

Protokoll Bauausschuss - öffentlich - vom 13.12.2022

1) TOP 5-045/22 Neubau von 4 Ferienhäusern mit insgesamt 8 Appartements im Außenbereich, Bz: 00143-BG-2022, Hagenhölzleweg 5, Aasen

Oberbürgermeister Erik Pauly begrüßt die Vertreter der Bauherrschaft, Frau Monika Metzger, Herr Daniel Metzger und Herrn Silas Metzger.

Oberbürgermeister Erik Pauly führt in den Sachverhalt ein. Er stellt fest, dass aus Sicht der Unteren Baurechtsbehörde aufgrund der Art und Weise des Vorhabens bei den vier Ferienhäusern nicht mehr von einem mitgezogenen Betriebsteil der Landwirtschaft gesprochen werden könne, weshalb keine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Baugesetzbuch vorliege. Damit sehe man die Planung als nicht genehmigungsfähig an.

Amtsleiter Christian Unkel verweist auf die Lage der Baukörper weit weg von der eigentlichen Hofstelle, die Größe der vorgesehenen baulichen Anlage und die gesetzliche Vorgabe, dass zunächst bisher ungenutzte landwirtschaftliche Räumlichkeiten umzunutzen sind bzw. an Bestandsgebäude anzubauen ist.

Sachgebietsleiter Alexander Kuckes erklärt auf Frage von Stadtrat Achim Durler, dass in einem Bebauungsplanverfahren aller Voraussicht nach die rechtliche Grundlage für das Vorhaben geschaffen werden könnte. Das würde sich im Rahmen der dann zu veranlassenden Beteiligung der Behörden zeigen.

Nach Verweis von Stadträtin Alexandra Riedmaier auf die positive Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes beim Landratsamt Villingen-Schwenningen betont Oberbürgermeister Erik Pauly, dass eine Genehmigung von der Unteren Baurechtsbehörde der Stadt Donaueschingen zu erteilen sei.

Stadtrat Gottfried Vetter verweist darauf, dass die Stadt im Bereich der Immenhöfe, Pfohren, einem landwirtschaftlichen Betrieb den Bau von drei Ferienhäusern genehmigt habe und verweist auf den Gleichbehandlungsgrundsatz. Die beiden südwestlich angeordneten Baukörper beim Vorhaben Metzger ragen ihm jedoch zu weit in die Landschaft.

Stadtrat Hermann Widmann verweist auf die Privilegierung durch das Landwirtschaftsamt.

Stadtrat Achim Willmann unterstützt das Bauvorhaben.

Sachgebietsleiter Alexander Kuckes stellt klar, dass bei einer Zustimmung ein (weiterer) Präzedenzfall geschaffen werde.

Oberbürgermeister Erik Pauly betont, dass die Untere Baurechtsbehörde eine rechtlich überprüfbare Entscheidung treffen möchte, die auch einer gerichtlichen Überprüfung – etwa in Form einer Verpflichtungsklage – standhalte.

Stadtrat Andreas Olivier findet es gut, dass der Landwirt ohne Tierhaltung auskomme und

erfolgreich Ackerbau betreibe. Er verstehe nicht, dass hier eine Privilegierung des Vorhabens nicht gegeben sei, einem womöglich viel größeren Stall für Tiere aber zugestimmt werden müsse.

Sachgebietsleiter Alexander Kuckes sagt, dass der Stall eindeutig unmittelbar einer landwirtschaftlichen (Haupt-)Betriebsnutzung zuzuordnen und deshalb privilegiert sei.

Oberbürgermeister Erik Pauly zitiert § 35 Abs. 1 Baugesetzbuch und stellt klar, dass zu den im Text erwähnten öffentlichen Belangen eindeutig auch städtebauliche Aspekte zu zählen wären, weshalb die riegelartige Bebauung von der Hofstelle weg in Richtung der offenen Landschaft kritisch zu sehen sei.

Stadtrat Holger Lind unterstützt das Bauvorhaben.

Oberbürgermeister Erik Pauly stellt klar, dass das Einvernehmen den im Bauausschuss vertretenen Gemeinderäten obliege, die Genehmigungsbehörde aber dennoch das Vorhaben ablehnen könne.

Sachgebietsleiter Alexander Kuckes betont, dass auch übergeordnete Genehmigungsbehörden das prüfen können, seiner Einschätzung sei nach Lage der geltenden Rechtsprechung die Bebauung in der geplanten Form nicht genehmigungsfähig. Zudem dominierten die Ferienhäuser auf jeden Fall das eigentlich landwirtschaftlich geprägte Erscheinungsbild des Gehöfts.

Stadträtin Alexandra Riedmaier regt an, den Riegel einzukürzen und die Wohnungen durch einen Anbau an den Bestand zu realisieren.

Amtsleiter Christian Unkel bestätigt, dass durch die aktuelle Planung und die deutliche Inanspruchnahme des Außenbereichs die eigentlich kompakte Anordnung der Gebäude der Hofstelle aufgebrochen werde. Städtebaulich gesehen würde sich das Vorhaben definitiv nicht unterordnen.

Stadtrat Vetter erklärt, das Bauvorhaben zu unterstützen, regt jedoch an, die spornartige Anordnung der Gebäude mit über 60 m in die Landschaft hinein umzuplanen.

Herr Oberbürgermeister Erik Pauly erteilt mit Zustimmung der Mitglieder des Bauausschusses der Bauherrschaft das Wort.

Herr Daniel Metzger erklärt, dass der Sohn Silas großes Interesse daran habe, die Betriebsnachfolge zu übernehmen. Die Familie beschäftige sich seit 1 ½ Jahre mit der geplanten Bebauung, in Abstimmung mit dem zuständigen Landwirtschaftsamt habe man sich auf ein tragfähiges Konzept verständigt. Bewusst sei der Standort für die Bebauung wegen der attraktiven Aussichtslage mit Abendsonne so gewählt worden. Die Vermietung der Wohnungen erzeuge Wertschöpfung und trage, weil die Rentabilität gegeben sei, zur Betriebssicherung bei. Der Ortschaftsrat Aasen habe der Planung nach einer Vorstellung durch die Bauherrschaft zugestimmt.

Stadtrat Achim Durler wendet sich an die Bauherrschaft und fragt, ob sich diese vorstellen könne einen Bebauungsplan aufzustellen, um die rechtliche Grundlage zu schaffen, und infolgedessen ein Abknicken der zwei äußerten Gebäude um 90° nach Norden vorstellbar wäre.

Frau Monika Metzger entgegnet, dass man die Gebäude bewusst so angeordnet habe, um einen Kräutergarten anlegen zu können.

Oberbürgermeister Erik Pauly wendet sich an die Bauherrschaft mit dem Vorschlag, dass man, weil die jetzige Planung möglicherweise zum Scheitern verurteilt wäre, doch nochmal in Gesprächen mit der Bauverwaltung und Stadtplanung das geplante Vorhaben zu überarbeiten. Bei der nächsten Sitzung des Bauausschusses im März 2023 könne man dann erneut darüber beraten.

Beratung des Bauaus-
schusses:

Der Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen mit der beabsichtigten Planung unter der Voraussetzung, dass die beiden äußersten westlichen Ferienhäuser in Richtung Norden abgewinkelt angeordnet oder an anderer Stelle auf der Betriebsfläche in der Nähe der Hofstelle angeordnet werden.

(einstimmig)

2) TOP 5-047/22 Erweiterung des bestehenden Mehrfamilienhauses durch Umbau des bestehenden Garagengebäudes zu einem 1-Familien-Wohnhaus, Bz.: 00189-VV-2022, Auf der Breite 15, Wolterdingen

Oberbürgermeister Erik Pauly führt in den Sachverhalt ein und erklärt, dass das Bauvorhaben nach dem vorliegenden Planungsstand nicht genehmigungsfähig sei, weil sich die Bebauung größtenteils außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinde.

Nach Ansicht von Stadtrat Durler sprengt die Planung jeglichen Rahmen. Einer Bebauung hätte der Ortschaftsrat Wolterdingern grundsätzlich zugestimmt, jedoch nur wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten worden wären, was jedoch nicht der Fall sei.

Beratung des Bauausschusses:

Der Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen zu der beabsichtigten Planung nicht.

(einstimmig)

3) TOP 5-046/22 Errichtung einer Begrenzungsmauer - Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "An der Tannheimer Straße": Höhe der Einfriedungsmauer, Bz.: 00166-AB-2022, Weißdornweg 1, Wolterdingen

Oberbürgermeister Erik Pauly führt in den Sachverhalt ein und stellt klar, dass die Mauer eindeutig den Festsetzungen des maßgeblichen Bebauungsplans widerspreche. Der Zustand sei rechtswidrig, jedoch bezweifle man von Seiten der Stadt, dass eine Abbruchverfügung (vor Gericht) als verhältnismäßig anzusehen wäre, und damit vermutlich nicht durchsetzbar sei. Laut Bebauungsplan dürfe die Einfriedung an öffentlichen Straßen und Wegen, bestehend aus einer Mauer maximal 30 cm hoch und bepflanzt mit entsprechendem Bewuchs, insgesamt maximal 80 cm hoch sein.

Auf Frage von Stadtrat Andreas Olivier erklärt Oberbürgermeister Erik Pauly, dass die Prüfung durch Herrn Andreas Derek vom Amt für öffentliche Ordnung ergeben habe, dass nach Begutachtung der Situation vor Ort keine Beeinträchtigung der Einsehbarkeit vorliege.

Es stelle sich die Frage, ob dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen zugestimmt werden solle.

Man ist sich einig, dass man den nicht bebauungsplankonformen Zustand nicht durch die Erteilung einer Befreiung legalisieren will.

Beratung des Bauausschusses:

Der Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht.

(einstimmig)

4) TOP Sonstiges

Auf Nachfrage von Oberbürgermeister Erik Pauly gibt es von Seiten der Mitglieder des Bauausschusses sowie der Stadtverwaltung keine Wortmeldung.

Niederschrift

Datum: 19.12.2022

z. w. V.
z. K.

Der Vorsitzende

Schriftführer