

Beschlussvorlage

Beratungsgremium:	Ausschuss für Bau, Umwelt und Technik	
Sitzung am:	15.10.2025	Entscheidung
Vorlagen-Nr.:	ABUT/2025/010	öffentlich
Beratungsgegenstand:	Baugesuche a.) Bollingen: Stephanusweg 2 Abbruch bestehendes Wohnhaus und Neubau eines Doppelhauses mit zwei Garagen und zwei Stellplätzen b.) Temmenhausen: Flst.Nr. 656/1 (Gewann "Grasiger Weg") Errichtung einer offenen Lagerhalle für Hackschnitzel c.) Temmenhausen: Eiergässle 11 Bauvoranfrage: Geplanter Neubau eines Wohngebäudes	

Beschlussantrag:

Siehe Sachdarstellung

Vorberatung:

Ortschaftsrat Bollingen am 07.10.2025

Ortschaftsrat Temmenhausen am 08.10.2025

Dornstadt, den 30.09.2025

Rainer Braig
Bürgermeister

Sachdarstellung:

a.) Bollingen: Stephanusweg 2

Neubau eines Doppelhauses mit zwei Garagen und zwei Stellplätzen

Auf dem Grundstück Stephanusweg 2 in Bollingen soll das vorhandene Wohnhaus abgebrochen werden, um an dieser Stelle Platz für eine Neubebauung des Baugrundstücks zu schaffen.

Vorgesehen ist dabei die Errichtung eines Doppelhauses mit insgesamt zwei Garagen und zwei Stellplätzen.

Das Doppelhaus hat zwei Vollgeschosse, eine Traufhöhe von ca. 6,70 Metern, eine Firsthöhe von ca. 10,40 Metern und ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35°.

Der Sitzungsvorlage sind ein Lageplan, Abstandsflächenplan, Grundrisse, Schnitt und Ansichten des Bauvorhabens sowie ein separater Übersichtsplan beigelegt.

Das Baugrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten, rechtskräftigen Bebauungsplans.

Das Bauvorhaben muss sich daher gem. § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Im Gegensatz zum Bestandsgebäude weist der Neubau eine flachere Dachneigung und eine höhere Traufhöhe auf. Beim Blick auf die unmittelbare Umgebungsbebauung sowie den dort vorhandenen Trauf- und Firsthöhen könnte das Einfügen aus Sicht der Verwaltung positiv beurteilt werden.

Im weiteren Verfahren noch zu klären ist das Thema der möglicherweise vorliegenden Geruchsimmissionen. Da es sich um einen Abbruch mit Neubau und nicht um einen Umbau des bestehenden Wohnhauses handelt, wird voraussichtlich auch im vorliegenden Fall eine immissionsschutzrechtliche Prüfung durch das Landratsamt durchgeführt.

Darüber hinaus könnten im Verfahren auch denkmalschutzrechtliche Belange zu prüfen sein. Bei der nahegelegenen St. Stephanuskirche handelt es sich um ein eingetragenes Kulturdenkmal mit Umgebungsschutz gem. § 2 Abs. 3 Ziff. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG), sodass hier gegebenenfalls eine Stellungnahme von der unteren Denkmalschutzbehörde abgegeben wird.

Die Verwaltung geht aber davon aus, dass durch das Erscheinungsbild des Neubaus der Umgebungsschutz des Kulturdenkmals nicht tangiert wird, sodass hier auch nicht mit weiteren gestalterischen Auflagen zu rechnen wäre.

Der Ortschaftsrat Bollingen wird in seiner Sitzung am 07.10.2025 über das Bauvorhaben beraten.

Beschlussantrag:

Das Einvernehmen der Gemeinde zu dem Bauvorhaben wird gem. § 36 i.V.m. § 34 BauGB erteilt.

**b.) Temmenhausen: Flst.Nr. 656/1 (Gewann „Grasiger Weg“)
Errichtung einer offenen Lagerhalle für Hackschnitzel**

Bei dem Baugrundstück Flst.Nr. 656/1 handelt es sich um eine landwirtschaftliche Hofstelle südlich von Temmenhausen.

Im Süden des Baugrundstücks befindet sich ein bereits vorhandenes landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude, an dessen Ostseite nun ein Anbau in Form einer offenen Lagerhalle für Hackschnitzel hergestellt werden soll.

Das Holzlager hat einen Grundriss von 14,00 x 6,10 Metern. Durch ein geplantes Pultdach mit einer Dachneigung von 15° ergibt sich auf der Südseite eine Höhe von 5,30 Metern und auf der Nordseite eine Höhe von 7,50 Metern.

Der Sitzungsvorlage sind ein Übersichtsplan, Lageplan, Grundriss, Schnitt und Ansichten des Bauvorhabens beigelegt.

Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen qualifizierten Bebauungsplans und befindet sich damit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Der Bauherr ist privilegierter Landwirt, sodass eine Bebauung im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 BauGB zulässig ist.

Die Verwaltung empfiehlt daher, im vorliegenden Fall das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 i.V.m. § 35 BauGB zu erteilen.

Der Ortschaftsrat Temmenhausen wird in seiner Sitzung am 08.10.2025 über das Bauvorhaben beraten.

Beschlussantrag:

Das Einvernehmen der Gemeinde zu dem Bauvorhaben wird gem. § 36 i.V.m. § 35 BauGB erteilt.

**c.) Temmenhausen: Eiergässle 11
Bauvoranfrage: Geplanter Neubau eines Wohngebäudes**

Auf dem Grundstück Eiergässle 11 in Temmenhausen ist der Neubau eines Wohngebäudes geplant. Auf dem Baugrundstück befinden sich neben einem bereits vorhandenen Wohnhaus auch mehrere landwirtschaftliche genutzte Wirtschaftsgebäude sowie eine Güllegrube und ein Fahrsilo.

Für den nord-östlichen Bereich des Baugrundstücks soll nun im Rahmen einer Bauvoranfrage geprüft werden, ob die Errichtung eines Wohnhauses an der Stelle des dort bislang vorhandenen Fahrsilos möglich wäre. Das Baugrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen, qualifizierten Bebauungsplans.

Der Sitzungsvorlage sind ein Übersichtsplan, ein Luftbild sowie ein Lageplanentwurf aus der Bauvoranfrage beigelegt.

Im Rahmen der Bauvoranfrage sollen schwerpunktmäßig zwei Fragestellungen geklärt werden.

Dies betrifft zum Einen die immissionsschutzrechtliche Prüfung des Baugrundstücks im Hinblick auf möglicherweise vorliegende Geruchsimmissionen. Dabei muss durch den Fachdienst Landwirtschaft des Landratsamts Alb-Donau-Kreis geprüft werden, ob unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes umliegender Hofstellen eine Wohnbebauung an dieser Stelle überhaupt zugelassen werden kann.

Aus den Erfahrungen von nahegelegenen Baugesuchen und Bauvoranfragen aus der jüngeren Vergangenheit geht die Verwaltung davon aus, dass auf dem Baugrundstück durchaus mit Geruchsimmissionen zu rechnen sein wird.

Sollten die zulässigen Immissionsgrenzwerte überschritten werden, so könnte allenfalls versucht werden, Gespräche mit umliegenden Betreibern landwirtschaftlicher Hofstellen zur Übernahme möglicher Tierverzichtserklärungen zu führen.

Des Weiteren wäre zu prüfen, ob das geplante Wohnhaus im nord-östlichen Teil des Baugrundstücks noch dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB oder bereits dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB zugeordnet wird.

Eine Privilegierung des Bauherrn gem. § 35 Abs. 1 BauGB liegt vermutlich nicht vor, sodass eine Wohnbebauung im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nicht zulässig wäre.

Die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich erfolgt nicht parzellenscharf.

Der unbeplante Innenbereich gem. § 34 BauGB umfasst Gebiete innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen, in denen ein unmittelbarer städtebaulicher Zusammenhang durch bestehende Nachbarbebauungen erkennbar ist.

Der bauplanungsrechtliche Außenbereich gem. § 35 BauGB beginnt direkt an der Wohnhauswand des jeweils letzten vorhandenen Wohngebäudes, sobald kein unmittelbarer Bebauungszusammenhang mehr vorhanden ist und keine städtebauliche Ordnung mehr besteht.

Aus Sicht der Verwaltung wäre der nord-östliche Bereich des Baugrundstücks damit relativ eindeutig dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

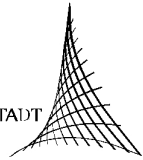
Auch das Landratsamt legt diese (durchaus strenge) Definition zur Beurteilung vergleichbarer Fälle zu Grunde. Demnach kommt auch die Kreisbaumeisterin im Landratsamt zu der ersten Einschätzung, dass es sich bei dem Bereich rund um das Fahrsilo um eine Fläche im bauplanungsrechtlichen Außenbereich handelt.

Die Gemeinde könnte somit an dieser Stelle lediglich Baurecht schaffen, indem entweder ein qualifizierter Bebauungsplan oder eine Abrundungssatzung aufgestellt wird, anhand derer das Baugrundstück dem bauplanungsrechtlichen Innenbereich zugeordnet wird.

Unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgrundsatzes in der Bauleitplanung rät die Verwaltung wie bei vergleichbaren Fällen in der Vergangenheit allerdings auch hier nachdrücklich davon ab, für ein einzelnes, privates Bauvorhaben einen Bebauungsplan bzw. eine Abrundungssatzung aufzustellen.

Im

DORNSTADT



Rahmen der Bauvoranfrage wird außerdem beantragt, als Alternative auch eine mögliche Nutzungsänderung des bestehenden Stallgebäudes mit zu prüfen. Hier gelten für eine künftig geplante Wohnnutzung allerdings dieselben Voraussetzungen im Hinblick auf die Berechnung der Geruchsimmissionen sowie der Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich.

Der Ortschaftsrat Temmenhausen wird in seiner Sitzung am 08.10.2025 über die Bauvoranfrage beraten.

Beschlussantrag:

Die Gemeinde äußert sich in folgenden Punkten zu der vorgelegten Bauvoranfrage:

Der Standort des neugeplanten Wohnhauses befindet sich nach Ansicht der Gemeinde im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB. Sofern keine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB vorliegt, kann das Einvernehmen der Gemeinde gem. § 36 i.V.m. § 35 BauGB nicht erteilt werden.

Dornstadt, den 29.09.2025

Thomas Kemmer
Bau- und Umweltamt