

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

vom 08.02.2023

im Ratssaal

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 19:10 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender

Bürgermeister Matthias Burth

Ausschussmitglieder

Stefanie Dölle

Pierre Groll

Sahin Gündogdu

Kurt Harsch

Matthias Holzapfel

Ralf Michalski

Beatrix Nassal

Britta Wekenmann-Arnold

Konrad Zimmermann

Verwaltung

Günther Blaser

Albert Schilling

Ortsvorsteher/in

Hartmut Holder Ortsvorsteher

Stephan Wülfrath Ortsvorsteher

Margit Zinser-Auer Ortsvorsteherin

Abwesend:

Schriftführer/in

Silke Jöhler

Tagesordnung

Beschluss-Nr.

- 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll
- 2 Baugesuche
 - 2.1 Erweiterung von bestehender Schleppgaube
Aulendorf, Blumenstr. 15, Gemarkung Aulendorf, Flst.1412/12
Antrag auf Bauvorbescheid
Vorlage: 40/008/2023
 - 2.2 Nutzungsänderung - Waschhalle, Lager und Garage zu Wohnraum, Versetzen der vorhandenen Fertiggaragen
Rugetsweiler, Tobelweg 3, Flst. Nr. 156/8
Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung
Vorlage: 40/488/2020/3
 - 2.3 Neubau Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage
Aulendorf, Keltenweg 9, Flst. Nr. 1078/21, 1078/34 und Teile aus Flst. Nr. 1050
Antrag auf Befreiungen
Vorlage: 40/032/2022/1
- 3 Verschiedenes
- 4 Anfragen

Beschluss-Nr. 1

Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll

BM Burth begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Beschluss-Nr. 2
Baugesuche

Beschluss-Nr. 2.1

Erweiterung von bestehender Schleppgaube
Aulendorf, Blumenstr. 15, Gemarkung Aulendorf, Flst.1412/12
Antrag auf Bauvorbescheid
Vorlage: 40/008/2023

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft einen Bauvorbescheid für die Erweiterung von der bestehenden Dachgaube beim Wohnhaus Blumenstraße 15 auf dem Grundstück Flst. Nr. 1412/12 in Aulendorf beantragt hat.

Das vorhandene Wohnhaus hat die Abmessungen 9,99 m x 8,99 m. Im Dachgeschoss sind zwei Schleppgauben mit einer Breite von jeweils ca. 2,00 m eingebaut. Für die bessere Belichtung und Wohnraumerweiterung soll die westliche Schleppgaube auf eine Breite von 4,57 m vergrößert werden. Die Dachneigung der Schleppgaube bleibt unverändert bei 16°.

Mit dem Bauvorbescheid soll folgende Fragestellung geklärt werden:

Ist es möglich die vorhandene Schleppgaube im Dachgeschoss des bestehenden Wohngebäudes nach Norden hin zu erweitern? Die Höhen und die Dachneigung sollen der bestehenden Schleppgaube entsprechen.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: „Steinenbacher Weg“ v. 05.06.1984
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
 Gemarkung: Aulendorf
 Eingangsdatum: 27.01.2023

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Steinenbacher Weg“ I vom 05.06.1984

Festsetzungen Bebauungsplan

	Bebauungsplan	Planung	
Art der baulichen Nutzung	Allgem. Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO	Dachgaube	✓
max. Grundfläche	170 m ²	eingehalten	✓
max. Geschoßfläche	250 m ²	eingehalten	✓
Zahl d. Vollgeschosse	I + HG	I + HG	✓
Dacheindeckung	Tonziegel oder Zementdachsteine	Ziegeldach	✓
Dachform	Satteldach SD, DN 32-35	unverändert	✓
Dachaufbauten	Als Dachaufbauten sind nur Dachgauben als Zwerchgiebel mit einer Höchstbreite von 4,00 m, oder als Schleppbaugen mit einer max. Breite der einzelnen Gaube von höchstens 2,00 m zulässig. Gesamtlänge der Dachaufbauten max. 1/3 der zugehörigen Gebäudeseite	Schleppgaube, Gaubenbreite 4,57 m	x

Leitfaden Dachgauben

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

Das Wohnhaus hat eine Gebäudelänge von 9,99 m. Die Gaubenbreite von 4,57 m entspricht einem Anteil von 45,75 % oder weniger als der Hälfte der Gebäudelänge. Dies entspricht dem Leitfaden für Dachgauben der Stadt Aulendorf. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind nur Schleppgauben mit einer max. Breite von 2,00 zulässig. Für die Überschreitung der zulässigen Gaubenbreite ist im Bauantragsverfahren eine

Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

Bisherige Befreiungen

Straße	Flst. Nr.	Befreiung	Datum Baugenehmigung
Blumenstr. 25	1412/32	Gaubenbreite 3,16 m Gebäudebreite 7,20 m	05.08.1986
Edelweißweg 5	1412/26	Gaubenbreite 2,15 m Gebäudebreite 12,10m	30.03.2000

In der näheren Umgebung sind schon Überschreitungen der max. zulässigen Gaubenbreite vorhanden. Im Blumenweg 25 Flst. 1412/32 entspricht die Gaubenbreite von 3,16 einem Anteil von ca. 43,88 % der zugehörigen Wandlänge. Im Edelweißweg 5, Flst. Nr. 1412/26 wurde die zulässige Gaubenbreite von 2,00 m nur geringfügig um 0,15 m überschritten.

Mit der geplanten Schleppgaube wird eine vergleichbare Überschreitung der Gaubenbreite wie in der Blumenstraße 25 schon vorhanden, nachgewiesen.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben. Der erforderlichen Befreiung für den späteren Bauantrag kann im Vorfeld zugestimmt werden.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.**
- 2. Es ist möglich die vorhandene Schleppgaube im Dachgeschoss nach Norden hin zu erweitern.**
- 3. Der Befreiung für die Überschreitung der zulässigen Gaubenbreite wird zugestimmt.**

Beschluss-Nr. 2.2

Nutzungsänderung - Waschhalle, Lager und Garage zu Wohnraum, Versetzen der vorhandenen Fertiggaragen Rugetsweiler, Tobelweg 3, Flst. Nr. 156/8 Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung Vorlage: 40/488/2020/3

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft die erneute Verlängerung der Baugenehmigung BA/2605/2016 vom 06.02.2017 beantragt hat. Mit der Baugenehmigung BA/2605/2016 vom 06.02.2017 wurde die Bebaubarkeit des Grundstücks Flurstück Nr. 156/8 positiv beschieden.

Der Ausschuss hat in seiner Sitzung vom 21.09.2016 sein Einvernehmen zum Bauvorhaben erteilt.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Unbeplanter Innenbereich
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB
Gemarkung: Zollenreute
Eingangsdatum: 16.01.2023

Nach § 62 Abs. 1 und 2 LBO erlischt eine Baugenehmigung, wenn diese nicht innerhalb von drei Jahren auf schriftlichen Antrag hin verlängert wird. Der Antrag muss dabei vor Fristablauf bei der Baurechtsbehörde eingegangen sein.

Die Bauherrschaft hat am 16.01.2023 fristgerecht einen Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung eingereicht. Eine Verlängerung ist somit um 3 Jahre möglich.

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

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

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

Das Einvernehmen zur Verlängerung der positiven Baugenehmigung vom 06.02.2017 um drei Jahre wird vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Zollenreute erteilt (einstimmig).

Beschluss-Nr. 2.3

Neubau Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage
Aulendorf, Keltenweg 9, Flst. Nr. 1078/21, 1078/34 und Teile aus Flst. Nr. 1050
Antrag auf Befreiungen
Vorlage: 40/032/2022/1

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf den Grundstücken Flst. 1078/21, 1078/34, 1078/109, 1050/5 und 1050/6, Keltenweg 9 in Aulendorf beantragt hat.

Das geplante Wohnhaus hat die Abmessungen 16,00 m x 11,30 m. Neben dem Kellergeschoss hat das Wohnhaus zwei Vollgeschosse. Das nicht ausgebaute Dachgeschoss erhält ein Walmdach mit 30° Dachneigung. Es sind drei Wohneinheiten im Gebäude nachgewiesen. Es kommt eine Doppelgarage und ein nicht überdachter Stellplatz zur Ausführung.

Das Bauvorhaben „Neubau zweier Wohnhäuser mit zwei Carport“ wurde in der Sitzung des AUT vom 01.06.2022 beraten. Die damalige Planung umfasste zwei Einzelhäuser mit jeweils einer Grundfläche von 14,50 m x 8,50 m, zwei Vollgeschossen und einem 30° geneigten Walmdach. Es waren insgesamt 4 Wohneinheiten geplant und vier Stellplätze nachgewiesen.

Der Beschluss zum Vorhaben wurde wie folgt gefasst:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.
2. Der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze mit Wohnhaus und Carports wird zugestimmt.
3. Der Befreiung für die Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche um 66,00 m² wird zugestimmt.
4. Der Befreiung für die Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche um 204,00 m² wird zugestimmt.

Mit Schreiben vom 23.01.2022 wurde der Bauantrag „Neubau zweier Wohnhäuser mit zwei Carport“ von der Bauherrschaft zurückgezogen. Von Seiten der Baurechtsbehörde wurden die Überschreitungen der zulässigen Grundfläche und Geschossfläche nicht als genehmigungsfähig eingestuft. Nach Abstimmung mit der Baurechtsbehörde wurde die nun vorliegende Planung eingereicht.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Mahlweiher vom 22.07.2008
erstmals am 13.07.1994 in Kraft getreten
Rechtsgrundlage: §§ 30, 31 BauGB
Gemarkung: Aulendorf
Eingangsdatum: 30.01.2023
Befreiung: Baugrenze, Überbaute Grundfläche, max. Geschossfläche,

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Mahlweiher vom 22.07.2008 und ist gemäß § 30 BauGB zu beurteilen.

Festsetzungen Bebauungsplan Teilbereich A

	Bebauungsplan	Planung	
--	----------------------	----------------	--

		Bauantrag	
Art der baulichen Nutzung	Allg. Wohngebiet (WA)	Wohnnutzung	✓
Anzahl Vollgeschosse	II	II	✓
Max. Traufhöhe	6,00 m	5,90 m	✓
Bauweise	Offene Bauweise, E	Offene Bauweise	✓
Max. Grundfläche	180 m ²	241 m ²	x
Max. Geschossfläche	240 m ²	304 m ²	x
EFH	600,50 m üNN	600,75 m	✓
Dachform	WD / ZD DN 18 °-32°	Walmdach 30° Flachdach	✓ ✓

Baugrenze

Das geplante Wohnhaus überschreitet die Baugrenze an der südwestlichen Ecke minimal um ca. 0,07 m². Für die Überschreitung der Baugrenze ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

Grundfläche

Im Bebauungsplan ist im Teilbereich A eine maximale Grundfläche von 180 m² festgesetzt. Gemäß den vorliegenden Unterlagen wird eine überbaute Grundfläche von 241,00 m² geplant. Die max. mögliche Grundfläche von 180 m² wird um 61,00 m² überschritten, was einem Anteil von 33,89% entspricht. Für die Überschreitung der max. möglichen Grundfläche um 61,00 m² ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich. Auf die beiliegende Begründung der Befreiungen wird verwiesen.

Geschossfläche

Im Bebauungsplan ist im Teilbereich A eine maximale Geschossfläche von 240 m² festgesetzt. Gemäß den vorliegenden Unterlagen ist eine Geschossfläche von 304,00 m² geplant. Die max. mögliche Geschossfläche von 240 m² wird um 64 m² überschritten, was einem Anteil von 26,67 % entspricht. Für die Überschreitung der max. möglichen Grundfläche um 204,00 m² ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich. Auf die beiliegende Begründung der Befreiungen wird verwiesen.

Dachform

Der Bebauungsplan setzt im Teilbereich A ein Walmdach oder Zeltdach mit einer Dachneigung von 18°-32° fest. Für untergeordnete Anbauten und angebaute Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Befreiungen in der näheren Umgebung

Straße	Flst. Nr.	Art der Befreiung	Einvernehmen AUT
Alemannenring 22	1084/2	Änderung EFH + 0,60 m Änderung Flachdachbauweise im Zuge 4. Änderung des B-Plan Mahlweiher	08.07.2009
Alemannenring 24	1073/12	Änderung EFH + 0,75 m Änderung Traufhöhe +0,70 m	10.06.2009
Alemannenring 25	1073/22	Änderung der Geschossfläche von 240 m ² auf 288 m ² ; =+ 20,00 %	08.06.2005
Keltenweg 6	1078/27	Änderung EFH +0,45 m	14.12.2005
Alemannenring 2; 4 Stauferweg 4; 6	1080/1	Änderung EFH + 0,70 m Änderung Grundfläche von 741 m ² auf 858 m ² ; = +15,79 % Änderung Geschossfläche von 1483 m ² auf 1558 m ² ; = + 5,06 %	27.12.2017

Stellplätze und Bauordnungsrecht

Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften wie Stellplatznachweis, Abstandsflächen, Brandschutz etc. wird von der Baurechtsbehörde überprüft.

Das Vorhaben hält die Festsetzungen Bebauungsplans mit Ausnahme der Baugrenze und

der zulässigen Grundfläche/zulässigen Geschossfläche ein. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bereits mehrere Befreiungen unter anderem auch von der zulässigen Geschossfläche erteilt. Die beantragten Befreiungen/Abweichungen entsprechen zum großen Teil den erteilten Befreiungen in der näheren Umgebung. Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben und den erforderlichen Befreiungen.

SR Groll möchte wissen, wieviele Wohneinheiten geplant sind.

SR Holzapfel ergänzt mit der Frage, wieviele Wohneinheiten davon für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen sind.

BM Burth erläutert, dass in der ursprünglichen Planung vier Wohneinheiten vorgesehen waren. Von der Bauherrschaft war angedacht, dies als sozialen Wohnungsbau darzustellen. In der neuen Planung sind nun drei Wohneinheiten für den normalen Wohnungsbau vorgesehen.

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 Baugrenze mit dem Wohnhaus wird zugestimmt.**
- 3. Der Befreiung für die Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche um 61,00 m² wird zugestimmt.**
- 4. Der Befreiung für die Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche um 64,00 m² wird zugestimmt.**

Beschluss-Nr. 3

Verschiedenes

Brunnen Reithof

SR Zimmermann fragt nach einem Sachstand zur Sanierung des Brunnens im Reithof.

Die Verwaltung wird in der nächsten Sitzung darüber informieren.

Neubau Kindergarten und Grundschule

Herr Blaser gibt einen Sachstand zu den jeweiligen Baufortschritten.

Beschluss-Nr. 4
Anfragen

Es werden keine Anfragen gestellt.

ZUR BEURKUNDUNG !

Bürgermeister:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....