

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

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

vom 20.09.2023

im Ratssaal

Beginn: Uhr

Ende: Uhr

Anwesend:

Vorsitzender

Bürgermeister Matthias Burth

Ausschussmitglieder

Pierre Groll

Kurt Harsch

Ralf Michalski

Beatrix Nassal

Gabi Schmotz

Franz Thurn

Britta Wekenmann-Arnold

Konrad Zimmermann

Verwaltung

Günther Blaser

Albert Schilling

Ilona Sprung

bis 18 Uhr

Ortsvorsteher/in

Hartmut Holder Ortsvorsteher

Stephan Wülfrath Ortstvorsteher

Schriftführer/in

Silke Johler

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Stefanie Dölle

entschuldigt

Sahin Gündogdu

entschuldigt

Matthias Holzapfel

entschuldigt

Verwaltung

Bauamtsleitung Klaus Bonelli

Ortsvorsteher/in

Margit Zinser-Auer Ortsvorsteherin

entschuldigt

Tagesordnung

Beschluss-Nr.

- 2 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll
- 3 Baugesuche
- 3.1 Umbau mit Umnutzung und Erweiterung Wohngebäude mit Gastronomie
Aulendorf, Schussenrieder Str. 36,
Gemarkung Aulendorf, Flst. 232
Vorlage: 40/052/2023
- 3.2 Umbau/Erweiterung einer bestehenden landwirtschaftlichen Halle für den Betrieb einer CO₂ - neutralen Biomasseheizung
Aulendorf, Hasenbergstraße, Gemarkung Blönried, Flst. 470/1
Vorlage: 40/053/2023
- 3.3 Dachaufstockung, Erweiterung Einfamilienhaus zu Zweifamilienhaus
88326 Aulendorf, Schützenhausstr. 33,
Gemarkung Aulendorf, Flst.Nr. 595/2
Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/058/2023
- 3.4 Ausbau, Renovierung und Modernisierung einer vorhandenen Wohneinheit im 1. Obergeschoss zu 2 getrennten Wohneinheiten.
Einbau der benötigten Sanitär und Elektroinstallationen nach Stand der Technik
Aulendorf, Eisenfurter Str. 50,
Gemarkung Tannhausen, Flur 2, Flst. 71
Vorlage: 40/062/2023
- 3.5 Einbau einer Wohnung im Dachgeschoss
Aulendorf, Hauptstr. 30, Gemarkung Aulendorf, Flst.Nr. 4/8
Vorlage: 40/065/2023
- 3.6 Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage
Aulendorf, Hasenbergstr. 8/1,
Gemarkung Blönried, Flst.Nr. 462/13
Vorlage: 40/066/2023
- 3.7 Sanierung EFH mit Anbau Terrassenvordach sowie Errichtung zweier Gauben
Antrag auf Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB
Aulendorf, am Sonnenbühl 7,
Gemarkung Aulendorf, Flst. 2112/3
Vorlage: 40/067/2023
- 3.8 Hallenanbau an Werkstatt und Dachänderung
Aulendorf, Spitalweg 21, Flst. Nr. 1707/4
Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung
Vorlage: 40/595/2020/1

- 4 Vergabe von Dienstleistungen für die hydraulische Neuberechnung des Abwassernetzes im Gemarkungsbereich Aulendorf und Teilortschaften 3. und 4. BA
Vorlage: 40/060/2023
- 5 Verschiedenes
- 6 Anfragen

Beschluss-Nr. 2

Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll

BM Burth begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Beschluss-Nr. 3
Baugesuche

Beschluss-Nr. 3.1

Umbau mit Umnutzung und Erweiterung Wohngebäude mit Gastronomie Aulendorf, Schussenrieder Str. 36, Gemarkung Aulendorf, Flst. 232 Vorlage: 40/052/2023

Herr Schilling erläutert, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Umbau mit Umnutzung und Erweiterung des Wohngebäudes mit Gastronomie auf dem Grundstück Flst. Nr. 232, Schussenrieder Straße 36 in Aulendorf beantragt hat.

Die Grundfläche des vorhandenen Gastronomiegebäudes beträgt 16,31 m x 12,00 m. Das zweigeschossige Gebäude ist voll unterkellert und verfügt über ein ausgebauten Dachgeschoss.

Die beantragte Umnutzung umfasst folgende Maßnahmen.

- Umbau und Sanierung von allen Geschossen zur Wohnnutzung mit insgesamt 11 Apartments
- Änderung von Raumaufteilung und Fassadenöffnungen
- Errichtung einer Außentreppe an der nördlichen Giebelseite
- Abbruch Schleppgaube Ost, Gaubenbreite ca. 8,50 m
- Errichtung Flachdachgaube Ost, Gaubenbreite 16,31 m
- Umbau Schleppgaube West zur Flachdachgaube
- Ausbau Dachspitz zur Wohnung
- Errichtung von zwei Flachdachgauben (Gaubenbreite 8,20 m) im Dachspitz
- Errichtung von 11 Fahrradabstellplätzen

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: unbeplanter Innenbereich
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB
Gemarkung: Aulendorf
Eingangsdatum: 12.07.2023

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

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 Wohnbebauung, Kurklinik, Schule am Schlosspark mit Sportanlagen. Der Bereich kann als Mischgebiet WA gemäß § 4 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

In der näheren Umgebung sind vorwiegend zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldach vorhanden. Die BauNVO sieht eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 als Orientierungswert für Mischgebiete vor. Gemäß den

vorliegenden Unterlagen werden die Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung eingehalten. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Dachgauben

Flachdachgaube	Gaubenbreite	Gebäudebreite	Anteil Gaubenbreite an Gebäudebreite
DG 1West	8,20 m	16,31 m	50,27 %
DG 1 Ost	16,31 m	16,31 m	100,00 %
DG 2 West	8,20 m	16,31 m	50,27 %
DG 2 Ost	8,20 m	16,31 m	50,27 %

Die Flachdachgaube auf der Ostseite im 1. Dachgeschoss erstreckt sich über die gesamte zugehörige Gebäudebreite. Gemäß dem Leitfaden für Dachgauben sollten zusammenhängende Gauben 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. In der bauplanungsrechtlichen Beurteilung gem. § 34 BauGB stellt die Dachform und Gestaltung von Dachaufbauten/Dachgauben kein Kriterium für das Einfügen dar. Aus gestalterischen Gründen sollte dem Bauherrn nahegelegt werden diese Dachgaube in der Breite zu reduzieren.

Außentreppe

Die geplante Außentreppe an der nördlichen Giebelseite hat einen Abstand zur Grundstücksgrenze/Straßenkante von ca. 1,15 m ein. Die Abstandsfläche wird von der Baurechtsbehörde geprüft.

Photovoltaik-Pflicht-Verordnung

In den Unterlagen sind keine Angaben über eine geplante PV-Anlage enthalten. Der Nachweis der Einhaltung der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung wird von der Baurechtsbehörde geprüft.

Stellplätze

Gemäß der Baubeschreibung ist die Errichtung von 11 Stellplätzen geplant. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze wird ebenfalls von der Baurechtsbehörde geprüft.

SRin Nassal möchte wissen, ob die Gastronomie weiter betrieben wird.

BM Burth erläutert, dass die Gastronomie von der Planung nicht tangiert ist.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt mit 8 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme:

- 1. Das Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.**
- 2. Das Landratsamt wird gebeten, den Nachweis der erforderlichen Stellplätze zu prüfen.**

Beschluss-Nr. 3.2

Umbau/Erweiterung einer bestehenden landwirtschaftlichen Halle für den Betrieb einer CO₂ - neutralen Biomasseheizung Aulendorf, Hasenbergstraße, Gemarkung Blönried, Flst. 470/1 **Vorlage: 40/053/2023**

Herr Schilling erläutert, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Umbau/Erweiterung einer bestehenden landwirtschaftlichen Halle für den Betrieb einer CO₂ - neutralen Biomasseheizung auf dem Grundstück Flst. Nr. 470/1, Hasenbergstraße in Blönried beantragt hat.

Die bestehende Lagerhalle hat die Abmessungen von ca. 24,46 m x 14,20 m. Es ist ein Erweiterungsbau in westlicher Richtung um ca. 4,50 m vorgesehen. Mit der Erweiterung sollen ein Schüttgutlager mit Hackschnitzelbunker und ein Heizraum realisiert werden. Es kommt eine Massivbauweise zur Ausführung. Die Außenwände werden mit Holzverschalung versehen. Das Satteldach erhält eine harte Bedachung mit Sandwichpaneelen. Des Weiteren wird eine Photovoltaikanlage auf dem Dach installiert.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Ortsabrundungssatzung Münchenreute vom 14.01.1994
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB, Innenbereich
Gemarkung: Blönried
Eingangsdatum: 17.07.2023

Das Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs Ortsabrundungssatzung Münchenreute und ist bauplanungsrechtlich gem. § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich 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

Für das Grundstück Flst.Nr. 470/1 ist in der Ortsabrundung die bauliche Nutzung als Dorfgebiet gem § 5 BauGB festgesetzt. 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. Der geplante Umbau der Lagerhalle ist dem vorhandenen Landwirtschaftsbetrieb zugeordnet. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

In den vorliegenden Unterlagen sind keine konkreten Angaben zum Maß der baulichen Nutzung enthalten. Die Verwaltung hat entsprechende Nachweise beim Planer eingefordert.

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

Beschluss-Nr. 3.3

**Dachaufstockung, Erweiterung Einfamilienhaus zu
Zweifamilienhaus
88326 Aulendorf, Schützenhausstr. 33,
Gemarkung Aulendorf, Flst.Nr. 595/2
Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/058/2023**

Herr Schilling erläutert, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Dachaufstockung, Erweiterung Einfamilienhaus zu Zweifamilienhaus auf dem Grundstück Flst. Nr. 595/2, Schützenhausstraße 33 in Aulendorf beantragt hat.

Das vorhandene Wohnhaus verfügt über ein Kellergeschoss, das Erdgeschoss und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Die Höhe des 20 Grad geneigten Walmdachs beträgt ca. 4,90 m vom Erdgeschossfußboden.

Mit dem Vorhaben sollen folgende Maßnahmen beantragt werden.

- Abbruch des vorhandenen Walmdachs
- Dachaufstockung und Errichtung Dachgeschoss mit Flachdachbauweise
- Errichtung Photovoltaikanlage
- Errichtung zwei Außentreppe
- Anbau Dachterrasse/Balkon
- Anbau Abstellraum im Dachgeschoss

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Bündelstock II vom 29.06.1984
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
Gemarkung: Aulendorf
Eingangsdatum: 15.08.2023

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplan Bündelstock II und ist bauplanungsrechtlich gemäß § 30 BauGB zu beurteilen.

Festsetzungen Bebauungsplan

	Bebauungsplan	Planung
Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 9 BauNVO	Dachaufstockung
Anzahl Vollgeschosse	II und Hanggeschoss	II
Dachform	Walmdach, Dachneigung 20-36°	Flachdach

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein reines Wohngebiet gemäß § 9 BauNVO fest. Die geplante Dachaufstockung ist dem vorhandenen Wohnhaus zugeordnet. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan enthält für das Grundstück Flst. Nr. 595/2 keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Die Baunutzungsverordnung sieht für reine Wohngebiete 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 für das Maß der baulichen Nutzung

eingehalten. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Baugrenze

Die geplante Außentreppe und die Dachterrasse/Balkon überschreiten die Baugrenze in nördlicher Richtung um 2,0 m bzw. 2,90 m. Für die Überschreitung der Baugrenze ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

Dachform

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück Flst. Nr. 595/2 ein Walmdach, Dachneigung 20- 36° fest. Durch die geplante Dachaufstockung soll eine Flachdachbauweise realisiert werden.

Für die geänderte Dachform ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bisher keine Wohnhäuser mit Flachdachbauweise vorhanden. Es wurden bisher auch keine Befreiungen für Wohnhäuser mit Flachdachbauweise erteilt. Nach Auffassung der Stadtverwaltung handelt es sich bei der Festsetzung der Dachform Walmdach, Dachneigung 20-36° um einen Grundzug der Planung von dem nicht befreit werden kann.

Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zum Vorhaben und der Befreiung für die Dachaufstockung zu versagen.

BM Burth verweist auf die eingegangenen Einwendungen.

SR Michalski möchte wissen, ob bereits eine Einschätzung der Baurechtsbehörde vorliegt, diese wäre hilfreich für die heutige Entscheidung.

Dies verneint BM Burth.

SR Groll hält die Schaffung von Wohnraum für wichtig, deshalb könnte er der Überschreitung der Baugrenze zustimmen. Allerdings würde er aus Gründen des Einfügens ein flaches Satteldach dem geplanten Flachdach gegenüber präferieren.

BM Burth könnte dem Satteldach auch zustimmen.

SR Michalski befürwortet den Vorschlag der Verwaltung, wobei er sich auch ein flachgeneigtes Flachdach vorstellen könnte.

SR Thurn spricht sich für ein begrüntes Flachdach aus.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt:

- 1. Die Befreiung für die geplante Dachaufstockung mit Flachdachbauweise wird nicht erteilt (5 Ja-Stimmen, 4 Nein-Stimmen).**
- 2. Der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze mit der Dachterrasse/Balkon wird zugestimmt (einstimmig).**
- 3. Das Einvernehmen zum Vorhaben wird versagt (5 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung, 3 Nein-Stimmen).**

Beschluss-Nr. 3.4

**Ausbau, Renovierung und Modernisierung einer vorhandenen
Wohneinheit im 1. Obergeschoss zu 2 getrennten Wohneinheiten.
Einbau der benötigten Sanitär und Elektroinstallationen nach
Stand der Technik
Aulendorf, Eisenfurter Str. 50,
Gemarkung Tannhausen, Flur 2, Flst. 71
Vorlage: 40/062/2023**

Herr Schilling erläutert, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Ausbau, Renovierung und Modernisierung einer vorhandenen Wohneinheit im 1. Obergeschoss zu 2 getrennten Wohneinheiten beantragt hat. Außerdem ist der Einbau der benötigten Sanitär- und Elektroinstallationen nach Stand der Technik vorgesehen.

Das ehemalige Mühlengebäude, das später zum Wohnhaus umgebaut wurde, stammt aus dem 18. Jahrhundert und steht unter Denkmalschutz. Im Erdgeschoss und Obergeschoss ist jeweils eine genehmigte Wohneinheit vorhanden. Mit dem Ausbau soll im bisher nicht ausgebauten Westflügel des Obergeschosses eine zusätzliche Wohneinheit eingerichtet werden. Die Tür-/und Fensteröffnungen in den Außenwänden und die äußere Gestaltung des Gebäudes bleiben unverändert.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Außenbereich
Rechtsgrundlage: § 35 BauGB
Gemarkung: Tannweiler
Eingangsdatum: 21.08.2023

Das Bauvorhaben befindet sich außerhalb der Ortsabrundung Tannweiler und ist als Außenbereich einzustufen. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 35 BauGB.

Gemäß § 35 Abs. 4 BauGB kann dem geplanten Ausbau, Renovierung und Modernisierung des Gebäudes nicht entgegengehalten werden, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind, wenn:

- a) das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dient,
- b) die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleibt,
- c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung nicht länger als sieben Jahre zurückliegt,
- d) das Gebäude vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden ist,
- e) das Gebäude im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs steht,
- f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken neben den bisher nach Absatz 1 Nummer 1 zulässigen Wohnungen höchstens drei Wohnungen je Hofstelle entstehen und
- g) es eine Verpflichtung übernommen wird, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1 erforderlich.

Nach Auffassung der Verwaltung liegen die oben genannten Voraussetzungen für Ausbau, Renovierung und Modernisierung des Gebäudes vor.

Denkmalschutz

Mit dem Vorhaben soll zu den genehmigten zwei Wohneinheiten eine weitere Wohneinheit im Obergeschoss realisiert werden. Das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes bleibt dabei unverändert. Die geplanten Maßnahmen wurden im Vorfeld mit der Baurechtsbehörde abgestimmt. Das Vorhaben wird von der Baurechtsbehörde als genehmigungsfähig beurteilt.

Die Verwaltung empfiehlt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

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

Beschluss-Nr. 3.5

Einbau einer Wohnung im Dachgeschoss **Aulendorf, Hauptstr. 30, Gemarkung Aulendorf, Flst.Nr. 4/8** **Vorlage: 40/065/2023**

Herr Schilling erläutert, dass die Bauherrschaft im Baugenehmigungsverfahren den Einbau einer Wohnung im Dachgeschoss auf dem Grundstück Flst. Nr. 4/8, Hauptstraße 30 in Aulendorf beantragt hat.

Das gesamte Hofgartenareal steht unter Denkmalschutz. Im Dachgeschoss über der vorhandenen Brauerei ist nach den vorliegenden Unterlagen ein Clubraum eingerichtet.

Neben der Änderung der Raumaufteilung wird auf der Nordwestseite eine Loggia eingerichtet. Hierfür müssen die Fenster von zwei kleinen Schleppgauben zurückgebaut werden. Das Gaubendach und die Seitenwände bleiben erhalten. Die gegenüberliegende südöstliche Dachseite zum ehemaligen Reithof hin bleibt unverändert.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Innenstadt vom 14.11.2014
 Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf vom 07.08.2020
 Sanierungssatzung Stadtkern III
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB
Gemarkung: Aulendorf
Eingangsdatum: 24.08.2023

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Innenstadt setzt für den Bereich Hofgartenareal ein Mischgebiet nach § 6 (1) und (2) BauNVO fest. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der geplante Einbau einer Wohnung ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Durch den Einbau der geplanten Wohnung im Dachgeschoss wird die Kubatur des Gebäudes nicht verändert. Die überbaute Grundfläche und Geschossfläche sind im Bestand gesichert und ändern sich nicht. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf

Gemäß § 1 Abs. 1 der Erhaltungssatzung der Stadt Aulendorf bedarf der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Nach § 1 Abs. 3 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlicher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. Mit Ausnahme des Rückbaus der Gaubenfenster und Errichtung der Loggia auf der Nordwestseite bleibt die äußere Gestaltung des Gebäudes unverändert. Nach Auffassung der Verwaltung kann die genannte Änderung im Sinne der Erhaltungssatzung als verträglich eingestuft werden. Das Ortsbild und die Stadtgestalt zum ehemaligen Reithof und zur Hauptstraße werden nicht beeinträchtigt.

Denkmalschutz

Die vorliegende Planung und die beschriebene Errichtung der Loggia im Dachgeschoss ist im Vorfeld zwischen Planer und dem Fachbereich Denkmalschutz bei der

Baurechtsbehörde abgestimmt worden.

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

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB.**
- 2. Die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB wird gemäß den Festsetzungen der Erhaltungssatzung erteilt.**
- 3. Die Genehmigung nach § 144 Abs. 1 BauGB wird gemäß den Festsetzungen der Sanierungssatzung Stadtkern III erteilt.**

Beschluss-Nr. 3.6

**Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung
und Doppelgarage**

**Aulendorf, Hasenbergstr. 8/1,
Gemarkung Blönried, Flst.Nr. 462/13**

Vorlage: 40/066/2023

Herr Schilling erläutert, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück Flst. Nr. 462/13, Hasenbergstr. 8/1 in Münchenreute beantragt hat.

Das teilunterkellerte Wohnhaus soll mit einer Grundfläche von 10,30 m x 9,25 m als zweigeschossiges Gebäude mit 25° geneigtem Satteldach erstellt werden. Die Firsthöhe beträgt 8,49 m. Die Doppelgarage hat die Abmessungen 8,08 m x 7,05 m und ist ebenfalls zweigeschossig ausgeführt.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Einbeziehungssatzung Münchenreute v.
19.08.2022
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB
Gemarkung: Blönried
Eingangsdatum: 31.08.2023

Das Grundstück Flst. Nr. 462/13, Hasenbergstr. 8/1 liegt im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung Münchenreute vom 19.08.2022.

Festsetzungen Einbeziehungssatzung

	Einbeziehungssatzung	Planung	
max. zulässige Grundflächenzahl	0,40	eingehalten	✓
Max. zulässige Firsthöhe	10,50 m	8,49 m	✓
Dachform	Satteldach SD Für Garagen und Nebenanlagen sind auch Fachdächer zulässig, sofern diese begrünt sind	Satteldach SD	✓ ✓
Dachneigung	20-40°	25°	✓

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich 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. Die zulässige Art der Nutzung ergibt sich aus § 34 Abs. 2 BauGB.

Die umgebende Bebauung weist die Merkmale eines Dorf- oder Mischgebiets entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf. In diesem Gebietstyp ist die geplante Wohnnutzung zulässig und in der Umgebung vorhanden. Es sind eingeschossige und zweigeschossige Gebäude im weiteren Umkreis im Bestand vorhanden. Die geplante Bebauung des Grundstückes bleibt unter der maximalen Grundflächenzahl von 0,40.

Das Vorhaben hält alle örtlichen Bauvorschriften der Einbeziehungssatzung ein. Die Verwaltung empfiehlt, die Zustimmung zum Vorhaben.

OV Holder teilt mit, dass in der Beratung des Ortschaftsrates darauf hingewiesen wurde, dass die Durchfahrt zu den Grundstücken mit den landwirtschaftlichen Fahrzeugen gewährleistet ist.

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

Beschluss-Nr. 3.7

**Sanierung EFH mit Anbau Terrassenvordach
sowie Errichtung zweier Gauben
Antrag auf Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB
Aulendorf, am Sonnenbühl 7,
Gemarkung Aulendorf, Flst. 2112/3
Vorlage: 40/067/2023**

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Sanierung eines Einfamilienhauses mit Anbau eines Terrassenvordachs sowie Errichtung zweier Gauben auf dem Grundstück Flst. Nr. 2112/3, „Am Sonnenbühl 7“ in Aulendorf beantragt hat.

Das eingeschossige Wohnhaus mit den Abmessungen 10,00 m x 11,20 m soll saniert und ausgebaut werden.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen.

- Errichtung Terrasse mit Überdachung Abmessungen ca. 7,77 m x 3,10 u. 1,00 x 5,70 m
- Einbau von 2 Flachdachgauben mit Gaubenbreite von jeweils 1,50 m
- Abbruch des Vordachs im Bereich der geplanten Terrassenüberdachung

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: „Galgenbühl“ rechtskräftig seit 25.11.1967

Rechtsgrundlage: § 30 BauGB

Gemarkung: Aulendorf

Eingangsdatum: 31.08.2023

Befreiung: Überschreitung Baugrenze, Grünfläche, Dachform, Dachdeckung, Kniestock

Festsetzungen des Bebauungsplans „Galgenbühl“

	Bebauungsplan	Planung	
Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet	Wohnnutzung	✓
Geschossflächenzahl	0,4	eingehalten	✓
Bauweise	Von Haus Nr. 1 "Am Sonnenbühl bis Haus Nr. 8 "Auf dem Galgenbühl" ausschließlich, eingeschossig mit 35° Dachneigung. Kniestock bis 50 cm, keine Dachaufbauten	Flachdachgaube Kniestockerhöhung Flachdachgaube	xx x
Dachform	Satteldach	Flachdach	x
Dachdeckung	Engobierte Ziegel bzw. engobierte Betondachplatten		x

Dachaufbauten

Der Bebauungsplan setzt als Dachform ein Satteldach fest. Für die Errichtung der geplanten Flachdachgaube ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich.

Dachdeckung

Der Bebauungsplan setzt für die Art der Dachdeckung engobierte Ziegel bzw. engobierte Betondachplatten fest. Die geplanten Flachdachgauben und die Terrassenüberdachung werden ohne Ziegeldeckung ausgeführt. Für die abweichende Art der Dachdeckung ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich.

Dachform

Der Bebauungsplan setzt als Dachform ein Satteldach fest. Die geplanten Dachgauben und die Terrassenüberdachung sollen mit einem Flachdach ausgeführt werden. Für die abweichende Art der Dachform ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich.

Kniestockhöhe

Der Bebauungsplan setzt eine max. Kniestockhöhe von 50 cm fest. Durch die Errichtung der geplanten Flachdachgauben wird die max. Kniestockhöhe überschritten. Für die Überschreitung der max. Kniestockhöhe ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich.

Befreiungen Dachaufbauten in der näheren Umgebung

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

Baugrenze und Grünfläche

Die geplante Terrassenüberdachung überschreitet die Baugrenze und die Grünfläche des Bebauungsplans nach Westen um ca. 1,0 m. Für die Überschreitung der Baugrenze ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich.

Mit dem Vorhaben soll die Wohnqualität verbessert und mehr Wohnraum geschaffen werden. Die Summe der Dachgauben mit 3,00 m entspricht bei einer zugehörigen Gebäudebreite von 11,20 m einem Anteil von ca. 26,78 % oder weniger als einem Drittel. Die Verwaltung 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 Errichtung von zwei Flachdachgauben wird zugestimmt.**
- 3. Der Befreiung für die abweichende Ausführung der Dachdeckung von Flachdachgauben und Terrassenüberdachung wird zugestimmt.**
- 4. Der Befreiung für die abweichende Ausführung der Dachform von Flachdachgauben und Terrassenüberdachung wird zugestimmt.**
- 5. Der Befreiung für die Überschreitung der max. Kniestockhöhe von 50 cm wird zugestimmt.**

- 6. Der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze und der Grünfläche wird zugestimmt.**

Beschluss-Nr. 3.8

Hallenanbau an Werkstatt und Dachänderung
Aulendorf, Spitalweg 21, Flst. Nr. 1707/4
Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung
Vorlage: 40/595/2020/1

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft mit Schreiben vom 07.08.2023 die erneute Verlängerung der Baugenehmigung BA/1105/2011 vom 01.09.2011 beantragt hat. Mit der Baugenehmigung vom 01.09.2011 wurde die Bebaubarkeit des Grundstücks Flurstück Nr. 1707/4 positiv beschieden.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner Sitzung am 08.06.2011 sein Einvernehmen zum Bauvorhaben erteilt und einer Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze zugestimmt.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Achberg I vom 24.01.1984
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
Gemarkung: Aulendorf
Eingangsdatum: 07.08.2023
Befreiung: Überschreitung der Baugrenze

Die Baugenehmigung BA/1105/2011 vom 01.09.2011 wurde bereits am 01.10.2014 um drei Jahre und am 12.10.2017 und am 23.09.2020 um weitere drei Jahre verlängert.

Nach § 62 Abs. 2 i.V.m. § 58 Abs. 2 LBO BW 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 07.08.2023 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 § 35 BauGB zu prüfen.

An der rechtlichen und tatsächlichen Situation hat sich 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 vierten Verlängerung der Baugenehmigung vom 01.09.2011 und der damit verbundenen Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze wird einstimmig erteilt.

Beschluss-Nr. 4

Vergabe von Dienstleistungen für die hydraulische Neuberechnung des Abwassernetzes im Gemarkungsbereich Aulendorf und Teilortschaften 3. und 4.

BA

Vorlage: 40/060/2023

Die bestehende hydraulische Abwassernetzberechnung, basierend auf Grundlage des damaligen Einzugsgebietsplans, stammt aus dem Jahr 2011. Das Ingenieurbüro agp hat mit Beschluss vom November 2010 den Auftrag für die hydraulische Neuberechnung des Abwassernetzes im Gemarkungsbereich Aulendorf und Teilortschaften erhalten.

Die hydrodynamische Kanalnetzberechnung ist auch zur Berechnung von Überlastungszuständen geeignet, da auch Effekte wie Rückstau und Fließumkehr abgebildet werden. Sie ist als Nachweisverfahren zur Nachrechnung vorhandener und geplanter Netze geeignet, es können Überstauhäufigkeiten durch Langzeit(-serien) Simulation berechnet werden.

In der Regel werden hydraulische Netzberechnungen aller 10-15 Jahre durchgeführt.

Aufgrund den zwischenzeitlich hergestellten Neubaugebieten und unter Miteinbezug geplanter Neubaugebiete ist es erforderlich, die Hydraulikberechnung für den Gemarkungsbereich Aulendorf und Teilortschaften zu aktualisieren. Die Beurteilung der gegebenenfalls anzupassenden Dimensionierungen der künftig zur Sanierung bzw. Erneuerung anstehenden Abwasserleitungen im Rahmen des Investitionsprogramms sind unter Beachtung der Auswertung der EKVO und nicht zuletzt des Klimawandels, der immer häufiger auftretenden Starkregenereignisse, zu bewerten.

Ursprünglich waren 4 Ingenieurbüros zur Abgabe eines Angebotes zur Kanalnetzsimulation aufgefordert. Zwei haben nicht geantwortet und zwei haben abgesagt.

Da das Ingenieurbüro agp im Rahmen der EKVO eingebunden ist und auch durch agp die bisherigen hydraulischen Berechnungen durchgeführt wurden, wurde bei agp ein Honorarangebot angefordert.

Die Bauabschnitte der EKVO sind gleichlautend mit denen der Kanalnetzsimulation. Für den 1. Bauabschnitt der Kanalnetzsimulation hat das Ing.-Büro agp ein Honorarangebot in Höhe von brutto 9.996,00 € und für den 2. Bauabschnitt in Höhe von brutto 9.976,01 € übergeben. Diese konnten dann direkt am 24.11.2022 und am 05.04.2023 beauftragt werden. Die Auswertung/Präsentation für den 1.BA ist fertig gestellt und wird am 21.09.2023 übergeben. Die Berechnungen zum 2. BA werden Mitte Februar 2024 übergeben.

Für die Bauabschnitte 3 und 4 bietet das Ingenieurbüro agp Honorarverträge wie folgt an: 3. BA brutto 12.307,58 € und für den 4. BA brutto 13.619,55 €.

Da die Berechnungen in Abhängigkeit zur Planung/Ausschreibung/Durchführung und Auswertung der EKVO stehen, ist für die Fertigstellung der Kanalnetzsimulation zum 3. BA der 31.05.2024 eingeplant und für den 4. BA entsprechend im Jahr 2025.

Im Unterhaltungshaushalt 2023 der Stadt Aulendorf im Bereich der Abwasserbeseitigung ist ein Teilbetrag von vorab 10 T€ für die Hydraulikberechnung eingestellt. Für die Jahre 2024 und 2025 müssen entsprechend den HV die Summen eingestellt werden.

Die Ingenieurleistungen zur Kanalnetzsimulation 3. Bauabschnitt werden an das Ingenieurbüro agp zum Honorarpreis von brutto 12.307,58 € und für den 4. BA in Höhe von brutto 13.619,55 € vergeben (einstimmig).

Beschluss-Nr. 5

Verschiedenes

Kornhausstraße 3 – geplante Errichtung von Dachfenstern

Herr Schilling informiert, dass der Eigentümer des Gebäudes Kornhausstraße 3 auf die Verwaltung zukam. Der Eigentümer möchte zwei zusätzliche Dachfenster auf der Südseite des Gebäudes und ein Dachfenster auf der Nordseite des Gebäudes einbauen. Dieser Einbau ist verfahrensfrei nach § 50 LBO und ist daher lediglich zur Information für den Ausschuss.

Heinestraße 10 – Verhandlung VG Sigmaringen

Herr Schilling informiert über das Ergebnis der Verhandlung am VG Sigmaringen bezüglich des Bauvorhabens Heinestraße 10 (Festsetzung Wohneinheiten).

Das Verwaltungsgericht sieht hier den Grundzug der Planung berührt und sieht auch in der Festsetzung auf zwei Wohneinheiten eine nachbarschützende Wirkung, so dass eine Befreiung nicht erteilt werden kann.

Folgende Punkte wurden erörtert:

Der Bebauungsplan ist ausreichend begründet und somit wirksam. Der Umfang der Begründung entspricht der damaligen Praxis und die Festsetzung ist auch klar formuliert.

Eine Befreiung aufgrund der Singularität der Entscheidung ist gegeben. Eine Singularität wurde nicht gesehen. Die Befreiung hätte eine Präzedenzwirkung.

Auch mit der Änderung des Bebauungsplanes und Zulassung von Dachaufbauten ohne die Anzahl der Wohneinheiten zu erhöhen, zeigt, dass dies so gewollt war. Es sollte keine Nachverdichtung mit Wohneinheiten erfolgen.

Der Wille des Gemeinderates ergibt sich aus dem Protokoll zum Satzungsbeschluss von 1973.

Der Antragsteller hat seine Klage zurückgezogen und wird vermutlich einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes stellen (drei Wohneinheiten). BM Burth hat bereits während der Verhandlung darauf hingewiesen, dass eine solche Festsetzung für das gesamte Gebiet schwierig ist und Investoren bei möglichen Veräußerungen dieses Gebiet massiv bebauen könnten.

Zollenreute Flurstück 335/1 – Aufforstungsantrag als Ausgleichsmaßnahme für die geplante Windenergieanlage Röschenwald

Herr Schilling teilt mit, dass ein Aufforstungsantrag auf der Gemarkung Zollenreute einging.

Sturmschaden – Aufarbeitung

SR Groll möchte wissen, ob zwischenzeitlich alle Sturmschäden aufgearbeitet sind.

SR Michalski weist in dem Zusammenhang darauf hin, dass bei der Grillhütte noch einige umgestürzte Bäume liegen.

Die Verwaltung wird in der Sitzung des Gemeinderates einen Sachstand geben.

Beschluss-Nr. 6
Anfragen

Es werden keine Anfragen gestellt.

ZUR BEURKUNDUNG !

Bürgermeister:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....