

**1) TOP 5-009/21 Bauvoranfrage: Neubau Mehrfamilienhaus (6 Wohneinheiten) mit Garage und Stellplätzen, Bz.:0221-2020, Herdstraße 16, Donaueschingen**

---

Bürgermeister Graf führt in die Sitzungsvorlage ein. Er erläutert, dass auf dem Grundstück die Grenzen von zwei Nutzungsschablonen verläuft. Die Bauherrschaft fragt an, ob in diesem Zusammenhang die günstigere Nutzungsschablone für das gesamte Grundstück angewendet werden kann. Dies wird von Seiten der Stadtplanung und der Bauverwaltung bejaht.

Ohne weitere Aussprache fasst der Ausschuss folgende Beurteilung:

Beurteilung des Bau-  
ausschusses:

1.1 Das Baulückengrundstück mit der nördlichen Nutzungsschablone GRZ 0,5 und GFZ 1,5 kann mit dieser Nutzungsschablone gesamt genutzt werden.

(7 Ja-Stimmen)

1.2 Von der GRZ 0,5 kann eine Befreiung erteilt werden, wenn die OG-Fläche zur Berechnung der GRZ herangezogen wird.

(7 Ja-Stimmen)

1.3 Die GFZ darf nach dem Bebauungsplan nicht überschritten werden und beträgt maximal 1,5 und nicht wie berechnet 1,53.

(7 Ja-Stimmen)

2. Nach der Baunutzungsverordnung ist der Flächenanteil, welcher für die Personenbeförderung mit dem Aufzug benötigt wird, als Treppenraum mit Umfassungswänden mitzurechnen.

(7 Ja-Stimmen)

3. Die Baugrenzen sind in der Mitte des Grundstücks (Westseite 70 cm, Ostseite 2,3 m überbaut). Eine Zustimmung kann für die Westseite mit 70 cm erteilt werden. Für die Westseite mit 2,3 m kann keine Zustimmung erteilt werden. Eine Befreiung ist nur für den Aufzug möglich.

(7 Ja-Stimmen)

4. Die Traufhöhe an der Nord-Ost-Ecke ist auf 1 m ansteigend

überhöht. Die zulässige Traufhöhe beträgt zwischen 9,5 – 10 m. Eine Befreiung auf der straßenabgewandten Seite ist möglich.

(7 Ja-Stimmen)

5. Hinsichtlich der Dachneigung ist eine Abweichung der Dachneigung von 30° auf 45° auf der Westseite und als Flachdach an der Aufzugsanlage an der Nordseite geplant. Hinsichtlich der Westseite (Straßenseite) kann einer Befreiung zugestimmt werden unter der Auflage, dass das Flachdach extensiv begrünt wird.

(7 Ja-Stimmen)

## **2) TOP 5-014/21 Anbau und Neubau Personalwohnhaus (zusätzliche 15 Wohneinheiten) und Stellplätze, Bz.: 00232-2020, Hegistraße 3,3a, Aasen**

---

Bürgermeister Graf erläutert die Sitzungsvorlage. Es handle sich dabei um den Fall in einem unüberplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Das Bauvorhaben ist am 21.01.2021 im Ortschaftsrat Aasen präsentiert worden und wurde einstimmig abgelehnt.

Die Verwaltung sieht keinen Grund für die Ablehnung.

Herr Vetter: Er bittet um Begründung der Ablehnung durch den Ortschaftsrat.

Ortsvorsteher Hall: Die Ablehnung fußt auf der massiven Bebauung durch das Vorhaben, welches Auswirkungen auf den Ort habe. Außerdem wäre nach Ansicht des Ortschaftsrats eine B-Plan Aufstellung sinnvoll gewesen.

Bürgermeister Graf teilt mit, dass bereits überlegt worden war, den Bebauungsplan „Schreibenrain“ entsprechend auf dieses Gebiet auszuweiten. Man hat aber auf Anraten aus der Ortschaft und dem Ortschaftsrat davon abgesehen.

Ortsvorsteher Hall erläutert, dass ein Privater einen Grundstücksteil an die Bauherrschaft verkauft hat und damit die Möglichkeit für eine entsprechende Bebauung geschaffen habe. Der Ortschaftsrat hat die Bebauung als zu massiv eingeschätzt, als eine Möglichkeit wird gesehen, dass man den Baukörper tiefer setzt oder ein Stockwerk weniger ausbaut.

Frau Riedmaier weist daraufhin, dass sie von den Anwohnern angesprochen worden sei und deren Bedenken hinsichtlich dieser massiven Verdichtung und den Lärmbelästigungen von 27 Einheiten insgesamt durch die zusätzlichen 15 Einheiten hingewiesen wurde.

Herr Unkel schlägt vor, mit der Bauherrschaft zu reden und gegebenenfalls eine Baukörperreduzierung zu erreichen.

Bürgermeister Graf sieht dies als gangbaren Weg und weist aber darauf hin, dass baurechtlich keine Möglichkeiten vorhanden sind auf die Bauherrschaft entsprechend einzuwirken oder etwas zu erwirken. Man wird im Dialog versuchen die entsprechende Baukörperreduzierung zu erreichen. Gleichzeitig bittet er Ortsvorsteher Hall um Zusendung des Protokolls aus der Ortschaftsratsitzung, in der dieses Vorhaben behandelt wurde.

Beurteilung des Bau-  
ausschusses:

Aufgrund der Vorschläge aus dem Bauausschuss wird die Verwaltung das Gespräch mit der Bauherrschaft suchen um eine Reduzierung des Baukörpers zu erreichen. Eine Entscheidung wird daher zu diesem Tagesordnungspunkt nicht getroffen.

(einstimmig)

**3) TOP 5-010/21 Neubau Mehrfamilienhaus mit sieben Wohneinheiten, Müll- und Fahrradhäuschen, 14 Stellplätze, Bz.: 220-2020, Kreidenweg 2, Aasen**

---

Bürgermeister Graf führt in die Thematik ein und verweist darauf, dass dieses Bauvorhaben grundsätzlich nicht zur Vorlage für den Bauausschuss vorgesehen gewesen sei. Grund dafür ist, dass bauplanungs- und bauordnungsrechtlich die Prüfung der Art und Maß der baulichen Nutzung eingehalten worden sind und sich das Bauvorhaben in die Umgebungsbebauung einfügt. Hintergrund für die Behandlung im Bauausschuss ist, dass der Ortschaftsrat mehrheitlich gegen das Bauvorhaben gestimmt hat.

Herr Vetter: Er weist darauf hin, dass die Firsthöhe aus dem Lageplan nicht erkennbar sei und bittet den anwesenden Ortsvorsteher Hall um Erläuterung, warum das Bauvorhaben keine Zustimmung im Ortschaftsrat erhalten habe.

Herr Unkel: Er weist daraufhin, dass in der Umgebungsbebauung inhomogene Dachformen anzutreffen sind und die Dachform als Kriterium nur in äußersten Ausnahmefällen herangezogen würde.

Frau Riedmaier: Sie stört sich an der Optik des Flachdaches und weist daraufhin, dass dies sich nicht in die Umgebungsbebauung einfügt.

Herr Unkel erläutert weiterhin, dass hinsichtlich der Art und Maß der baulichen Nutzung dem Wohnen dient und nicht es um die Parameter Einfamilien- und Mehrfamilienhaus ginge.

Ortsvorsteher Hall erläutert, dass der Ortschaftsrat als Hauptproblem die Dachform gesehen habe. Nach Ansicht der Mehrheit des Ortschaftsrates wären in der Ortschaft Aasen Satteldächer angebracht, wobei Herr Hall ausführt, dass es dort die unterschiedlichsten Dachformen gäbe.

Ein weiterer Punkt, so Ortsvorsteher Hall, sei die zu starke Verdichtung durch den Neubau des geplanten Vorhabens.

Herr Unkel: In Aasen sei eine sehr heterogene Struktur hinsichtlich der Dachformen vorhanden. Der Aspekt „Dachform“ sei nur in Ausnahmefällen entscheidungsrelevant. Hinsichtlich der Einschätzung des Ortschaftsrates, dass eine zu starke Verdichtung durch den Neubau des Mehrfamilienhauses zu verzeichnen sein, weist Herr Unkel daraufhin, dass durch den Neubau, dem Bestreben der Landesregierung und auch der Stadtverwaltung einer Innenverdichtung vor einer Ausweisung neuer Fläche im Außenbereich gefolgt werde.

Herr Widmann und Herr Lind befürworten die Innenverdichtung.

Frau Riedmaier kritisiert die Dachform und spricht sich für einheitliche Dachformen aus.

Bürgermeister Graf teilt mit, dass für das Einfügen die First- und Traufhöhe relevant sind und diese eingehalten werden. Außerdem führt er aus, dass bei einer Ablehnung des Bauvorhabens durch den Bauausschuss ein rechtmäßiger Anspruch auf Baugenehmigung verweigert würde und der Bauherr gegen diese Ablehnung rechtlich vorgehen könnte. Dabei würde dann das Einvernehmen durch die Rechtsaufsichtsbehörde beim Regierungspräsidium ersetzt werden.

Beurteilung des Bau-  
ausschusses:

Der Bauausschuss empfiehlt der Verwaltung die Baugenehmigung zu erteilen.

(5 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme, 1 Enthaltung)

#### **4) TOP 5-011/21 Neubau Schwimmbecken mit Geräte- und Technischuppen, Bz.: 00011-2021, Hagenhölzweg 4a, Aasen**

---

Bürgermeister Graf weist daraufhin, dass der Bau des Schwimmbeckens schon vollzogen sei. In Gesprächen mit der Bauherrschaft habe man von dortiger Seite erläutert bekommen, dass die Bauherrschaft davon ausgegangen sei, dass wie im Innenbereich, der Neubau eines Schwimmbeckens bis zu 100 m<sup>3</sup> verfahrensfrei sei und dass hier vorgelegt Bauvorhaben nur

45 m<sup>3</sup> betrage. Dabei sei jedoch das Vorhaben nach der Klassifizierung im Außenbereich zu beurteilen und hier sei ein solches Bauvorhaben nur zulässig, wenn es dem laufenden Betrieb dient.

Im Rahmen der Trägeranhörung hat das Landwirtschaftsamt darauf hin mitgeteilt, dass der Pool nicht dem landwirtschaftlichen Betrieb dient, es jedoch auch nichts gegen das Vorhaben von dortiger Seite aus spräche. Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB die öffentlichen Belange dem Bauvorhaben nichts entgegen. Das Amt für Wasser- und Bodenschutz bittet in seiner Stellungnahme die Bauherrschaft um entsprechende Berücksichtigung hinsichtlich der Entsorgung des gechlorten Wassers.

Die Feuerwehr begrüßt den Pool als zusätzliche Löschwasserreserve.

Beurteilung des Bau-  
ausschusses:

Der Bauausschuss empfiehlt der Verwaltung dem Bauvorhaben die notwendigen Genehmigungen zu erteilen.

(7 Ja-Stimmen)

#### **5) TOP 5-012/21 Umbau/Nutzungsänderung ehem. landwirtschaftlicher Schuppen, Bz.: 0243-2020, Außer Ort Wolterdingen**

---

Bürgermeister Graf weist daraufhin, dass das Bauvorhaben vom Ortschaftsratsrat abgelehnt worden und das Vorhaben nicht nach § 35 BauGB privilegiert ist.

Herr Durler weist daraufhin, dass der Lagerschuppen zu einem Aufenthaltsraum umgebaut wird und deshalb die Ablehnung des Ortschaftsratsrat erfolgte.

Beurteilung des Bau-  
ausschusses:

Der Bauausschuss empfiehlt der Verwaltung mehrheitlich, den Bauantrag abzulehnen.

(6 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung)

#### **6) TOP 5-013/21 Bauvoranfrage Neubau Einfamilienhaus mit Doppelgarage, Bz.: 00016-2021, Emil-Hauger-Straße 18, Wolterdingen**

---

Bürgermeister Graf teilt mit, dass der Ortschaftsratsrat dem Bauvorhaben zugestimmt habe. Der vorhandene Bestand soll erweitert werden. Es handle sich dabei um eine Entwicklungsfläche nach dem Flächennutzungsplan. Das Vorhaben sei nicht nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert. Deshalb müsse hier eine Einzelfallentscheidung für die Genehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB

getroffen werden.

Herr Vetter kritisiert, dass man durch entsprechende Genehmigungen von Einzelfällen im Rahmen einer FNP-Entwicklungsfläche präjudizierende Fakten schafft, die gegebenenfalls später zu Problemen führen könnten.

Beurteilung des Bau-  
ausschusses:

Der Bauausschuss empfiehlt der Verwaltung die Erteilung des  
gemeindlichen Einvernehmens.

(7 Ja-Stimmen)

## Niederschrift

Datum: 13.08.2021

z. w. V.

z. K.

Der Vorsitzende

Schriftführer