

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

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

vom 27.07.2022

im Ratssaal

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 19:50 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender

Bürgermeister Matthias Burth

Ausschussmitglieder

Stefanie Dölle

Pierre Groll

Kurt Harsch

Matthias Holzapfel

Rainer Marquart

Ralf Michalski

Beatrix Nassal

Britta Wekenmann-Arnold

Konrad Zimmermann

Vertretung für Herrn Sahin Gündogdu

Verwaltung

Günther Blaser

Albert Schilling

Ortsvorsteher/in

Hartmut Holder Ortsvorsteher

Stephan Wülfrath Ortsvorsteher

Margit Zinser-Auer Ortsvorsteherin

Schriftführer/in

Silke Johler

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Sahin Gündogdu

Tagesordnung

Beschluss-Nr.

- 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll
- 2 Baugesuche
 - 2.1 Neubau Mehrfamilienhaus mit Garagen
Aulendorf, Mozartstraße 32, Flst. Nr. 832/3
Vorlage: 40/152/2021/1
 - 2.2 Abbruch 2-geschossiges Wohnhaus
Aulendorf, Galgenbühlstrasse 12, Flst. Nr. 924/10
Kenntnisgabeverfahren
Vorlage: 40/077/2022
 - 2.3 Neubau eines Einfamilienwohnhauses
Aulendorf, Galgenbühlstrasse 12, Flst. Nr. 924/10
Vorlage: 40/076/2022
 - 2.4 Wohnhausumbau mit energetischer Sanierung
Aulendorf, Auf dem Galgenbühl 18, Flst. Nr. 933
Vorlage: 40/051/2022/1
 - 2.5 Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle
Tannweiler, Jägerweg 7, Flst. Nr. 26
Vorlage: 40/078/2022
 - 2.6 Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage
Aulendorf, Amselweg 5, Flst. Nr. 552
Bauvoranfrage
Vorlage: 40/079/2022
 - 2.7 Antrag auf immissionsschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 BImSchG für
die Erweiterung der Biogasanlage
Aulendorf, Faßmacherhof, Flst. Nr. 424, 417, 418
Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/081/2022
 - 2.8 Nutzungsänderung: Umbau der bestehenden Garage zum Aufenthaltsraum
Aulendorf, Anemonenweg 2/4, Flst.Nr. 1407/10
Vorlage: 40/083/2022
 - 2.9 Neubau eines Carport
Rugetsweiler, Veilchenweg 3, Flst. Nr. 139/12
Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/085/2022
 - 2.10 Erweiterung der landwirtschaftlichen Maschinenhalle
Münchenreute, Münchenreuter Straße 13, Flst. Nr. 414
Vorlage: 40/087/2022
 - 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
Vorlage: 40/080/2022
- 2.12 Neubau Multifunktionsgebäude
Aulendorf, Atzenberger Weg 99, Flst. Nr. 708/1
Vorlage: 40/088/2022
- 2.13 Abbruch eines Ökonomiegebäudes und Neubau einer Gewerbehalle mit
Betriebsleiterwohnung
Münchenreute, Würzbühl 24, Flst. Nr. 421/1
Vorlage: 40/090/2022
- 3 Schloss Aulendorf - Rückblick Maßnahmen seit 2019 und geplante
Maßnahmen 2022
Vorlage: 30/009/2022
- 4 Verschiedenes
- 5 Anfragen

Beschluss-Nr. 1

Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll

BM Burth begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

SR Gündogdu ist entschuldigt.

Beschluss-Nr. 2
Baugesuche

Beschluss-Nr. 2.1

Neubau Mehrfamilienhaus mit Garagen
Aulendorf, Mozartstraße 32, Flst. Nr. 832/3
Vorlage: 40/152/2021/1

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft 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 beantragt hat.

Auf dem Grundstück befindet sich ein eingeschossiges ca. 19,00 x 14,00 m 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 und 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 Ausschuss beraten. Der Beschluss zum Vorhaben wurde wie folgt gefasst:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.
2. Das Landratsamt wird gebeten zu prüfen ob die bereits stattfindende Abbruchmaßnahme und Entsorgung nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erfolgt.
3. Dem Landratsamt wird mitgeteilt, dass die beantragte Abbruchmaßnahme bereits stattfindet. Das Landratsamt 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 gemäß § 34 BauGB von der Baurechtsbehörde kritisch bewertet. Aufgrund der Geschossigkeit und Gebäudehöhe sei das Einfügekriterium gemäß § 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. Gemäß § 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 und 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.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen

(einstimmig).

Beschluss-Nr. 2.2

Abbruch 2-geschossiges Wohnhaus
Aulendorf, Galgenbühlstrasse 12, Flst. Nr. 924/10
Kenntnisgabeverfahren
Vorlage: 40/077/2022

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im Kenntnisgabeverfahren den Abbruch des zweigeschossigen Wohnhauses auf dem Grundstück Flst. Nr. 924/10, Galgenbühlstraße 12 in Aulendorf beantragt hat.

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 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.

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

Beschluss-Nr. 2.3

Neubau eines Einfamilienwohnhauses **Aulendorf, Galgenbühlstrasse 12, Flst. Nr. 924/10** **Vorlage: 40/076/2022**

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Flst. Nr. 924/10, Galgenbühlstraße 12 in Aulendorf beantragt hat.

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 gemäß § 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.

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

Beschluss-Nr. 2.4

Wohnhausumbau mit energetischer Sanierung **Aulendorf, Auf dem Galgenbühl 18, Flst. Nr. 933** **Vorlage: 40/051/2022/1**

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Wohnhausumbau mit energetischer Sanierung auf dem Grundstück Flst. Nr. 933, Auf dem Galgenbühl 18 in Aulendorf beantragt hat.

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 Ausschuss 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 gemäß § 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 gemäß § 31 BauGB erforderlich. In der Sitzung des Ausschusses 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 gemäß § 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.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 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.**
- 5. Der Bauherrschaft wird empfohlen, das Flachdach der Garage zu begrünen.**

Beschluss-Nr. 2.5

Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle
Tannweiler, Jägerweg 7, Flst. Nr. 26
Vorlage: 40/078/2022

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im Baugenehmigungsverfahren den Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf dem Grundstück Flst. Nr. 26, Jägerweg 7 in Tannweiler beantragt hat.

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 gemäß § 34 BauGB erforderlich.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben und der erforderlichen Befreiung.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 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.**

Beschluss-Nr. 2.6

Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage
Aulendorf, Amselweg 5, Flst. Nr. 552
Bauvoranfrage
Vorlage: 40/079/2022

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft eine Bauvoranfrage für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Flst. Nr. 552, Amselweg 5 in Aulendorf beantragt hat.

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 des Begleitschreibens 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 Abs. 1 BauGB.

Festsetzungen Bebauungsplan

	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

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.

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 gemäß § 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 gemäß § 31 BauGB erforderlich.

Bisherige Befreiungen

Straße	Flst. Nr.	Art der Befreiung	Datum Einvernehmen / 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.

BM Burth teilt mit, dass laut zwischenzeitlicher Information des Landratsamtes ein Grundzug der Planung betroffen ist. Es ist jedoch festzustellen, dass es im Baugebiet keine weiteren vergleichbaren Fälle geben wird und auch keine Präcedenzwirkung entstehen wird. Er kann sich das Bauvorhaben deshalb grundsätzlich vorstellen.

SR Zimmermann möchte wissen, ob grundsätzlich nachvollziehbar ist, weshalb die Fläche überhaupt nicht überplant wurde.

Dies ist aus den Akten nicht mehr ersichtlich.

SR Michalski kann sich eine Nachverdichtung an dieser Stelle gut vorstellen.

SR Holzapfel stimmt dem zu.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 1. Das Einvernehmen wird erteilt.**
- 2. Frage 1: Für den Ausschuss ist dies vorstellbar.**
- 3. Frage 2: Für den Ausschuss ist dies mit Begründung vorstellbar.**

Beschluss-Nr. 2.7

Antrag auf immissionsschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 BImSchG für die Erweiterung der Biogasanlage Aulendorf, Faßmacherhof, Flst. Nr. 424, 417, 418 **Antrag auf Befreiung** **Vorlage: 40/081/2022**

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft die immissionsschutzrechtliche Genehmigung für die Erweiterung der Biogasanlage auf den Grundstücken Flst. Nr. 424, 417, 418, Faßmacherhof 1 in Zollenreute beantragt hat.

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 gemäß § 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 gemäß § 31 BauGB erforderlich.

Immissionsschutzrechtliche Genehmigung

Die oben beschriebene Erweiterung der vorhandenen Biogasanlage bedarf der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung gemäß 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.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt:

- 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.**

Beschluss-Nr. 2.8

Nutzungsänderung: Umbau der bestehenden Garage zum Aufenthaltsraum **Aulendorf, Anemonenweg 2/4, Flst.Nr. 1407/10** **Vorlage: 40/083/2022**

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Umbau der Garage zum Aufenthaltsraum auf dem Grundstück Flst. Nr. 1407/10, Anemonenweg 2/4 in Aulendorf beantragt hat.

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 gemäß § 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 gemäß § 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.

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

Beschluss-Nr. 2.9
Neubau eines Carport
Rugetsweiler, Veilchenweg 3, Flst. Nr. 139/12
Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/085/2022

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Carports auf dem Grundstück Flst. Nr. 139/12, Veilchenweg 3 in Rugetsweiler beantragt hat.

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 gemäß § 30 BauGB zu beurteilen.

Festsetzungen Bebauungsplan

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

Baugrenze

Das Vorhaben soll als Anbau in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Hierfür ist eine Befreiung gemäß § 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 gemäß § 31 BauGB erforderlich.

Befreiungen in der Umgebung

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 Brennholzschof 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.

SR Zimmermann und SR Holzapfel halten die Bebauung für nicht passend aufgrund der Umgebungsbebauung.

BM Burth verweist darauf, dass diese Art der Bebauung direkt gegenüber so genehmigt wurde.

SR Michalski möchte wissen, ob die Überdachung der Garage genehmigt ist. Diese Frage hätte er gerne vor einer Zustimmung geklärt. Er stellt deshalb den Antrag auf Vertagung.

Dies ist laut BM Burth nicht möglich, weil dann die Einvernehmensfiktion greift. Er schlägt deshalb eine Ablehnung vor.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik versagt dem Vorhaben sein Einvernehmen (9 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme).

Beschluss-Nr. 2.10

Erweiterung der landwirtschaftlichen Maschinenhalle Münchenreute, Münchenreuter Straße 13, Flst. Nr. 414 Vorlage: 40/087/2022

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im Baugenehmigungsverfahren die Erweiterung der landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf dem Grundstück Flst. Nr. 414, Münchenreuter Straße beantragt hat.

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 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 gemäß § 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 Ausschusses 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.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen vorbehaltlich der Zustimmung des Ortschaftsrates Blönried.**
- 2. Der Überschreitung der Grenze der Ortsabrundungssatzung mit dem geplanten Hallenanbau wird zugestimmt.**

Beschluss-Nr. 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 Vorlage: 40/080/2022

Herr Schilling erläutert, dass die Bauherrschaft 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 beantragt hat.

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.

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

Beschluss-Nr. 2.12

Neubau Multifunktionsgebäude **Aulendorf, Atzenberger Weg 99, Flst. Nr. 708/1** **Vorlage: 40/088/2022**

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Multifunktionsgebäudes auf dem Grundstück Flst. Nr. 708/1 Atzenberger Weg 99 in Aulendorf beantragt hat.

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 Erdgeschossesebene. 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 Geruchsmissionen durch die zukünftig geplanten baulichen Entwicklungsschritte des LAZBW zu erwarten.

Die Verwaltung empfiehlt dem Vorhaben das Einvernehmen zu erteilen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen

(einstimmig).

Beschluss-Nr. 2.13

Abbruch eines Ökonomiegebäudes und Neubau einer Gewerbehalle mit Betriebsleiterwohnung Münchenreute, Würzbühl 24, Flst. Nr. 421/1 Vorlage: 40/090/2022

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im Baugenehmigungsverfahren den Abbruch eines Ökonomiegebäudes und Neubau einer Gewerbehalle mit Betriebsleiterwohnung im Würzbühl 24, Flst. Nr. 421/1 in Münchenreute beantragt hat.

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 gemäß 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 gemäß § 31 BauGB erforderlich.

Die Verwaltung empfiehlt dem Bauvorhaben das Einvernehmen zu erteilen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 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.**

Beschluss-Nr. 3

Schloss Aulendorf - Rückblick Maßnahmen seit 2019 und geplante Maßnahmen 2022

Vorlage: 30/009/2022

BM Burth begrüßt Herrn Kasten (beauftragter Architekt) und Herrn Irmeler (beauftragter Ingenieur für MSR).

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.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 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.**

Beschluss-Nr. 4

Verschiedenes

Bauvorhaben Bündelstockweg 2 - Außensauna

Herr Schilling bezieht sich auf das Bauvorhaben aus der Sitzung vom 01.06.2022. Er hat mit der Bauherrschaft wegen des trockenen Holzes gesprochen. Die Bauherrschaft hat dies bejaht.

Bauvorhaben Schussenrieder Straße 26 – Fassadengestaltung AUT 13.04.

Herr Schilling bezieht sich auf das Bauvorhaben aus der Sitzung vom 13.04.2022. Er hat mit der Bauherrschaft ein Gespräch geführt, wie es damals im Ausschuss angesprochen war. Die Bauherrschaft hat mitgeteilt, dass er aus wirtschaftlichen Gründen nicht auf die Fassadengestaltung verzichten möchte.

Bauvorhaben Röhrener Gasse Jungviehstall

Herr Schilling teilt mit, dass der Nachbar einen Anwalt eingeschaltet hat. Der Anwalt hat mitgeteilt, dass ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme vorliegt, weil unzumutbare Geräusch- und Geruchsemissionen vorliegen. Die Verwaltung hat das Schreiben an die Baurechtsbehörde weitergeleitet.

OV Zinser-Auer sieht das Bauvorhaben ebenfalls kritisch. Es sollte ein Sichtschutz zum Nachbar angebracht werden.

Grundsätzlich kritisiert OV Zinser-Auer den Versand der Sitzungsvorlagen. Diese erreichen die Ortsvorsteher in der letzten Zeit nicht so, dass eine Sitzung des Ortschaftsrates terminiert werden kann.

Breitband

SR Zimmermann möchte wissen, wie die Regelung ist, wenn die Rohre für Breitband verlegt werden, ab welchem Zeitpunkt der gesamte Belag erneuert wird, um einen massiven Flickenteppich zu vermeiden. Die Frage sollte diskutiert werden.

BM Burth erläutert, dass dies keine Kommune im Zweckverband umsetzt, die Frage wurde bereits diskutiert. Die Umsetzung des gesamten Projekts ist so umfassend und eine enorme Anstrengung. Dies wäre unmöglich leistbar.

Tannhauser Straße – Sanierung

OVin Zinser-Auer wurde von Anwohnern angesprochen, ob die Sanierung vorgezogen werden könnte und nicht wie geplant erst 2025. Die Maßnahme wurde bereits mehrfach verschoben. Regenwasser sorgt für Überschwemmungen in den angrenzenden Höfen und der Geräuschpegel ist massiv wegen der Schlaglöcher.

Die Verwaltung wird dies prüfen.

Jugendtreff - Fußball und Filmen

OVin Zinser-Auer wurde angesprochen, dass mit einem Ball am Jugendtreff Autos abgeschossen werden. Außerdem werden Fußgänger gefilmt.

Die Verwaltung wird sich darum kümmern.

Riedweg Pergola Schrebergärten

SR Holzapfel fragt nach einem Sachstand zur Pergola, die dort gebaut wurde.

Die Verwaltung wird dies prüfen.

Kardamomweg

Herr Schilling informiert, dass die Baurechtsbehörde bezüglich der wohl ohne Genehmigung gebauten Terrasse Unterlagen beim Eigentümer angefordert hat.

Beschluss-Nr. 5
Anfragen

Es werden keine Anfragen gestellt.

ZUR BEURKUNDUNG !

Bürgermeister:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....