

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

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

vom 24.01.2024

im Ratssaal

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 19:40 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender

Bürgermeister Matthias Burth

Ausschussmitglieder

Stefanie Dölle

Pierre Groll

Kurt Harsch

ab 17.50 Uhr anwesend

Matthias Holzapfel

Beatrix Nassal

ab 17.50 Uhr anwesend

Gabi Schmotz

Britta Wekenmann-Arnold

Verwaltung

Günther Blaser

Albert Schilling

Denise Ummenhofer

Ortsvorsteher/in

Hartmut Holder Ortsvorsteher

Stephan Wülfrath Ortstvorsteher

Margit Zinser-Auer Ortsvorsteherin

Schriftführer/in

Silke Jöhler

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Sahin Gündogdu

entschuldigt

Stefan Maucher

entschuldigt

Ralf Michalski

entschuldigt

Verwaltung

Bauamtsleitung Klaus Bonelli

Tagesordnung

Beschluss-Nr.

- 2 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll
- 3 Baugesuche
- 3.1 Anbau eines Wintergartens, Tannhausen, Ankenmoosstraße 11, Flst. Nr. 150/42
Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/096/2023
- 3.2 Errichtung Funkübertragungsstation mit einem Stahlgitterturm
Aulendorf-Zollenreute , Fundschmid, Flst. Nr. 332
Vorlage: 40/097/2023
- 3.3 Neubau einer Lagerhalle für landwirtschaftliche Erzeugnisse,
Aulendorf-Blönried, Gasser 1, Flst. Nr. 526
Vorlage: 40/098/2023
- 3.4 Stellplätze für KFZ Handel, Aulendorf, Poststraße 30, Flst. Nr. 290
Vorlage: 40/101/2023
- 3.5 Errichtung eines Mobilfunkmastes mit zugehöriger Technikeinheit für das
Vodafone Mobilfunknetz (1JLW-M Riedwald)
Aulendorf-Tannhausen, Flur 2 Flst. Nr. 122
Vorlage: 40/102/2024
- 3.6 Neubau zweier Dachgauben
Aulendorf, Am Sonnenbühl 19, Gemarkung Aulendorf, Flst. 933/6
Antrag auf Befreiung von bauordnungs-/bauplanungsrechtlichen Vorschriften
Vorlage: 40/001/2024
- 3.7 Neubau einer Halle
Rugetsweiler, Tobelweg 3, Flst. Nr. 158/16
Antrag auf Verlängerung
Vorlage: 40/200/2018/4
- 4 Schloss Aulendorf - geplante Maßnahmen 2024 und Rückblick Maßnahmen
2023
Vorlage: 30/040/2023
- 5 Haushaltsplan 2024 - Vorberatung im Ausschuss für Umwelt und Technik
Vorlage: 30/030/2023
- 6 Verschiedenes
- 7 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**Anbau eines Wintergartens, Tannhausen, Ankenmoosstraße 11, Flst. Nr. 150/42****Antrag auf Befreiung**
Vorlage: 40/096/2023

Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Anbau eines Wintergartens an das Wohnhaus auf dem Grundstück Flst. Nr. 150/42, Ankenmoosstraße 11 in Tannhausen.

Der geplante Wintergarten hat die Abmessungen von ca. 7,54 m x 3,08 m und wird auf einer Betonbodenplatte erstellt. Das Pultdach mit 12° Dachneigung hat eine Traufhöhe von ca. 2,40 m.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Froschweiheräcker-Erweiterung

Rechtsgrundlage: §§ 30, 31 BauGB

Gemarkung: Tannhausen

Eingangsdatum: 05.12.2023

Befreiung: Baugrenze, max. Grundfläche, Dachform, Dachneigung, Dachdeckung

Festsetzungen des Bebauungsplans Froschweiheräcker-Erweiterung

	Bebauungsplan	Planung	
Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet WR § 3 BauNVO	Wintergarten	✓
max. Geschoßfläche	950 m ²	eingehalten	✓
max. Grundfläche	213 m ²	241 m ²	X
Zahl der Vollgeschosse	I	I	✓
Dachform	Giebeldächer Garagen Flachdach	Pultdach	X
Dachneigung	28°	12°	x
Dachdeckung	dunkel engobierte Tonziegel oder braunrot-gefärbte Zementdachsteine	Glasdach	X

Baugrenze

Der Wintergarten soll außerhalb der Baugrenze in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Hierfür ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

Max. Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan ist für das Grundstück Flst.Nr. 150/42 Ankenmoosstraße 11 eine max. überbaubare Grundfläche von 213 m² festgesetzt. Mit der Errichtung des geplanten Wintergartens wird eine überbaute Grundfläche von insgesamt 241 m² in Anspruch genommen. Für die Überschreitung der max. Grundfläche um 28 m² bzw. 13 % ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

Dachform

Der Bebauungsplan setzt als Dachform ein Giebeldach fest. Der Wintergarten soll mit einem Pultdach errichtet werden. Hierfür ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

Dachneigung

Der Bebauungsplan setzt für die Hauptgebäude eine Dachneigung von 28° fest. Der Wintergarten soll mit einer Dachneigung von 12° ausgeführt werden. Hierfür ist eine

Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

Dachdeckung

Der Bebauungsplan setzt eine Dachdeckung mit dunkel engobierten Tonziegeln oder braun-rot-gefärbten Zementdachsteinen fest. Der Wintergarten soll mit einem Glasdach errichtet werden. Hierfür ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich

Bisherige Befreiungen

Die Genehmigung für das Brennholzlager auf dem Grundstück Flst.Nr. 150/42 Ankenmoosstraße 11 wurde am 23.06.2000 erteilt.

Folgende Befreiungen waren in der Genehmigung enthalten:

- Befreiung für Errichtung des Brennholzlagers in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.
- Befreiung für Ausführung des Brennholzlagers mit einer Dachneigung von 39,8 ° an Stelle von 28°.

Für die Errichtung einer Garage in der Bauverbotsfläche auf dem Nachbargrundstück Flst. Nr. 154/41, Ankenmosstraße 13 wurde am 16.06.1998 die Baugenehmigung mit der erforderlichen Befreiung erteilt.

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 vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Tannhausen.**
- 2. Der Befreiung für die Überschreitung der max. Grundfläche von 213 m² um 28 m² bzw. 13 % wird zugestimmt.**
- 3. Der Befreiung für die Ausführung des Wintergartens mit Pultdach an Stelle eines Giebeldachs wird zugestimmt.**
- 4. Der Befreiung für die Ausführung des Wintergartens mit einer Dachneigung von 12° an Stelle eine Dachneigung von 28° wird zugestimmt.**
- 5. Der Befreiung für die Ausführung des Wintergartens mit einem Glasdach an Stelle einer Ziegeldeckung wird zugestimmt.**

Beschluss-Nr. 3.2

Errichtung Funkübertragungsstation mit einem Stahlgitterturm **Aulendorf-Zollenreute, Fundschmid, Flst. Nr. 332** **Vorlage: 40/097/2023**

Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren die Errichtung einer Funkübertragungsstation mit einem Stahlgitterturm auf dem Grundstück Fundschmid, Flst. Nr. 332 in Zollenreute.

Der geplante Stahlgitterturm wird südöstlich vom bestehenden Zimmereibetrieb Fundschmid 1 mit einem Abstand von 21,10 m zur Straße errichtet. Es erfolgt eine Gründung mit einer Betonbodenplatte. Die Höhe des geplanten Stahlgitterturms mit den Mobilfunkantennen beträgt 43,20 m gemessen von der Geländeoberkante.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan:	Außenbereich
Rechtsgrundlage:	§ 35 BauGB
Gemarkung:	Zollenreute
Eingangsdatum:	13.12.2023

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist bauplanungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Es liegt keine Privilegierung als land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb vor.

Nach § 35 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es

1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient, und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt
2. einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient
3. der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient.

Aufgrund seiner Größe ist die geplante Funkübertragungsstation als genehmigungspflichtiges Vorhaben einzustufen. Das geplante Vorhaben dient der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen. Somit liegt eine Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1, Nr. 3 BauGB vor.

Die geplante Funkübertragungsstation mit einem Stahlgitterturm kann als privilegiertes Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1, Nr. 3 BauGB im Außenbereich zugelassen werden.

Der Standort der geplanten Funkübertragungsstation wurde im Vorfeld mit der Ortschaft Zollenreute abgestimmt. Die Ortschaft Zollenreute hat diesen Standort vorgeschlagen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Der Ausschuss und Technik erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen (einstimmig).

Beschluss-Nr. 3.3

Neubau einer Lagerhalle für landwirtschaftliche Erzeugnisse, Aulendorf-Blönried, Gasser 1, Flst. Nr. 526 Vorlage: 40/098/2023

Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau einer Lagerhalle für landwirtschaftliche Erzeugnisse auf dem Grundstück Gasser 1, Flst. Nr. 526 in Münchenreute.

Die beiden bestehenden nordwestlich gelegenen Lagergebäude sollen abgebrochen werden. Als Ersatz ist die Errichtung einer neuen 18,00 m x 40,00 m großen Lagerhalle vorgesehen. Es kommt eine Stahlkonstruktion mit Trapezblechverkleidung zur Ausführung. Das Pultdach hat eine Firsthöhe von ca. 9,07 m und erhält eine Dachdeckung mit Thermodach.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Außenbereich
Rechtsgrundlage: § 35 BauGB
Gemarkung: Blönried
Eingangsdatum: 14.12.2023

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich und ist gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

Nach § 35 Abs. 1, 1 ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Der Antragssteller ist privilegierter Landwirt und bewirtschaftet einen Milchviehbetrieb im Vollerwerb. Das Vorhaben ist somit gemäß § 35 Abs. 1, 1 bauplanungsrechtlich zulässig.

Die Gestaltung der geplanten Lagerhalle entspricht vergleichbaren zeitgemäßen landwirtschaftlichen Lagergebäuden. Es wird empfohlen, die geplante Lagerhalle zur freien Landschaft mit geeigneten heimischen Sträuchern einzugrünen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

SR Holzapfel schlägt aufgrund der Größe des geplanten Gebäudes eine Holzverschalung an zwei Seiten (südlich und westlich) vor.

BM Burth erläutert, dass dies nur als Empfehlung aufgenommen werden kann.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Blönried.**
- 2. Es wird empfohlen, die geplante Lagerhalle zur freien Landschaft mit geeigneten heimischen Sträuchern einzugrünen.**
- 3. Es wird weiter empfohlen, die südliche und westliche Fassade des Gebäudes aufgrund des Landschaftsbildes in Holzverschalung**

auszuführen.

Beschluss-Nr. 3.4

Stellplätze für KFZ Handel, Aulendorf, Poststraße 30, Flst. Nr. 290 **Vorlage: 40/101/2023**

Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren Stellplätze für einen KFZ-Handel auf dem Grundstück Flst. Nr. 290, Poststraße 30 in Aulendorf.

Der Antragssteller betreibt einen KFZ-Handel und ist Eigentümer des vorhandenen Wohn-Lagergebäudes Poststraße 30. Im vorhandenen Gebäude sind eine Lagernutzung und Wohnnutzung genehmigt. Das Kfz-Gewerbe ist in Baidt angemeldet.

Es sollen sechs KFZ-Stellplätze im nordwestlichen Teil der Hoffläche errichtet werden. Mit den Stellplätzen wird eine Hoffläche von 75 m² in Anspruch genommen.

Für den baurechtlichen Nachweis der Stellplätze wird ein Bauantrag im vereinfachten Verfahren eingereicht. Des Weiteren sind Stellplätze nur bis zu einer Nutzfläche von 50 m² als verfahrensfreies Vorhaben durchzuführen.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan:	„Poststraße vom 22.11.2002“ Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf vom 07.08.2020 Sanierungssatzung Stadtkern II
Rechtsgrundlage:	§ 34 BauGB
Gemarkung:	Aulendorf
Eingang:	19.12.2023

Erhaltungssatzung

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.

Die Hoffläche des vorhandenen Wohn-Lagergebäudes wird bereits jetzt als KFZ-Abstellplatz genutzt. Durch die Beantragung der sechs geplanten Stellplätze erfolgt keine nennenswerte Änderung der vorhandenen Situation. Die nähere Umgebung in der Poststraße kann als Mischgebiet mit überwiegend gewerblicher Nutzung eingestuft werden. Durch die geplanten Stellplätze sind keine negativen Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich zu erwarten.

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. 3.5

Errichtung eines Mobilfunkmastes mit zugehöriger Technischeinheit für das Vodafone Mobilfunknetz (1JLW-M Riedwald) Aulendorf-Tannhausen, Flur 2 Flst. Nr. 122 Vorlage: 40/102/2024

Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren die Errichtung eines Mobilfunkmastes mit zugehöriger Technischeinheit für das Vodafone Mobilfunknetz (1JLW-M Riedwald) auf dem Grundstück Flst. Nr. 122 in Tannhausen.

Der geplante Mobilfunkmast wird im Wald südlich der Bahnlinie Aulendorf-Bad Waldsee errichtet. Der Abstand der Mastachse zur Grundstücksgrenze beträgt 349,00 m bzw. 450,86 m. Es erfolgt eine Gründung mit einer Betonbodenplatte. Die Höhe des geplanten Mobilfunkmast beträgt 43,24 m gemessen von der Oberkante des Betonfundaments.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan:	Außenbereich
Rechtsgrundlage:	§ 35 BauGB
Gemarkung:	Tannhausen
Eingangsdatum:	02.01.2024

Das Vorhaben liegt im Außenbereich, und ist bauplanungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Es liegt keine Privilegierung als land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb vor.

Nach § 35 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es

4. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient, und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt
5. einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient
6. der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient.

Aufgrund seiner Größe ist die geplante Funkübertragungsstation als genehmigungspflichtiges Vorhaben einzustufen. Das geplante Vorhaben dient der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen. Somit liegt eine Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB vor.

Der geplante Mobilfunkmast kann als Privilegiertes Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB im Außenbereich zugelassen werden.

Die Verwaltung empfiehlt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Ovin Zinser-Auer fragt an, ob das Baugrund-Gutachten bekannt und Grundlage des Bauvorhabens ist. Dies weist deutlich daraufhin, dass nicht tiefer wie 2,50 m gebohrt werden darf. Auch wäre ihr wichtig, dass keine weiteren Masten gebaut werden und die Technik in einem Bereich konzentriert wird.

BM Burth erläutert, dass bei Anfragen auf die bestehenden Masten hingewiesen wird. Es besteht aber keine Verpflichtung für die Anbieter auf eine Doppelbelegung.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 1. Der Ausschuss und Technik erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Tannhausen.**
- 2. Die Bauherrschaft wird gebeten, die Gründungstiefe des Betonfundaments bezüglich der Grundwassersituation zu überprüfen.**

Beschluss-Nr. 3.6**Neubau zweier Dachgauben****Aulendorf, Am Sonnenbühl 19, Gemarkung Aulendorf, Flst. 933/6****Antrag auf Befreiung von bauordnungs-/bauplanungsrechtlichen Vorschriften****Vorlage: 40/001/2024**

Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Errichtung zweier Dachgauben auf dem Grundstück Flst. Nr. 933/6, „Am Sonnenbühl 19“ in Aulendorf.

Das Dachgeschoss des vorhandenen Wohnhauses ist bereits ausgebaut. Es ist geplant zwei Flachdachgauben im Dachgeschoss einzubauen. Die südseitige Flachdachgaube hat eine Breite von 9,00 m die nordseitige Flachdachgaube ist 6,50 m breit. Es kommt eine Holzkonstruktion mit verputzten Holzfaserplatten zur Ausführung. Das Flachdach erhält eine Folienabdichtung mit Dachbegrünung.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: „Galgenbühl“ rechtskräftig seit 25.11.1967

Rechtsgrundlage: § 30 BauGB

Gemarkung: Aulendorf

Eingangsdatum: 11.01.2024

Befreiung: Erstellung Dachgauben, 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 Flachdachgauben ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich.

Dachdeckung

Der Baubauungsplan setzt für die Art der Dachdeckung engobierte Ziegel bzw. engobierte Betondachplatten fest. Die geplanten Flachdachgauben 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 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	Flist. Nr.	Dachgaube	Gaubenbreite	Gebäudebreite	Anteil Gaube/Gebäude
Am Sonnenbühl 6	943/5 2111/2	Satteldachgaube	4,50 m	14,68 m	30,70 %
		Satteldachgaube	3,74 m	15,43 m	24,23 %
Hillstraße 53	943/7	Flachdachgaube	5,99 m	12,50 m	47,92 %
		Flachdachgaube	4,81 m	12,50 m	38,48 %
Silcherweg 2	903	Flachdachgaube	11,50 m	13,75 m	83,64 %
		Flachdachgaube	11,50 m	13,75 m	83,64 %

Mit dem Vorhaben soll die Wohnqualität verbessert und mehr Wohnraum geschaffen werden.

Die südseitige Dachgaube mit einer Breite von 9,00 m entspricht bei einer zugehörigen Gebäudebreite von 14,86 m einem Anteil von ca. 60,57 % oder weniger als zwei Drittel.

Die nordseitige Dachgaube ist 6,50 m breit. Ihr Anteil an der zugehörigen Gebäudebreite beträgt ca. 43,74 %.

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 wird zugestimmt.**
- 4. Der Befreiung für die abweichende Ausführung der Dachform von Flachdachgauben wird zugestimmt.**
- 5. Der Befreiung für die Überschreitung der max. Kniestockhöhe von 50 cm wird zugestimmt.**

Beschluss-Nr. 3.7
Neubau einer Halle
Rugetsweiler, Tobelweg 3, Flst. Nr. 158/16
Antrag auf Verlängerung
Vorlage: 40/200/2018/4

Der Antragsteller beantragt mit Schreiben vom 15.01.2024 erneut die Verlängerung der Baugenehmigung BA/2160/2011 vom 19.01.2012 für den „Neubau einer Halle zur Auto-Aufbereitung“ auf dem Grundstück Tobelweg 3, Flurstück Nr. 158/16 in Aulendorf.

Die Bauherrschaft hat am 12.11.2014 die erstmalige, am 22.01.2018 zweite und am 18.01.2021 die dritte Verlängerung der bestehenden Baugenehmigung beantragt.

Es soll eine Halle mit einer Grundfläche von 10,06 m x 12,06 m mit einer Höhe von 6,64 m an die bestehende Garage angebaut werden. Es ist ein Satteldach mit 20° Dachneigung geplant.

Vorgeschichte

Dem Bauvorhaben liegt ein positiver Bauvorbescheid vom 24.06.1999 zu Grunde, der vom Landratsamt am 01.10.2008 bis zum 24.06.2011 verlängert wurde.

Der Bauherr hat am 12.07.2010 ein von der Bauvoranfrage abweichendes Baugesuch zum Abbruch der bestehenden Garagen und Neubau einer Doppelgarage, Lager und Waschküche eingereicht. Der AUT hat diesem Baugesuch am 15.09.2010 sein Einvernehmen erteilt.

Da das Landratsamt eine Genehmigung dieser geänderten Planung jedoch nicht in Aussicht gestellt hat, wurde der Bauantrag vom Bauherrn mit Schreiben vom 08.06.2011 zurückgezogen.

Dem danach eingereichten Bauantrag vom 09.06.2011, der der Bauvoranfrage entsprach, hat der AUT am 06.07.2011 zugestimmt. Das Landratsamt hat am 19.01.2012 die Baugenehmigung dazu erteilt. Der Verlängerungsantrag bezieht sich nun auf die dritte Verlängerung dieser Baugenehmigung.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan:	Unbeplanter Innenbereich
Rechtsgrundlage:	§ 34 BauGB
Gemarkung:	Zollenreute
Eingang:	15.01.2024

Nach § 62 LBO erlischt eine Baugenehmigung, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach der Erteilung der Genehmigung mit der Bauausführung begonnen oder wenn sie nach diesem Zeitraum ein Jahr unterbrochen worden ist. Die Frist kann mit einem schriftlichen Antrag um jeweils bis zu drei Jahren verlängert werden.

Die Bauherrschaft hat mit dem Schreiben 15.01.2024 fristgerecht einen Antrag auf weitere Verlängerung der Baugenehmigung vom 19.01.2012 beim Bauamt der Stadt Aulendorf eingereicht. Die Baugenehmigung wurde im dritten Verlängerungsantrag bis zum 01.02.2024 verlängert.

Bei der Verlängerung einer Baugenehmigung handelt es sich in der Sache letztlich um eine Neuerteilung mit der Folge, dass das Einvernehmen der Gemeinde einzuholen ist. Eine Verlängerung der Baugenehmigung ist nur möglich, wenn das Vorhaben zu dem Zeitpunkt, zu dem über den Antrag entschieden wird, noch den öffentlich-rechtlichen

Vorschriften entspricht. Als öffentlich-rechtliche Vorschriften sind hier die baurechtlichen Bestimmungen nach § 34 BauGB zu prüfen.

Auflagen der Baugenehmigung

In seiner Baugenehmigung hat das Landratsamt als Auflage die Lärmrichtwerte von allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) (22.00 – 06.00 Uhr) angesetzt. Lärmintensive Maßnahmen wurden nicht zugelassen (Ausbeulen von Karosseriearbeiten, Schlagschraubereinsatz o. ä.). Bei anderen lärmenden Arbeiten (Poliermaschinen, Staubsauger, Hochdruckreiniger) im Hallenbereich ist das Werkstatttor geschlossen zu halten.

Die Umgebungsbebauung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet. Dort sind u.a. auch nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Mit den in der Baugenehmigung getroffenen Auflagen zum Immissionsschutz hat das Landratsamt bereits die zulässige Lärmbelastung so begrenzt, dass der Betrieb die umgebende allgemeine Wohnbebauung nicht stört. Mit diesen Auflagen ist die Art der baulichen Nutzung an diesem Standort zulässig. Die Größe des Gebäudes entspricht den in der Umgebung vorhandenen Gebäudekubaturen und nutzt das Grundstück nicht stärker als in den angrenzenden Baugrundstücken. Das Vorhaben fügt sich somit hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie der überbauten Grundstücksfläche in die Umgebung ein. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind augenscheinlich nicht verletzt, eine Beeinträchtigung des Ortsbilds ist nicht erkennbar.

Bei der wiederholten Prüfung haben sich damit keine Gründe ergeben, die gegen eine Zulässigkeit des Bauvorhabens nach § 34 BauGB sprechen. Deshalb ist der AUT an seine ursprüngliche Entscheidung über das bereits erteilte Einvernehmen gebunden.

An der rechtlichen und tatsächlichen Situation hat sich folgende Änderung ergeben. Beim den südlich angrenzenden Grundstücken Flst. Nr. 160 hat im Jahr 2023 ein Eigentümerwechsel stattgefunden. Die neuen Eigentümer werden zum vorliegenden Bauvorhaben gehört werden. Eine Rückmeldung steht derzeit noch aus.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik stimmt dem dritten Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung BA/2160/2011 vom 19.01.2012 zu und erteilt sein Einvernehmen zum Bauvorhaben.

Beschluss-Nr. 4

Schloss Aulendorf - geplante Maßnahmen 2024 und Rückblick Maßnahmen 2023 **Vorlage: 30/040/2023**

BM Burth begrüßt Herrn Kasten als beauftragten Architekten.

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 erstmaligen 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 über die Rücklage finanziert, nicht nur die Maßnahmen, die vom Architekten geplant werden.

Herr Kasten wird in der Sitzung die Maßnahmen des Jahres 2023 und die geplanten Maßnahmen des Jahres 2024 vorstellen. Folgende beide Maßnahmen für das Jahr 2024 sind angedacht:

1. Sanierung des Innenhofes

Wie bereits in der Haushaltsklausur kurz dargelegt, ist im Jahr 2024 die Sanierung des Innenhofes geplant. Der Innenhof ist derzeit in den Randbereichen und im Bereich der Zugänge mit Granitplatten 30/50 belegt. Der innere Hofbereich ist wassergebunden mit Kalkschotter ausgeführt. Da Kalkschotter nicht frostbeständig ist, zerfallen die Steine im Lauf der Zeit. Der Belag ist bei Trockenheit im Sommer sehr staubig, nach Niederschlägen aufgeweicht und stark anhaftend. Die Nutzer des Schlossinnenhofes, insbesondere die Stadtkapelle, haben die Problematik bereits mehrfach vorgetragen. Uniformen und Instrumente, sowie Schuhe und Kleidung z.B. der Hochzeitsgesellschaften werden dadurch oft sehr verschmutzt. Auch in den Eingangsbereichen zum Schloss führt der gelbe Staub zu erhöhtem Reinigungsaufwand. Es müssen auf Dauer Teppiche ausgelegt und durch eine beauftragte Firma gewechselt werden.

Zudem muss die Entwässerung des Innenhofes verbessert werden, sodass das Oberflächenwasser, vor allem bei Starkregen, gesichert ablaufen kann.

Die Verwaltung hat deshalb zusammen mit dem Architekten bereits seit dem Jahr 2019 Abstimmungsgespräche mit der Unteren Denkmalbehörde und mit dem Landesdenkmalamt geführt. Die Denkmalbehörde hatte zunächst vorgeschlagen, entweder die wassergebundene Decke mit frostbeständigem Granit-Brechsand zu erneuern, oder den Hof mit Wackepflaster zu belegen. Die erste Variante ist kostengünstig, bringt aber gegenüber dem Bestand keine wesentliche Verbesserung. Die zweite Variante ist zum einen sehr kostenintensiv, da das Wackepflaster eine Tragschicht aus Beton benötigt. Zum anderen ist das Wackepflaster, weil uneben, sehr schwer zu begehen und deshalb für die verschiedenen Veranstaltungen nicht geeignet und auch nicht barrierefrei. Eine nicht barrierefreie Variante sollte in der heutigen Zeit nicht eingebaut werden.

Der Architekt hat als Alternative die Verlegung von Granit-Kleinsteinpflaster in den Abmessungen von 8/8 cm bis 8/16 cm, gesägt, Oberfläche sandgestrahlt, im Passe-Verband vorgeschlagen. Der Passe-Verband bildet den Übergang vom sog. Wildpflaster zu den exakteren Pflasterbänden (siehe Fotos in der Anlage). Das Pflaster wird farblich auf den bestehenden Granitplatten-Belag abgestimmt.

Die Denkmalbehörde hat mit Email am 06.12.2023 mitgeteilt, dass dieser Ausführungsvariante zugestimmt wird. Vor Ausführung ist ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung einzureichen. Die Untere Denkmalbehörde wird mit der Archäologischen Denkmalpflege noch abklären, ob die bestehende Referenzfläche mit Wackepflaster erhalten werden muss.

Die Maßnahme kostet planmäßig 79.800 Euro. Die Stadtkapelle hat angeboten, einen Teil der Leistungen in Eigenleistung zu übernehmen (22.000 Euro). Die Kosten für die Stadt würden sich entsprechend reduzieren.

OV Holder möchte wissen, ob der Zugang zum Rathaus barriereärmer gestaltet werden könnten in diesem Zuge. Es gibt regelmäßig Beschwerden beim Stadtseniorenrat wegen des Wacken-Streifens.

BM Burth schlägt vor, dies mit dem Denkmalamt zu thematisieren.

2. Sanierung Südost-Fassade Bauteil E (Sitzungssaal)

Die südöstliche Putzfassade Bauteil E mit der vorspringenden Verglasung des Ratssaales weist großflächig Putzhohlstellen, Durchfeuchtungen und Risse auf. Am Kellerabgang auf der Südwestseite des Bauteils E ist der Putz stellenweise schadhaft und großflächig mit Algen bedeckt. Die schadhaften Putzflächen sollen bis zur Höhe der Fensterbrüstungen EG entfernt und neu grundiert werden. Die gesamte die Fassade soll mit einer armierten Putzschicht überzogen werden und einen neuen Anstrich erhalten. Im Putz des Verbindungsbaus zwischen Bauteil A und E sind ebenfalls Risse sichtbar. Die Sanierung erfolgt nach Erfordernis. Der Anstrich im Sockelbereich des Bauteils A ist wegen aufsteigender Feuchtigkeit schadhaft und soll erneuert werden. Dachrinnen und Fallrohre an Südostseite Bauteil E sind dauerhaft durch Luanfall verstopft und sollen durch entsprechende Maßnahmen (Abdeckung der Dachrinnen mit Lochblech) saniert werden.

Die Maßnahme kostet planmäßig 83.140 Euro.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 1. Die Sanierung des Schlossinnenhofes erfolgt in der Form von 8/8 cm bis 8/16 cm, gesägt, Oberfläche sandgestrahlt, im Passe-Verband.**
- 2. Hinsichtlich des Zugangs zum Schloss wird nochmals Rücksprache mit dem Denkmalamt gehalten, um eine Barrierefreiheit zu erzielen.**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt weiter einstimmig:

- 3. Die Sanierung des Südost-Fassaden Bauteils E (Sitzungssaal) wird in der von Herrn Kasten vorgeschlagenen Form umgesetzt.**

Beschluss-Nr. 5

Haushaltsplan 2024 - Vorberatung im Ausschuss für Umwelt und Technik **Vorlage: 30/030/2023**

Der Haushaltsplanentwurf 2024 wurde am 11.12.2023 im Gemeinderat eingebracht. Die Verwaltung schlägt zur Vorberatung folgendes System vor:

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

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

In Bereichen ausgedrückt sind dies folgende: 11.24, 42.41, 51, 52, 53, 54.10, 54.50, 54.90, 55.10, 55.20, 56. Mit dieser Zuordnung hat der Ausschuss für Umwelt und Technik einen größeren Kompetenzbereich zur Vorberatung wie früher. Der gesamte Haushalt wird außerdem im Verwaltungsausschuss vorberaten.

Eine Änderungsliste ist beigefügt. Diese wurde mit der Vorlage in der Tischvorlage aktualisiert.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik empfiehlt dem Gemeinderat den Beschluss des Haushaltsplanes 2024 inklusive der bereits bekannten und möglicher weiterer Änderungen.

Beschluss-Nr. 6
Verschiedenes

Es gibt keine Punkte unter Verschiedenes.

Beschluss-Nr. 7
Anfragen

Es werden keine Anfragen gestellt.

ZUR BEURKUNDUNG !

Bürgermeister:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....