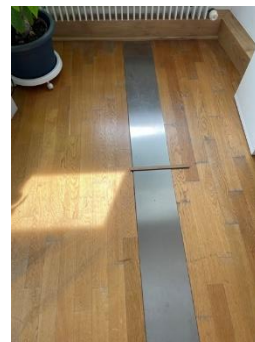
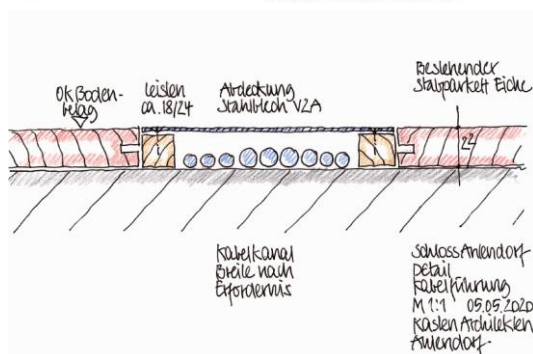
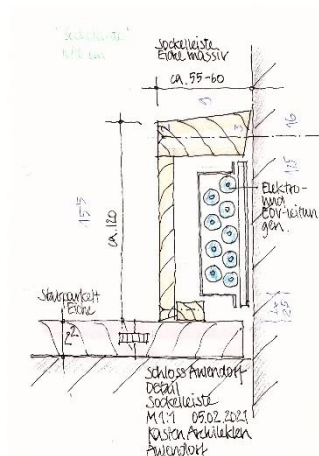
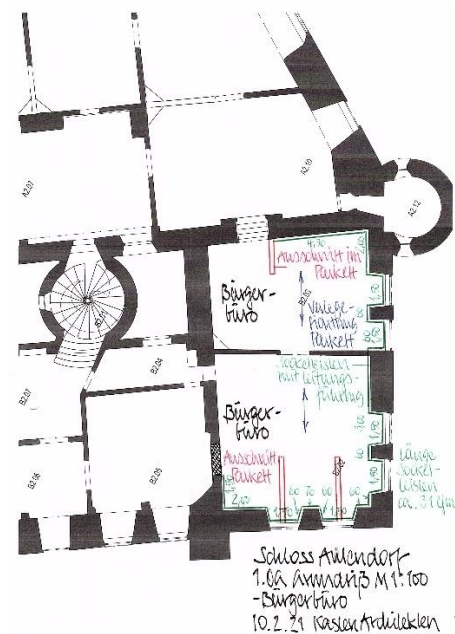
Kosten	Feststellung	Ausführung
Trockenbauarbeiten	1.796,18 €	Fa. Baum
Schreinerarbeiten	733,56 €	Fa. Thaler
Malerarbeiten	1.600,26 €	Fa. Huchler
Gesamt incl. 19% MwSt. zuzüglich Baunebenkosten	4.130,00 €	

4 Umzug und Neueinrichtung Bürgerbüro Ebene 3

Maßnahme 2021

Neuverkabelung von 2 Räumen

Verlegung Zuleitungen in Bodenkanälen und Sockelleisten



Kosten	Anschlag	Feststellung	Ausführung
Schreinerarbeiten	10.538,64 €	12.090,70 €	Fa. Müller
Schlosserarbeiten	742,12 €	947,84 €	Fa. Kaiser
Malerarbeiten	2.261,00 €	207,42 €	Fa. Huchler
Elektroarbeiten	20.514,72 €	19.029,43 €	Fa. Rehm
Heizungsbauarbeiten	2.142,00 €	nicht erforderlich	
Gesamt incl. 19% MwSt. zuzügl. Baunebenkosten	36.180,48 €	32.275,39 €	

5 Wiedereinrichtung Schlosscafe

Maßnahme 2021

Klärung Brandschutz mit LRA-RV:

Kreisbrandmeister und Baurechtsamt bez. Fluchtwege

Gewerbeaufsicht bez. Lüftung und Fluchtwege Mitarbeiter

Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde

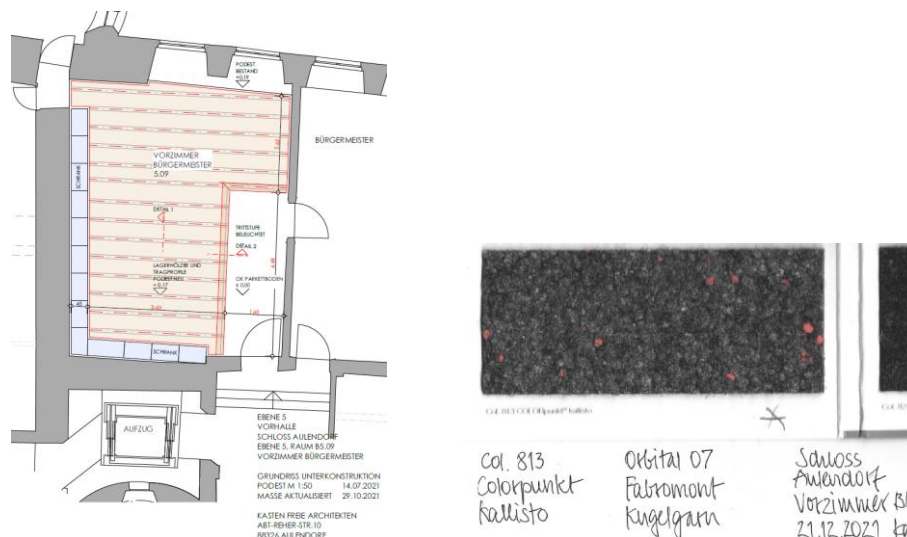
6 Sanierung Fußboden Vorzimmer Bürgermeister Ebene 5

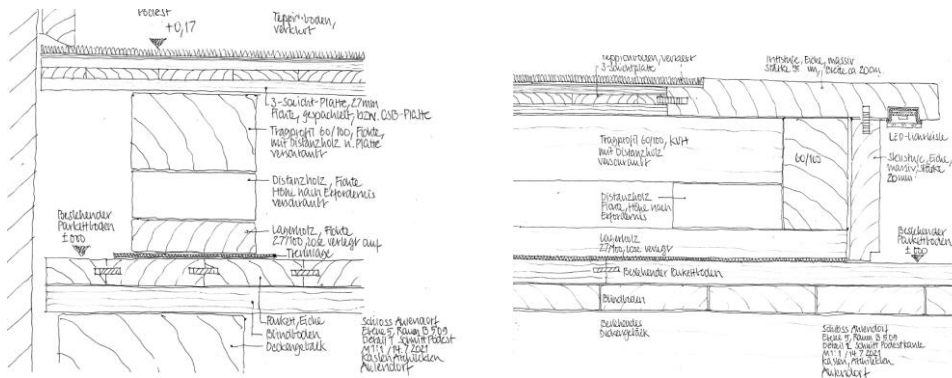
Maßnahme 2021-2022

Begradigung Fußboden durch Einbau Podest auf Holzunterkonstruktion

mit Trittstufe Eiche, Untertritt beleuchtet, Bodenbelag Nadelfilz,

Verlegen Elektro- und EDV-Anschlüsse in Bodensteckdosen im Podest

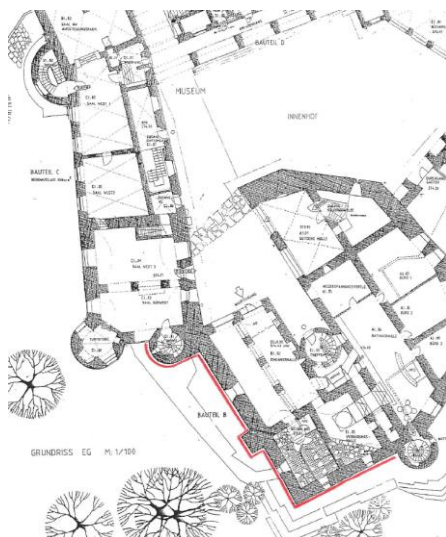


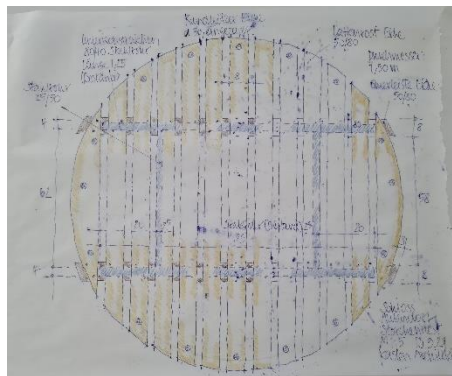


Kosten	Schätzung	Anschlag	Feststellung	Ausführung
Provisorium EDV	357,00 €	357,00 €	bauseits	
Vorarbeiten im Bestand Schreinerarbeiten	--	--	754,94 €	Fa. Frei
Schreinerarbeiten	17.272,00 €	11.176,77 €	9.808,28 €	Fa Müller
Bodenbelagarbeiten	3.956,00 €	3.358,89 €	3.126,24 €	Fa. Huchler
Elektroarbeiten	6.545,00 €	7.905,55 €	6.485,33 €	Fa. Rehm
Gesamt incl. 19% MwSt. zuzügl. Baunebenkosten	28.130,00 €	22.798,21 €	19.446,79 €	

7 Sanierung Fassade Bauteil B

Maßnahme 2021





Kosten	Schätzung	Anschlag	Feststellung	Ausführung
Gerüstbauarbeiten	59.121,58 €	42.543,32 €	35.118,02 €	Fa. Haussmann
Malerarbeiten	47.121,62 €	37.389,80 €	41.357,42 €	Fa. Haussmann
Flaschnerarbeiten	4.932,55 €	3.855,00 €	2.527,69 €	Fa. Real
Zimmerarbeiten				
Erneuerung Storchennest	--	4.219,74 €	5.700,10 €	Fa. Dangel
Dachdeckerarbeiten	--	3.617,78 €	4.546,93 €	Fa. Hau

Schlosserarbeiten				
Stabilisierung Strochennest	--	--	607,88 €	Fa. Kaiser
Beschläge	--	--	174,87 €	Fa. Dangel
Gebäudereinigung	3.689,00 €	3.157,00 €	1.027,33 €	Fa. Stier
Elektroarbeiten	--	--	588,05 €	Fa. Mayerföls
Erdarbeiten Traufstreifen	--	--	1.088,85 €	Fa. Salzbrunn
Zaunbauarbeiten	5.414,50 €	3.241,08 €	3.176,26 €	Fa. Rauch Sigmund
Pflanz- und Pflegearbeiten	5.021,80 €	--	--	
Gesamt incl. 19% MwSt. zuzügl. Baunebenkosten	125.301,05 €	98.023,72 €	95.913,40 €	

(Kostenfeststellung siehe Tabelle in der Anlage)

8 Geplante Maßnahmen 2022

	Kosten	Schätzung
8.1	Baustelleinrichtung	952,00 €
8.2	Durchfahrt und Sockel Bauteil A+B Innenhof	
	Malerarbeiten	17.064,60 €
8.3	Fensterläden und Fensterbänke Bauteil C	
	Malerarbeiten	
	Schreinerarbeiten	
	Flaschnerarbeiten	11.816,70 €
8.4	Sanierung Fassade Bauteil E	
	Gerüstbauarbeiten	4.819,50 €
	Außenputzarbeiten	
	Malerarbeiten	
	Flaschnerarbeiten	29.470,35 €



Foto: Stefan Wülfrath 17.12.2019



8.5 Reparatur Zaunanlage Hauptstraße

Gussvorlage herstellen
und Gießen Zaunpfosten
Neumontage Zaunpfosten 10.710,00 €

8.6 Pflanzarbeiten Schlossgarten

Hecke ergänzen Schuhhalde 2.142,00 €

8.7 Baunebenkosten 8.1-8.6

Planung, Ausschreibung
Objektüberwachung 11.543,00 €

8.8 Sanierung Innenhof

Planungskosten
Tiefbau
Freianlagen 8.925,00 €

2022 Gesamt incl. 19% MwSt. 97.443,15 €

Aufgestellt:
Aulendorf 20.05.2022

Bauvorhaben	Schloss Aulendorf Sanierung Fassade Bauteil B Hauptstraße 35 88326 Aulendorf	10.12.2021
Bauherr	Stadt Aulendorf Hauptstraße 35 88326 Aulendorf	
Planung Bauleitung	Kasten Architekten Abt-Reher-Straße 10 88326 Aulendorf	

Kostenfeststellung DIN 276

Kostengruppe	Gewerk	Kostenschätzung	Kostenanschlag	Kostenfeststellung	Anmerkungen
		04.03.2021	21.09.2021	10.12.2021	
KG 100	Grundstück	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
KG 200	Herrichten und Erschließung	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
KG 300	Bauwerk	114.864,75 €	94.782,64 €	91.060,24 €	
	Gerüstbauarbeiten	59.121,58 €	42.543,32 €	35.118,02 €	
	Malerarbeiten	47.121,62 €	37.389,80 €	41.357,42 €	
	Flaschnerarbeiten	4.932,55 €	3.855,00 €	2.291,64 € 236,05 €	
	Zimmerarbeiten	--	4.219,74 €	5.700,10 €	Erneuerung Storchennest
	Dachdeckerarbeiten	--	3.617,78 €	4.546,93 €	
	Schlosserarbeiten	--	--	607,88 €	Stabilisierung Storchennest
	Beschläge	--	--	174,87 €	Kloben Fensterläden
	Gebäudereinigung	3.689,00 €	3.157,00 €	652,48 € 374,85 €	
KG 400	Technische Anlagen	0,00 €	0,00 €	588,05 €	
	Elektroarbeiten	--	--	588,05 €	Kraftsteckdose Innenhof

KG 500	Freianlagen	10.436,30 €	3.241,08 €	4.265,11 €	
	Erdarbeiten Traufstreifen	in Gerüstbauarbeiten	in Gerüstbauarbeiten	535,50 €	Ausbau Rollierung Traufstreifen
				553,35 €	Einbau Rollierung Traufstreifen
	Zaunbauarbeiten	5.414,50 €	3.241,08 €	3.176,26 €	
	Pflanz- und Pflegearbeiten	5.021,80 €	--	--	nicht ausgeführt
KG 600	Ausstattung	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Summe KG 100 - 600	125.301,05 €	98.023,72 €	95.913,40 €	
KG 700	Nebenkosten	22.550,00 €	17.644,27 €	15.644,81 €	
KG 730	Objektplanung	18%	18,00%	15.644,81 €	Honorarberechnung nach
KG 740	Fachplanung			--	Kostenfeststellung
KG 760	Allgemeine Baunebenkosten	aus KG 300-500	aus KG 300-500	--	
	Gesamtsumme	147.851,05 €	115.667,99 €	111.558,21 €	
	incl. 19% MwSt.				

Aufgestellt:
Kasten Architekten
10.12.2021

W. Kasten