

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

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

vom 19.05.2021

im Ratssaal

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 20:00 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender

Bürgermeister Matthias Burth

Ausschussmitglieder

Stefanie Dölle

Pierre Groll

Kurt Harsch

Matthias Holzapfel

Rainer Marquart

Ralf Michalski

Beatrix Nassal

Britta Wekenmann

Konrad Zimmermann

Verwaltung

Günther Blaser

Kathleen Kreuzer

Albert Schilling

Ortsvorsteher/in

Hartmut Holder Ortsvorsteher

Stephan Wülfrath Ortsvorsteher

Margit Zinser-Auer Ortsvorsteherin

Schriftführer/in

Silke Jöhler

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Sahin Gündogdu

Tagesordnung

Beschluss-Nr.

- 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll
- 2 Baugesuche
 - 2.1 Neubau eines Einfamilienhauses
Aulendorf, Schulstraße 28, Flst. Nr. 2049/2
Vorlage: 40/037/2021
 - 2.2 Neubau von 4 Garagen, Abbruch vorhandene Garage
Aulendorf, Mozartstraße 21, Flst. Nr. 831/1
Vorlage: 40/064/2021
 - 2.3 Erweiterung der Dachgeschoss-Wohnung mit einer Balkonanlage und Spindeltreppe für den Gartenzugang
Zollenreute, Imterstraße 37, Flst. Nr. 296/43
Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/567/2020/1
 - 2.4 Abbruch der bestehenden Scheune, Wiederaufbau der landwirtschaftlichen Lagerhalle, Neubau Betriebsleiterwohnhaus mit drei Ferienwohnungen und Garagen
Aulendorf, Schindelbach, Hueb, Flst. Nr. 432, 433, 434
Bauvoranfrage
Vorlage: 40/041/2021
 - 2.5 Sanierung bestehendes Einfamilienhaus zu einem Zweifamilienhaus, Errichtung zweigeschossiger Anbau
Aulendorf, Gartenstraße 8, Flst. Nr. 1677/8
Vorlage: 40/054/2021
 - 2.6 Umbau und Erweiterung Lebensmittelmarkt mit Außenanlage
Aulendorf, Hasengärtlestraße 10, Flst. Nr. 1685/5, 1685, 1686/1
Vorlage: 40/055/2021
 - 2.7 Neubau eines Wohnhauses mit Garage
Münchenreute, Wurzbühl 2, Flst. Nr. 513/1
Vorlage: 40/628/2020/3
 - 2.8 Errichtung einer Natursteinmauer und Zaun
Aulendorf, Finkenweg 2, Flst. Nr. 553/9
Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/067/2021
 - 2.9 Abbruch der bestehenden Garage und Neubau Wohnhaus mit Garage
Aulendorf, Schulstraße 24, Flst. Nr. 2048/1
Vorlage: 40/542/2020/1
- 3 Fußgängerüberwege Hauptstraße - Stellungnahme zur Landtagspetition
Vorlage: 20/008/2021
- 4 Einführung von sog. "Blühstreifen" zum Insektenschutz als gemeinsames Projekt vom BUND und der Stadt Aulendorf

Vorlage: 30/008/2021

- 5 Leckortungssystem - Neuanschaffung Logger
Vorlage: 40/042/2021
- 6 Verschiedenes
- 7 Anfragen

Beschluss-Nr. 1

Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll

BM Burth begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

SR Gündogdu ist entschuldigt. SR Marquart vertritt ihn.

Beschluss-Nr. 2
Baugesuche

Beschluss-Nr. 2.1

Neubau eines Einfamilienhauses **Aulendorf, Schulstraße 28, Flst. Nr. 2049/2** **Vorlage: 40/037/2021**

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Flst. Nr. 2049/2, Schulstraße 28 in Aulendorf beantragt hat.

Das Einfamilienhaus soll mit den Grundmaßen 8,92 m x 10,17 m hinter der Baulinie „Schiller-, Schul-, Zeppelinstraße“ errichtet werden. Der Hauseingang erfolgt über das Kellergeschoss. Gemäß BauNVO weist das Gebäude zwei Vollgeschosse nach. Im Erdgeschoss und ausgebauten Dachgeschoss ist eine Wohneinheit vorgesehen. Das 35° geneigte Satteldach hat eine Firsthöhe von 7,87 m gemessen vom Rohfußboden des Erdgeschosses.

Das Kellergeschoss wird in Massivbauweise aus Beton-/Mauerwerkswänden errichtet. Erdgeschoss, Dachgeschoss und Dach kommen als Holzkonstruktion zur Ausführung. Die Außenwände werden mit Holzschalung verkleidet. Auf dem Dach wird eine Deckung aus Betondachsteinen ausgeführt.

Die erforderlichen Stellplätze werden mit der auf dem Grundstück vorhandenen Garage nachgewiesen.

Vorliegender Bauantrag wurde in der Sitzung des Ausschusses vom 21.04.2021 beraten. Die Beschlussfassung wurde vertagt, da Unklarheit wegen der geplanten Holzfassade in Bezug auf die Gestaltungssatzung bestand.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan:	Innenstadt – 1. Änderung Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf 07.08.2020
Rechtsgrundlage:	§30 Baulinienplan „Schiller-, Schul-, Zeppelinstraße“ von 1928 § 34
Gemarkung:	Aulendorf
Eingangsdatum:	23.03.2021

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung des Baulinienplan „Schiller-, Schul-, Zeppelinstraße“. Der Baulinienplan legt lediglich die Baulinie fest. Die Planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 BauGB.

Art der baulichen Nutzung

Die nähere Umgebung mit vorwiegend Wohngebäuden entspricht einem allgemeinen Wohngebiet, in dem Ein- und Mehrfamilienhäuser zulässig sind. Das geplante Einfamilienhaus ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung beurteilt sich nach dem Rahmen der tatsächlich vorhandenen Bebauung. Entscheidend sind grundsätzlich nur die nach außen wahrnehmbaren Maßstäbe, also insbesondere die Größe nach der Grundfläche, Geschoszahl und Höhe sowie das Verhältnis zur umgebenden Freifläche, da diese Faktoren das Bild in der Umgebung bestimmen.

In der näheren Umgebung liegt der Rahmen der Vollgeschosse bei I+DG bis II+DG. Durch

die eingeplanten beidseitigen Gauben ist das Dachgeschoss als Vollgeschoss zu werten. Das geplante Bauvorhaben entspricht der näheren Umgebung und ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Baulinie

In der direkten Nachbarschaft in der Schulstraße befinden sich Wohnhäuser, die tiefe Vorgärten zur Straße haben. Der Baulinienplan „Schiller-, Schul-, Zeppelinstraße“ legt eine Baulinie parallel zur Schulstraße fest. Der Bereich zwischen Baulinie und Straßenkante ist von jeder Bebauung freizuhalten. Die Wohnhäuser und Nebengebäude halten diese Festsetzung ein. Einzig mit der Bebauung Schulstraße 36 wurde diese Struktur durch die Platzierung eines Mehrfamilienhauses direkt an der Schulstraße verändert. Diese um ein Geschoss niederere Bebauung von 1989 zeigt den Verlust an Freifläche, die für die Topographie Aulendorfs an dieser Stelle städtebaulich prägend und qualitätsstiftend ist.

Das geplante Einfamilienhaus wird hinter die Baulinie in einer Flucht mit der Bestandgarage errichtet. Aufgrund der starken Hangsituation und der Vermeidung einer längeren Zuwegung wurde auf ein weiteres Abrücken von der Schulstraße verzichtet.

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.

Ortsbild: Hierunter ist das Erscheinungsbild als Gesamtansicht oder eine Gebäudegruppe zu beurteilen. Weiterhin ist der gesamte Raum und damit das Straßenbild als städtebauliche Gesamtheit mit heranzuziehen (Anmerkung zu Ortsbild: wenn das Gebäude das Ortsbild prägt, dann ist lediglich sein „optisches“, d.h. sein äußeres Erscheinungsbild zu bewerten).

Stadtgestalt: Hierunter ist das gesamte bauliche Gefüge der Stadt/eines Quartiers in Auf- und Grundriss und den damit verbundenen Bedeutungen für den Menschen zu bewerten, wie z.B.

- der städtebauliche Grundriss
- die öffentlichen Räume und Freiflächen
- Nutzungsstruktur bebauter Grundstücke
- Baustruktur und Gebäudetypologie (Kubatur mit Dachform, Geschossigkeit etc.)
- Fassadengestaltung, Gliederung, Material, Farbe etc.
- Außenanlagen, Vorgärten, Einfriedungen etc.

Die nähere Umgebung bestimmt sich nach den umliegenden Grundstücken, auf die sich die Ausführung des Vorhabens auswirken kann und die ihrerseits das Baugrundstück beeinflussen. Für die Betrachtung der näheren Umgebung sind somit die umgebenden Grundstücke maßgebend.

Die Abstandsflächen sind eingehalten. Der für die beantragte Wohneinheit erforderliche Stellplatz ist nachgewiesen. Die überbaute Grundfläche, die Kubatur, Firsthöhe und architektonische Gestaltung des beantragten Wohnhauses entspricht der Bebauung in der näheren Umgebung.

Holzfassade

Nach Rücksprache mit dem Büro FPZ stellt die geplante Holzfassade eine schlüssige Ausführung zur vorgesehenen Grundkonstruktion in Holzrahmenbauweise dar. D.h. in diesem Falle kann auch eine großflächige Holzverschalung an einem Holzhaus in Übereinstimmung mit der Gestaltungssatzung ausgeführt werden. Nach Möglichkeit sollte das sichtbare Holz naturbelassen werden, so dass eine Naturvergrauung entsteht. Auf eine stark deckende vom Holz abweichende Farbbehandlung sollte verzichtet werden.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben.

SR Michalski kritisiert die Zustimmung, die Gestaltung passt nicht zu den Vorgaben der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt 9 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung:

- 1. Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum geplanten Vorhaben wird erteilt.**
- 2. Die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB wird gemäß den Festsetzungen der Erhaltungssatzung erteilt.**

Beschluss-Nr. 2.2

Neubau von 4 Garagen, Abbruch vorhandene Garage Aulendorf, Mozartstraße 21, Flst. Nr. 831/1 Vorlage: 40/064/2021

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Abbruch der vorhandenen Garage und den Neubau von 4 Garagen auf dem Grundstück Mozartstraße 21, Flst. Nr. 831/1 in Aulendorf beantragt hat.

Im Zuge der genehmigten Sanierung des vorhandenen Wohnhauses sollen nun die erforderlichen Stellplätze und Garagen realisiert werden. Ursprünglich war die Schaffung von 5 Stellplätzen zusätzlich zur vorhandenen Doppelgarage geplant.

Mit dem vorliegenden Bauantrag sollen folgende Maßnahmen realisiert werden:

1. Abbruch der vorhandenen Doppelgarage
2. Errichtung einer 13,82 m x 5,98 m großen Betongarage mit 4 Garagenplätzen und begrüntem Flachdach
3. Errichtung von 3 Stellplätzen mit Betonwand zur Geländeabfangung entlang der Mozartstraße
4. Errichtung einer 25 m langen Betonwand zur Geländeabfangung und Grenzbefestigung

Planungsrechtliche Beurteilung

Rechtsgrundlage: § 34 BauGB
Gemarkung: Aulendorf
Eingangsdatum: 04.05.2021

Baugenehmigungsverfahren

Gemäß § 50 LBO sind Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Grundfläche bis zu 30 m als verfahrensfrei einzustufen. Die beantragten Garagen haben eine Grundfläche von 82,64 m². Die Wandhöhe beträgt 3,60 m. Das Vorhaben ist damit genehmigungspflichtig.

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt 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

Die nähere Umgebung ist geprägt durch Wohngebäude sowie benachbarte Klinikbauten und ist als allgemeines Wohngebiet (WA) nach BauNVO einzustufen. Das Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Mit der Errichtung der geplanten Garage und Stellplätze erhöht sich die überbaute Grundstücksfläche um rund 130,00 m². Bezogen auf das 1.343,00 m² große Grundstück wird die max. überbaubare Grundstücksfläche eingehalten. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige

Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt. Das Vorhaben hält das Maß der baulichen Nutzung ein und ist demnach zulässig.

Die Garage wird als Stahlbetonmassivbau errichtet. Das Flachdach erhält eine Dachbegrünung. Zur Geländeabfangung an der Garagenzufahrt und zur Grenzbefestigung wird entlang der Grundstücksgrenze zum Flst. Nr. 829/3 eine 25 m lange Betonwand errichtet. Um die Stellplätze im Hangbereich errichten zu können, ist hier ebenfalls die Errichtung einer Betonwand zur Abfangung des Geländes erforderlich.

Stellplatznachweis

Durch das beantragte Vorhaben sind die erforderlichen Stellplätze für die 6 genehmigten Wohnungen nachzuweisen. Der Stellplatznachweis wird von der Baurechtsbehörde geprüft.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben.

SR Holzapfel möchte wissen, ob die Betonwand tatsächlich 25 m lang sein muss.

Herr Schilling erläutert, dass die Stellplätze in den Hang hinein ebenerdig angefahren werden sollen, zudem dient die Betonwand als Abgrenzung zum Nachbarn.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben einstimmig das gemeindliche Einvernehmen.

Beschluss-Nr. 2.3

**Erweiterung der Dachgeschoss-Wohnung mit einer Balkonanlage und
Spindeltreppe für den Gartenzugang
Zollenreute, Imterstraße 37, Flst. Nr. 296/43
Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/567/2020/1**

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft einen Bauantrag im vereinfachten Verfahren für die Erweiterung der Dachgeschoss-Wohnung mit einem Außenbalkon einschließlich einer Spindeltreppe für einen Gartenzugang auf dem Grundstück Flst. Nr. 296/43, Imterstraße 37 in Zollenreute gestellt hat.

Der Bauvoranfrage zum geplanten Vorhaben wurde bereits in der Sitzung des Technischen Ausschuss vom 29.07.2019 zugestimmt.

Der geplante Außenbalkon soll an der Südwestecke des Wohnhauses angebaut werden. Die winkelförmige Grundfläche des Balkons beträgt 6,00 x 4,50 m und 7,70 x 1,50 m. Für den Zugang auf den Balkon wird im Dachgeschoss eine Balkontür in die westliche Außenwand eingebaut. Der Gartenzugang vom Balkon erfolgt über eine Spindeltreppe mit 2,0 m Treppendurchmesser. Das Tragwerk von Balkon und Treppe wird als feuerverzinkte Stahlkonstruktion ausgeführt.

Die vorliegende Planung entspricht der positiv beschiedenen Bauvoranfrage. Es wurde lediglich der Balkon geringfügig verlängert und die Spindeltreppe näher am Wohnhaus positioniert.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Großer Esch II vom 11.08.1993
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
Gemarkung: Zollenreute
Eingangsdatum: 13.04.2021

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich Bebauungsplan Großer Esch II. Das Flurstück Nr. 296/43 ist als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Folgende Festsetzungen sind geregelt:

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GFZ: 0,32
Geschossflächenzahl GFZ: 0,50

Nach § 20 Abs. 4 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche, Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt. Damit wird das Maß der baulichen Nutzung durch das geplante Bauvorhaben nicht verändert.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt. Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB sind zugelassen für notwendige Überschreitungen für die Einrichtung von Erschließungsflächen (Treppenhaus, Balkone) bis max. 2,5 m über die Baugrenze.

Der geplante Außenbalkon mit Spindeltreppe überschreitet die Baugrenze in südlicher Richtung um 4,50 m. In westlicher Richtung wird die Baugrenze nur um ca. 25 cm

überschritten.

Die beantragte Überschreitung der Baugrenze um 4,50 m ist nicht durch oben genannte Festsetzung (Überschreitung der Baugrenze bis max. 2,5 m) abgedeckt.

§ 31 BauGB besagt folgendes:

- (1) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.
- (2) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und
 1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
 2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
 3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde, und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Demnach bedarf die Errichtung des Außenbalkons mit Spindeltreppe außerhalb der Baugrenze der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB. Nach Ansicht der Verwaltung handelt es sich beim Außenbalkon um ein untergeordnetes Bauteil, für das eine Befreiung erteilt werden kann.

Befreiungen in der näheren Umgebung

Am 04.07.2001 wurde vom Ausschuss für Umwelt und Technik der Befreiung für die Errichtung eines Blockbohlenhaus/Gartenhaus außerhalb der Baugrenze in der Interstraße 36, Flst. Nr. 296/51 zugestimmt.

Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zum Bauvorhaben zu erteilen und der Befreiung zu zustimmen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Bauvorhaben das Einvernehmen.**
- 2. Der Befreiung für die Errichtung des Außenbalkons mit Spindeltreppe außerhalb der Baugrenze wird zugestimmt.**

Beschluss-Nr. 2.4

Abbruch der bestehenden Scheune, Wiederaufbau der landwirtschaftlichen Lagerhalle, Neubau Betriebsleiterwohnhaus mit drei Ferienwohnungen und Garagen **Aulendorf, Schindelbach, Hueb, Flst. Nr. 432, 433, 434** **Bauvoranfrage** **Vorlage: 40/041/2021**

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft eine Bauvoranfrage für den Abbruch der bestehenden Scheune, Wiederaufbau der landwirtschaftlichen Lagerhalle, Neubau Betriebsleiterwohnhaus mit drei Ferienwohnungen und Garagen auf den Grundstücken Flst. Nr. 432, 433, 434, Schindelbach, Hueb in Zollenreute gestellt hat.

Die geplante Lagerhalle hat eine Grundfläche von 15,00 m x 20,00 m mit einem 25° geneigten 8,86 m hohen Satteldach. Das unterkellerte Betriebsleiterwohnhaus ist 25,00 m x 12,00 m groß mit einem 9,30 m hohen 25° geneigten Walmdach. Im Untergeschoss sind die Ferienwohnungen und Kellerräume vorgesehen. Die Betriebsleiterwohnung ist im Erdgeschoss eingeplant. Das Dachgeschoss ist als Bühnenraum beantragt.

Mit der vorliegenden Bauvoranfrage soll folgende Fragestellung geklärt werden:

1. Ist am Standort der ehemaligen Hofstelle/des ehemaligen Wohnhauses „Hueb“ der Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Garagen und drei Ferienwohnungen in der dargestellten Größe, Form und Lage genehmigungsfähig?
2. Der marode/brüchige Zustand der bestehenden Lagerhalle macht das Gebäude nicht mehr nutzbar. Ist nach einem Abbruch ein Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle für Geräte in dieser Größe, Form und Lage genehmigungsfähig?

Planungsrechtliche Beurteilung

Rechtsgrundlage: § 35 BauGB
Gemarkung: Zollenreute
Eingangsdatum: 26.03.2021

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 35 BauGB.

Nach § 35 Abs. 1 Satz 1 BauGB 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 und sein Sohn sind beide Vollerwerbslandwirte und bewirtschaften einen Zuchtschweinebetrieb auf der Hofstelle Flst. Nr. 440, Schindelbach 2 in Zollenreute. Geplant ist der Bau eines zweiten Betriebsleiterwohnhauses. Vorhanden ist an der Hofstelle derzeit nur ein Wohnhaus mit einer Betriebsleiterwohnung.

Abbruch Scheune/Neubau Lagerhalle

Am Standort Flst. Nr. 432, 433, 434, Schindelbach Hueb wurde vom Vorbesitzer 1914 die Errichtung eines Wohnhauses und eines Scheuergebäudes genehmigt.

Die eigentliche Hofstelle des Antragsstellers liegt an dem rund 400 m südöstlich gelegenen Standort Flst. Nr. 440, Schindelbach 2. Für das genehmigte Wohnhaus Standort Schindelbach Hueb wurde am 18.10.1971 die Abbruchgenehmigung in Folge der Baufälligkeit erteilt.

Der Schuppen am Standort Schindelbach Hueb, welcher als Lagergebäude genutzt wird ist noch erhalten, aber in marodem/brüchigem Zustand. Dem Abbruch und Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle für Geräte in dieser Größe, Form und Lage gemäß Pkt. 2 der genannten Fragestellung ist aus Sicht der Verwaltung denkbar. Allerdings muss zwischen Abbruch und Wiederaufbau ein zeitlicher und funktionaler Zusammenhang gewährleistet sein.

Neubau Betriebsleiterwohnhaus mit Garage

Da der Abbruch des Wohnhauses am Standort Schindelbach Hueb mehrere Jahrzehnte zurückliegt kann im baurechtlichen Sinn kein Bestandsschutz geltend gemacht werden. Allenfalls das Scheuergebäude an diesem Standort, welches noch genutzt wird genießt Bestandsschutz.

Das geplante Betriebsleiterwohnhaus mit Ferienwohnungen am Standort „Hueb“ kann dem vorhandenen Landwirtschaftsbetrieb nicht zugeordnet werden. Dieser Standort steht mit einem Abstand von 400 m Luftlinie nicht im räumlich funktionalen Zusammenhang zur Hofstelle. Die überbaute Grundfläche und Geschossigkeit des Vorhabens ordnet sich der vorhandenen Betriebsgröße unter. Damit kann die geplante Betriebsleiterwohnung im Standort „Hueb“ nicht als privilegiertes Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 Satz 1 eingestuft werden. Eine Zustimmung zur geplanten Betriebsleiterwohnung kann hier nicht gegeben werden.

Die Beurteilung der öffentlichen Belange gemäß § 35 erfolgt durch die untere Baurechtsbehörde mit den Fachbehörden.

Aus Sicht des Landwirtschaftsamtes ist der Bedarf für das geplante Betriebsleiterwohnhaus vorhanden und dient dem Betrieb.

Der geplante Standort für das Betriebsleiterwohnhaus auf den Flst. Nr. 432, 433 und 434 ist aus Sicht des Landwirtschaftsamtes nicht möglich. Dieser Standort steht nicht im räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hofstelle (ca. 660 m Weg/ 400 m Luftlinie). Das betriebliche Wohnhaus muss eine direkte räumliche Anbindung an die Hofstelle haben, um die volle Funktion eines Betriebsleiterwohnhauses erfüllen zu können und den Außenbereich größtmöglich zu schonen und die Agrarstruktur zu schützen.

Einem alternativen Standort auf Flst. Nr. 440, direkt neben oder gegenüber vom bestehenden Wohnhaus, kann das Landwirtschaftsamt zustimmen.

Die Wohnfläche sollte das übliche Maß von ca. 140 m² Wohnfläche nicht überschreiten. Statt den in der Bauvoranfrage dargestellten Ferienwohnungen, soll im Kellergeschoss des neuen Betriebsleiterwohnhauses eine kleine Mitarbeiterwohnung eingebaut werden.

Die Voraussetzungen für eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB sind für das weitere Betriebsleiterwohnhaus mit kleiner Mitarbeiterwohnung erfüllt, wenn der Standort wie beschrieben direkt an der Hofstelle ist.

Ferienwohnungen

Für die drei geplanten Ferienwohnungen ist die gleiche Bewertung wie bei der Betriebsleiterwohnung maßgebend. Da am Standort „Hueb“ kein räumlich funktionaler Zusammenhang zur Hofstelle gegeben ist, handelt es sich nicht um „Ferien auf dem Bauernhof“. Ferienwohnungen am Standort Hueb sind als gewerbliches Vorhaben einzustufen.

Es kann keine Privilegierung gemäß § 35 BauGB zugrunde gelegt werden. Mit einer gewerblichen Ferienwohnung im Außenbereich werden grundsätzlich die Belange des Natur-/Umweltschutzes berührt. Eine Zustimmung zu den geplanten Ferienwohnungen

kann hier nicht gegeben werden.

Grundsätzlich ist bei allen Vorhaben im Außenbereich das Gebot der geringstmöglichen Flächenversiegelung zu beachten. Gemäß dem Landwirtschaftsamt ist eine betriebliche Weiterentwicklung am Standort der Hofstelle Flst. Nr. 440, Schindelbach 2 möglich.

OV Wülfrath teilt für die Ortschaft mit, dass der Ortschaftsrat Punkt 1 nicht zugestimmt hat, diesen aber gerne genehmigt hätte. Punkt 2 hat der Ortschaftsrat zugestimmt. Zudem befürwortet der Ortschaftsrat explizit die erneute Errichtung der Hofstelle mit Ferienwohnungen an diesem Standort.

SR Harsch sieht die Entfernung von 600 m bei der Betriebsgröße für nicht relevant. Zudem stand auf dieser Fläche früher eine Hofstelle. Er könnte dem Vorhaben zustimmen.

BM Burth erläutert, dass der landwirtschaftliche Betrieb mit dem Abbruch der Hofstelle die Genehmigung verloren hat. Der Ausschuss versagt grundsätzlich nicht das Gebäude, sondern nur den Standort.

Auch SR Michalski sieht den räumlichen Zusammenhang mit der Landwirtschaft. Er würde nochmals mit dem Landwirtschaftsamt in Kontakt treten, um eine Lösungsmöglichkeit zu finden. Es gab dort bekanntlich eine Hofstelle.

OV Wülfrath kann dies auch nicht nachvollziehen, weil es sich bekanntlich um eine Schweinezucht handelt. Ein gewisser Abstand wäre zu empfehlen, die Ferienwohnungen direkt am Betrieb wie vom Landwirtschaftsamt vorgestellt kann er nicht nachvollziehen.

BM Burth verweist darauf, dass es bereits Gespräche gab.

SR Groll regt an, dass eine zweite Hofstelle errichtet wird, an der Stelle, wo die frühere Hofstelle war. Dies könnte eine Lösung sein.

BM Burth schlägt vor, dass das Einvernehmen nicht erteilt wird und die Verwaltung nochmals Gespräche führt. In der nächsten Sitzung soll dann erneut beraten werden. Ansonsten gilt das Einvernehmen wegen der sogenannten Einvernehmensfiktion als erteilt, wenn heute keine Entscheidung getroffen wird.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik versagt der Errichtung der Betriebsleiterwohnung mit Ferienwohnungen am Standort „Hueb“ das Einvernehmen.**
- 2. Dem Abbruch und geplanten Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle am Standort „Hueb“ wird zugestimmt.**
- 3. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Antragssteller und dem Landwirtschaftsamt zu klären, ob die Hofstelle am Standort „Hueb“ wieder aufgebaut werden kann, um dort die Ferienwohnungen bauen zu können.**
- 4. Der Bauherrschaft wird zugesagt, dass nach der Prüfung die erneute Beratung in der nächsten Sitzung erfolgt.**

Beschluss-Nr. 2.5

Sanierung bestehendes Einfamilienhaus zu einem Zweifamilienhaus, Errichtung zweigeschossiger Anbau Aulendorf, Gartenstraße 8, Flst. Nr. 1677/8 Vorlage: 40/054/2021

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Sanierung des bestehenden Einfamilienhauses zu einem Zweifamilienhaus und die Errichtung eines zweigeschossigen Anbaus auf dem Grundstück Flst Nr. 1667/8, Gartenstraße 8 in Aulendorf beantragt hat.

Das bestehende Wohnhaus ist voll unterkellert und verfügt über ein Erdgeschoss und Obergeschoss mit Mansarddach.

Die beantragte Errichtung des zweigeschossigen Anbaus ist auf der Südseite des Wohnhauses vorgesehen. Im Erdgeschoss kommt ein 4,70 m x 6,35 m großer Wohnzimmeranbau mit Terrasse zur Ausführung. Der Anbau verkleinert sich im Obergeschoss auf 4,70 m x 4,60 m und erhält einen 4,70 m x 1,96 m großen Balkon. Der Dachspitz wird zum Wohnraum ausgebaut und erhält eine Dachterrasse mit den Abmessungen 4,00 m x 3,00 m.

Als Tragkonstruktion für den Anbau ist eine Holzrahmenbauweise vorgesehen. Die Flachdächer von Dachterrasse und Balkon werden mit einer Bekiesung ausgeführt.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Baulinienplan „Sandäcker I“
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB, § 34 BauGB
Gemarkung: Aulendorf
Eingangsdatum: 14.04.2021

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Baulinienplans „Sandäcker I“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 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

Die nähere Umgebung kann als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO eingestuft werden. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Die nähere Umgebung in der Gartenstraße ist geprägt durch Einfamilienhäuser. Bei eher kleinen Grundstücksgrößen ist eine dichte Überbauung der Grundfläche vorzufinden. Durch den geplanten Anbau wird die überbaute Grundstücksfläche um 4,70 m x 6,35 m erweitert. Die überbaute Grundfläche und die Geschossfläche entsprechen der näheren Umgebung. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Stellplätze

Mit der Erweiterung durch den Anbau, den Ausbau des Dachspitzes und Umbau werden zwei eigenständige Wohneinheiten nachgewiesen. Gemäß den Antragsunterlagen ist die Errichtung von 3 zusätzlichen Stellplätzen geplant. Die Baurechtsbehörde prüft die

erforderlichen Stellplätze.

Ergebnis

Das Vorhaben ist nach Art und Maß der baulichen Nutzung zulässig und fügt sich in die nähere Umgebung ein. Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Bauvorhaben.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen (5 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung, 4 Nein-Stimmen).

Beschluss-Nr. 2.6

Umbau und Erweiterung Lebensmittelmarkt mit Außenanlage
Aulendorf, Hasengärtlestraße 10, Flst. Nr. 1685/5, 1685, 1686/1
Vorlage: 40/055/2021

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im Baugenehmigungsverfahren den Umbau und die Erweiterung eines Lebensmittelmarkts mit Außenanlage auf dem Grundstück Flst. Nr. 1685/5, 1685, 1686/1, Hasengärtlestraße 10 in Aulendorf beantragt hat.

Der vorhandene Lebensmittelmarkt soll durch einen eingeschossigen Anbau in nördlicher Richtung erweitert werden. Mit dem Anbau vergrößert sich die Grundfläche des Lebensmittelmarktes um 528,90 m². Folgende weitere Maßnahmen werden beantragt:

1. Überdachung des Haupteingangs mit Grundfläche 130,1 m²
2. Überdachung Anlieferung mit Grundfläche 36,2 m²
3. Errichtung von 85 Pkw Stellplätzen und 9 Fahrradstellplätzen
4. Umbaumaßnahmen im Inneren des Bestandsgebäudes

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: „Allewinden-Hasengärtlestraße 1. Änderung“ vom 07.06.2000
 „Allewinden-Hasengärtlestraße 2. Änderung“ Satzungsbeschluss vom 26.04.2021

Rechtsgrundlage: §§ 30, 33 Satzungsbeschluss

Gemarkung: Aulendorf

Eingangsdatum: 12.04.2021

Am 26.04.2021 wurde im Gemeinderat der Satzungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans Allewinden-Hasengärtlestraße gefasst. Das Planerfordernis resultiert aus der Erweiterung des Lebensmittel-Marktes. Die vorliegende Planung entspricht den Vorgaben der in der Auslegung befindlichen 2. Änderung des Bebauungsplans „Allewinden-Hasengärtlestraße“.

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach dem Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße 2. Änderung“, in dessen Geltungsbereich sich das geplante Bauvorhaben befindet. Die Flurstücke Nr. 1685/5, 1685, und Teil 1686/1 sind als Sondergebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen.

Festsetzungen Satzungsbeschluss Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße 2. Änderung“

	Bebauungsplan	Planung	
Art der baulichen Nutzung	Sondergebiet SO	eingehalten	✓
Max. Gebäudelänge	60 m	eingehalten	✓
Grundflächenzahl	0,6	eingehalten	✓
Anzahl Vollgeschosse	I bis II	I und II	✓
Max. Wandhöhe	5,80 m bis 7,50 m	5,80 m bis 6,40 m	✓
Max. Firsthöhe	11,50 m	10,80 m	✓
Dachform	Satteldach / Flachdach	Satteldach Flachdach begrünt	✓
Dachneigung	18° - 42°	SD 38°	✓

Das Vorhaben hält die Vorgaben des Bebauungsplans Allewinden-Hasengärtlestraße 2. Änderung“ ein und ist demnach bauplanungsrechtlich zulässig. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erhält das Vorhaben zur Kenntnis.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik erhält das Vorhaben, welches die Festsetzungen des Bebauungsplans „Allewinden-Hasengärtlestraße 2. Änderung“ einhält, zur Kenntnis.

Beschluss-Nr. 2.7

Neubau eines Wohnhauses mit Garage **Münchenreute, Wurzbühl 2, Flst. Nr. 513/1** **Vorlage: 40/628/2020/3**

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft einen Bauantrag für den Neubau eines Wohnhauses mit Garage und Werkstatt im Wurzbühl 2, Flst. Nr. 513/1 in Münchenreute gestellt hat.

Das beantragte zweigeschossige Wohnhaus hat die Abmessungen 7,75 m x 11,00 m. Die Firsthöhe des Satteldachs mit 35° Dachneigung beträgt 8,30 m. Das eingeschossige Werkstatt-Garagengebäude ist 12,30 m x 9,41 m groß. Es wird mit einem Satteldach mit 25° Dachneigung und 5,60 m hohem Dachfirst ausgeführt. Das Werkstattgebäude soll ausschließlich privat genutzt werden. Eine gewerbliche Nutzung ist nicht vorgesehen.

Wohnhaus und Werkstatt-Garagengebäude überschreiten die Baugrenze der Ortsabrundung mit etwas mehr als der Hälfte der Grundfläche.

Die Bauvoranfrage wurde in der Sitzung des Ausschusses vom 27.01.2021 behandelt. Das Einvernehmen zur Errichtung des Wohnhauses und des Werkstattgebäudes außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wurde erteilt.

Die vorliegende Planung entspricht der positiv beschiedenen Bauvoranfrage. Lediglich die Grundfläche des Werkstattgebäude wurde von 8,41 m x 13,30 m auf 9,41 m x 12,30 m geändert.

Zusätzlich wird der Teil-Abbruch des 7,70 m x 9,00 m großen sanierungsbedürftigen Bestandsgebäudes beantragt. Der Keller des Gebäudes soll erhalten bleiben.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Ortsabrundungssatzung Münchenreute vom 14.01.1994
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB, Innenbereich
Gemarkung: Blönried
Eingangsdatum: 20.04.2021

Das geplante Wohnhaus mit Werkstatt-Garagengebäude befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Ortsabrundung Münchenreute. Die Ortsabrundung Münchenreute setzt entlang öffentlicher Verkehrsflächen eine Baugrenze fest.

Wohnhaus und Werkstatt-Garagengebäude überschreiten die Baugrenze in Richtung zur Straße Wurzbühl mit etwas mehr als der Hälfte der Grundfläche. Eine teilweise Überschreitung der Baugrenze wäre aus Sicht der Verwaltung denkbar.

Im Würzbühl 16, Flst.Nr. 519/1 wurde am 01.08.2017 der Abbruch eines bestehenden Wohnhauses und Neubau Doppelhaus mit Carport beantragt. Etwa die Hälfte der Grundfläche des geplanten Doppelhauses überschritt die Baugrenze. Am 20.09.2017 wurde vom Ausschuss der Überschreitung der Baugrenze mit dem Doppelhaus und den Carports zugestimmt.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des beantragten Vorhabens beurteilt sich im Übrigen 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.

Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der Nutzung ergibt sich aus § 34 Abs. 2 BauGB. Die nähere Umgebung

ist geprägt durch Wohnbebauung, landwirtschaftliche Betriebsgebäude und einen Handwerksbetrieb. Das Wohnhaus und Werkstatt-Garagengebäude sind nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Die maßgebliche Umgebungsbebauung hält den Rahmen von zwei Vollgeschossen und Dachgeschoss gemäß der Ortsabrundungssatzung ein. Die überbaute Grundstücksfläche entspricht dem Verhältnis der Bebauung in der näheren Umgebung. Die Anzahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhe hält die Obergrenzen der Bebauung in der näheren Umgebung ein.

Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zum geplanten Wohnhaus mit Garage zu erteilen.

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 Überschreitung der Baugrenze mit dem Wohnhaus und Werkstatt-Garagengebäude wird zugestimmt.**
- 3. Dem Teil-Abbruch des Bestandsgebäudes wird zugestimmt.**

Beschluss-Nr. 2.8

Errichtung einer Natursteinmauer und Zaun
Aulendorf, Finkenweg 2, Flst. Nr. 553/9
Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/067/2021

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft den Antrag auf Befreiung für die Errichtung einer Natursteinmauer und eines Zauns auf dem Grundstück Flst. Nr. 553/9, Finkenweg 2 in Aulendorf gestellt hat.

Das rund 824 m² große Grundstück Flst. Nr. 553/9 weist nach Osten zu den Garagen auf Flst. Nr. 553 ein Gefälle auf. Auf der Südseite ist das Grundstück entlang dem Finkenweg abgeöschst. Zur Sicherung der Kinder und des Grundstücks werden folgende Maßnahmen beantragt:

1. Errichtung Trockenmauer aus Muschelkalk L= ca. 21 m, entlang Finkenweg Höhe von 0 bis 150 cm als Geländeabstützung entsprechend Böschungsverlauf.
2. Errichtung Doppelstabmattenzaun L= ca. 21 m, entlang Finkenweg Höhe von 100 cm, parallel zurückversetzt zur Trockenmauer
3. Errichtung Doppelstabmattenzaun L= ca. 17 m, entlang Garagenrückseite Höhe von 160 cm.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: „Bändelstock“ 14.09.1989
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
 Gemarkung: Aulendorf
 Eingangsdatum: 06.05.2021

Verfahrensfreies Vorhaben

Gemäß § 50 Anhang Abs. 7 LBO zählen:

- Einfriedungen im Innenbereich
- offene Einfriedungen ohne Fundamente und Sockel im Außenbereich, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen
- Stützmauern bis 2 m Höhe

zu den verfahrensfreien Vorhaben.

Das geplante Vorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplans „Bändelstock“ der ein reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO für diesen Bereich festsetzt.

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 BauGB.

Festsetzungen Bebauungsplan

Bebauungsplan	Planung	
Einfriedung: Hecke, Holzzaun oder Gartenmauer mit Drahtzaun von höchstens 0,90 m Höhe einschließlich Sockel. Das Sockelmaß darf nicht mehr als 20 cm betragen.	Trockenmauer Höhe 0 bis 150 cm Doppelstabmattenzaun Höhe 100 cm Doppelstabmattenzaun Höhe 160 cm	X X x
Geländegestaltung: Bei der Gestaltung des Geländes ist darauf zu achten, dass der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert wird. Die Verhältnisse auf den Nachbargrundstücken sind zu berücksichtigen. Im Übrigen können etwaige	Keine wesentlichen Geländeänderungen geplant	✓

Geländebewegungen - Abgrabungen bzw. Auffüllungen, die den genannten Zielen, dienen, nur im Benehmen mit der Bauordnungsbehörde durchgeführt werden.		
--	--	--

Der Bebauungsplan setzt für die Art der Einfriedung eine Hecke, Holzzaun oder Gartenmauer mit Drahtzaun von höchstens 0,90 m Höhe einschließlich Sockel vor. Das Sockelmaß darf nicht mehr als 20 cm betragen.

Für die geänderte Art der Einfriedung und Überschreitung der max. zulässigen Einfriedungs Höhe ist eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Nachbarrecht Baden-Württemberg

Der Antragssteller wurde im Vorfeld auf die Einhaltung des Nachbarrechts Baden-Württemberg hingewiesen. So ist mit toten Einfriedung die höher als 1,50 m sind ein entsprechender Mehrabstand zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Des Weiteren wurde dem Antragsteller empfohlen die geplante Ausführung des Doppelstabmattenzauns vorher mit dem Eigentümer der Garagen auf Flst. Nr. 553 abzustimmen.

BM Burth verweist darauf, dass alle anderen Eigentümer die Einfriedung gemäß Bebauungsplan hergestellt haben. Deshalb ist er hier ambivalent.

SR Michalski kann die Begründung nicht nachvollziehen.

Nach kurzer weiterer Diskussion gibt es einen Konsens, das Einvernehmen entgegen des Beschlussvorschlags nicht zu erteilen.

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

Beschluss-Nr. 2.9

Abbruch der bestehenden Garage und Neubau Wohnhaus mit Garage **Aulendorf, Schulstraße 24, Flst. Nr. 2048/1** **Vorlage: 40/542/2020/1**

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Abbruch der bestehenden Garage und Neubau Wohnhaus mit Garage in Aulendorf in der Schulstraße 24, Flst. Nr. 2048/1 beantragt hat.

Das Wohnhaus soll mit den Grundmaßen 11,74 m x 10,24 m errichtet werden. Mit dem beantragten Gebäude werden ein Hanggeschoss, zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss nachgewiesen. Die Firsthöhe des 30° geneigten Satteldach beträgt 13,23 m gemessen von der Bodenplatte des Kellers. Es wird eine Massivbauweise mit einem Dachstuhl in Holzkonstruktion ausgeführt.

Entlang der Schulstraße sollen 4 Stellplätze und ein Carport vor dem Gebäude erstellt werden. Das geplante Gebäude liegt in Hanglage rechtwinklig zur Schulstraße. Auf dem Grundstück befindet sich derzeit eine Doppelgarage, die abgebrochen werden soll.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan:	Erhaltungssatzung der Stadt Aulendorf 07.08.2020 Innenstadt – 1. Änderung
Rechtsgrundlage:	§30 Baulinienplan „Schiller-, Schul-, Zeppelinstraße“ von 1928 § 34 BauGB
Gemarkung:	Aulendorf
Eingangsdatum:	04.05.2021

Bereits am 23.04.2019 wurde vom Antragssteller eine Bauvoranfrage für ein Wohnhaus auf dem gleichen Grundstück mit den Grundmaßen 10,00 m x 17,00 m und einer Gesamthöhe von 12,80 m eingereicht. Das Gebäude mit drei Vollgeschossen hatte ein 30° geneigtes Satteldach mit beidseitig 9,36 m langen Dachgauben. Am 22.05.2019 wurde vom Ausschuss für Umwelt und Technik das Einvernehmen versagt. Die Ausnahme von der Veränderungssperre wurde nicht erteilt, weil mit dem Bauvorhaben das Maß der baulichen Nutzung überschritten wird. Des Weiteren wurde darauf verwiesen, daß die Gestaltung des Gebäudes und der geplanten Dachgauben mit den Vorgaben der Erhaltungssatzung für die Innenstadt abzustimmen ist.

Nach einer Umplanung ist am 20.05.2020 ein Bauantrag mit geänderter Kubatur eingereicht worden. Das geplante vierstöckige Wohnhaus hatte die Grundmaßen 9,62 m x 17,24 m und eine Gesamthöhe von 11,79 m. Es war eine Flachdachbauweise mit zurückgesetztem sogenanntem „Penthousegeschoss“ vorgesehen. Für die geplante Bebauung war die Eintragung eine Abstandsflächenbaulast zu den Flurstücken 2048 und 2046 erforderlich. Dem Bauantrag wurde in der Sitzung des Ausschusses vom 24.06.2020 erneut das gemeindliche Einvernehmen versagt, da es sich nicht in die nähere Umgebung einfügt.

Nähere Umgebung

Die nähere Umgebung bestimmt sich nach den umliegenden Grundstücken, auf die sich die Ausführung des Vorhabens auswirken kann und die ihrerseits das Baugrundstück beeinflussen. Für die Betrachtung der näheren Umgebung sind die umgebenden Grundstücke maßgebend.

In der direkten Nachbarschaft in der Schulstraße befinden sich Wohnhäusern, die tiefe Vorgärten zur Straße haben.

Einzig mit der Bebauung Schulstraße 36 wurde diese Struktur durch die Platzierung eines Mehrfamilienhauses direkt an der Schulstraße verändert. Diese um ein Geschoss niederere Bebauung von 1989 zeigt den Verlust an Freifläche, die für die Topographie Aulendorfs an dieser Stelle städtebaulich prägend und qualitätsstiftend ist.

Art der baulichen Nutzung

Die nähere Umgebung mit vorwiegend Wohngebäuden entspricht einem allgemeinen Wohngebiet, in dem Ein- und Mehrfamilienhäuser zulässig sind. Das Bauvorhaben des 3-Familien-Wohnhauses ist somit nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung beurteilt sich nach dem Rahmen der tatsächlich vorhandenen Bebauung. Die Zahl der Wohnungen oder Wohnungseinheiten spielt hierbei keine Rolle. Entscheidend sind grundsätzlich nur die nach außen wahrnehmbaren Maßstäbe, also insbesondere die Größe nach der Grundfläche, Geschosszahl und Höhe sowie das Verhältnis zur umgebenden Freifläche, da diese Faktoren das Bild in der Umgebung bestimmen.

Die Umgebung ist geprägt durch eine Bauweise mit bis zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss. Das geplante Bauvorhaben verfügt über Kellergeschoss und zwei Vollgeschosse im Erdgeschoss und Obergeschoss. Das Dachgeschoss hat einen 1,0 m hohen Kniestock und ist voll ausgebaut, eine Küche ist nicht geplant. Es werden insgesamt drei Wohneinheiten nachgewiesen.

Der Baukörper nutzt die Hanglage zwischen Eckstraße und Schulstraße. Auch wenn das Gebäude im Sinne der LBO rechnerisch zweigeschossig ist, erscheint der Baukörper in der Schulstraße 3-geschossig mit Dachgeschoss. Vom Planer wurde eine Vollgeschossberechnung für das Dachgeschoss angefordert.

Bauweise

Das Bauvorhaben wird in offener Bauweise errichtet und entspricht der Umgebungsbebauung.

Überbaute Grundstücksfläche

Nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind im allgemeinen Wohngebiet eine GRZ von 0,4 und GFZ von 1,2 zulässig. Gemäß den Antragsunterlagen wird die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung eingehalten.

Eine Bebauung auf bestehendem Grundstück in der Schulstraße ist grundsätzlich möglich. Die Bebauungsdichte sollte dem Umfeld jedoch entsprechen und neben einer angepassten Geschossigkeit ausreichend Garten und Freifläche ermöglichen.

Vergleich Bauvorhaben Schulstraße 24/Bauvorhaben Schulstraße 28

	Schulstraße 24 Flst. Nr. 2048/1 Neubau Wohnhaus	Schulstraße 28 Flst. Nr. 2049/2 Neubau Einfamilienhaus
Grundstücksgröße	1.189,00 m ²	720,00 m ²
Überbaute Grundfläche m² gem. Pkt. 8.3.1.5 Lageplan	627 m ²	220,00 m ²
Anzahl Wohneinheiten/Gebäude	3 Dachgeschoss Bad, keine Küche	1
Anzahl Garagenplätze/Stellplätze	5	1
Gebäudeabmessungen l x b	10,24 m x 11,74 m	8,92 m x 10,17 m
Geschosse	Hanggeschoss 2 Vollgeschosse Dachgeschoss	Hanggeschoss 1 Vollgeschoss Dachgeschoss

Stellplätze

Im Bauantrag werden mit Carport und Parkplätzen auf dem Grundstück insgesamt 5 Stellplätze errichtet. Der Stellplatznachweis wird von der Baurechtsbehörde geprüft.

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 der vorliegenden Planung wird eine Verbesserung gegenüber dem abgelehnten Bauantrag vom 20.05.2020 erreicht. Die Massivbauweise mit 30 ° Satteldach entspricht der näheren Umgebung. Das Vorhaben hält die Baulinie des Baulinienplans Schiller-, Schul, Zeppelinstraße" ein. Durch die Anlage der Stellplätze und Garagenzufahrt wird der vorhandene Garten- und Vorgartenbereich überbaut. In allen vier Geschossen ist eine Wohnnutzung vorgesehen. In der Erscheinung wirkt das Gebäude wie ein viergeschossiges Wohnhaus, auch wenn es sich beim Dachgeschoss nicht um ein Vollgeschoss gemäß BauNVO handelt. Mit Gebäudehöhe von 13,23 m, gemessen vom Kellergeschoss, ist das Vorhaben das höchste Wohngebäude in der näheren Umgebung.

Für das Nachbargrundstück Flst. Nr. 2049/2 liegt ein Bauantrag für ein wesentlich kleineres Wohngebäude mit den Grundmaßen 8,92 m x 10,17 m vor. Das Gebäude hat ein Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss mit einer Höhe von 10,59 m vom Kellerboden.

Herr Schilling hatte heute nochmals Kontakt mit dem Landratsamt, das Landratsamt sieht hier ein Einfügen in die Umgebung.

SR Michalski würde begrüßen, wenn das Gebäude ein Stockwerk weniger hätte.

SR Marquart stimmt dem zu, auch er sieht hier kein Einfügen.

BM Burth erläutert, dass dieses Vorhaben genau aufzeigt, weshalb man die Gestaltungs- und Erhaltungssatzung erlassen hat. Die Ausnutzung des Grundstücks ist massiv, es ist zu prüfen, wie sich das auf das Quartier auswirkt. Er hält die Ausnutzung für zu groß.

SR Michalski schlägt eine steilere Dachgestaltung vor, damit würde das Gebäude von der Schulstraße aus anders wirken, man hätte aber nicht deutlich weniger Wohnraum.

SR Groll könnte dem Vorhaben zustimmen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt mit 9 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme:

- 1. Das Einvernehmen wird nicht erteilt.**
- 2. Die Genehmigung nach § 173 BauGB nach der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung wird nicht erteilt.**

Beschluss-Nr. 3

Fußgängerüberwege Hauptstraße - Stellungnahme zur Landtagspetition **Vorlage: 20/008/2021**

Frau Nolte erläutert, dass sich in der Hauptstraße zwei Fußgängerüberwege in einer Tempo 20-Zone befinden. Diese sind auf dem beigefügten Lageplan ersichtlich. Das Landratsamt Ravensburg –Verkehrsamt – hat mitgeteilt, dass beim Landtag eine Petition vorliegt, in der moniert wird, dass sich diese Fußgängerüberwege zu Unrecht dort befinden, da diese in 20 km/Zone (verkehrsberuhigter Geschäftsbereich) nicht mehr erlaubt sind.

In zentralen städtischen Bereichen kann nach § 45 Absatz 1 d Straßenverkehrsordnung (StVO) eine Tempo-20-Zone (verkehrsberuhigter Geschäftsbereich) angeordnet werden.

Nach der Begründung des Verordnungsgebers für die Schaffung von Tempo-20-Zonen sollen diese nur für zentrale städtische Bereiche mit beidseitig vorhandenen Geschäften und hohem Fußgängerverkehrsaufkommen und überwiegender Aufenthaltsfunktion angeordnet werden. Fußgängerinnen und Fußgänger sollen nach Belieben und gefahrlos ständig die Straßenseiten wechseln können. Fußgängerüberwege sollen dagegen den Fußgängerverkehr bündeln. Sie sind in diesen Bereichen daher nicht möglich.

Demgegenüber schreibt § 25 Absatz 3 StVO eine Benutzungspflicht von Fußgängerüberwegen vor. In den „Richtlinien für die Anlage und Ausstattung von Fußgängerüberwegen“ (RFGÜ 2001) und dem dazugehörigen Leitfaden des Verkehrsministeriums Baden-Württemberg sind Regelungen für die Anlage von Fußgängerüberwegen nur für Straßen mit einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h und unter bestimmten Voraussetzungen für Tempo-30-Zonen vorgesehen. In Tempo 30-Zonen sollen in der Regel andere Formen bevorzugt werden. Allerdings sind auch Zebrastreifen möglich, wenn besonders schutzbedürftige Fußgänger/innen eine Straße regelmäßig an einer bestimmten Stelle queren oder Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel vorhanden sind.

In der derzeitigen Situation müssen die Fußgängerüberwege in den 20 km/h Zonen entfernt werden. Alternativ ist es laut dem Verkehrsamt möglich 30 km/Zone einzurichten und so die Fußgängerüberwege zu belassen. Da die Fußgängerüberwege von vielen Personen genutzt werden, insbesondere auch in den Stoßzeiten bspw. während des Wochenmarktes wird vorgeschlagen, Tempo 30 Zonen auszuweisen, um so die Zebrastreifen zu erhalten.

BM Burth kritisiert die Petition, der Petent war laut Auskunft des Landratsamtes kein Aulendorfer Bürger, sondern ein Bürger aus einem anderen Landkreis. Das Verkehrskonzept der Hauptstraße ist ein zentrales Thema, das nun mit der Neubesetzung des Bauamtes weiter zu bearbeiten ist. Die Verwaltung möchte die Fußgängerüberwege nicht aufgeben, eine Erhaltung ist allerdings aktuell nicht möglich.

SR Michalski verweist darauf, dass die Fußgängerüberwege hauptsächlich für den sicheren Schulweg notwendig ist. Er schlägt vor, auf das Verkehrskonzept der Hauptstraße zu warten und möchte wissen, welche Konsequenz eine Nichtumsetzung des Beschlusses hätte.

BM Burth erläutert, dass es eine verkehrsrechtliche Anordnung geben wird. Die Entscheidung des Petitionsausschusses ist eindeutig. Es wird eine diesbezügliche Anweisung an das Landratsamt geben.

Die Stadt Aulendorf wird sich in der Bearbeitung des geplanten Verkehrskonzeptes für die Hauptstraße dieser Frage annehmen und eine Entscheidung treffen. Das Verkehrskonzept wird die künftige verkehrsrechtliche Ausrichtung der Hauptstraße prüfen und erarbeiten (8 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen).

Beschluss-Nr. 4

Einführung von sog. "Blühstreifen" zum Insektenschutz als gemeinsames Projekt vom BUND und der Stadt Aulendorf **Vorlage: 30/008/2021**

Frau Johler teilt mit, dass in Städten und Gemeinden finden sich viele potentielle Lebensräume für Insekten wie zum Beispiel auf Grünflächen, an Gehölzen oder Gebäudestrukturen, auf Brachflächen sowie in Gewässern. Mit der Gestaltung, Bewirtschaftung und Pflege dieser Flächen haben Kommunen einen erheblichen Einfluss darauf, diese Lebensräume insektenfreundlich zu gestalten, um die Insektenvielfalt zu erhalten und zu fördern.

Für die Kommunen ergeben sich zahlreiche Ansatzpunkte, um dem Insektenrückgang durch konkretes Handeln entgegen zu wirken. Insekten erfüllen bekanntlich wichtige ökologische Funktionen in Stoff-, Nahrungs- und Wasserkreisläufen. Der Rückgang von Insekten kann deshalb tiefgreifende Konsequenzen für die Funktionsfähigkeit eines Ökosystems und seiner Leistungen für die Menschen haben, welche weit über die Bestäubungsleistung der Insekten hinausgehen. Des Weiteren sind Insekten die wesentliche Nahrungsgrundlage für viele größere Tiere wie Vögel, Reptilien, Amphibien und Säugetiere, aber auch für andere räuberische Insekten und Spinnen. Der Rückgang von Insekten wirkt sich daher unmittelbar auf andere Pflanzen- und Tiergartengruppen in Deutschland aus.

Der BUND Aulendorf kam deshalb vor einiger Zeit auf die Verwaltung zu, um ein Projekt gemeinsam mit einem renommierten, spezialisierten Landschaftsgärtner (Felix Schmitt, FelixNaturGärten) zu initiieren. Es sollen sogenannte „Blühstreifen“ mit speziellen, insektenfreundlichen Stauden und weiteren Pflanzen angelegt werden, um den Insektenrückgang aktiv zu verringern. Hierzu wurden im Vorfeld bereits mehrere Flächen geprüft, die für das Projekt in Frage kommen.

Für einen Auftakt bzw. Einstieg in diese Thematik haben sich nach der Prüfung mehrerer Flächen zwischenzeitlich vier Flächen herauskristallisiert, die sich die Verwaltung und der BUND vorstellen könnte:

- Streifen zwischen Sportplatz Schussenrieder Straße und Straße bis zur Klinik. Für diese Fläche spricht, dass sie den Ortseingang aufwerten würde. Die Fläche ist sehr prägnant und hätte Signalwirkung für das gesamte Projekt und die Thematik. Eine Blühwiese hat laut Rückfrage bei Herrn Schmitt keine Auswirkung auf die Pflege des angrenzenden Sportplatzes. Kosten für die Umsetzung auf dieser Fläche (brutto und mit Erdarbeiten): ca. 5.000 Euro.
- Drei Blumeninseln vor dem Schloss: Auch diese hätten für das Projekt eine Signalwirkung. Zudem ist die aktuelle Bepflanzung auch aufwendig für den Betriebshof. Kosten für die Umsetzung auf diesen drei Flächen (brutto und mit Erdarbeiten): ca. 3.800 Euro.
- Streifen am Zaun entlang an der Minigolfanlage in Richtung zum Hofgartenpark: Diese Fläche ist bislang sehr ungepflegt, weil sie aufgrund der Bäume und der Verschattung auch schwierig zu pflegen ist. Mit entsprechenden Stauden könnte man diese aufwerten. Durch die prägnante Fläche mitten im Park kann das Projekt auch gut herausgestellt werden. Zudem wäre die Minigolfanlage deutlich aufgewertet. Kosten für die Umsetzung auf dieser Fläche (netto und mit Erdarbeiten): ca. 3.500 Euro.

- Minigolf: Auf der Rasenflächen sollen die bereits vom Betriebshof begonnenen Blühstreifen verbessert werden. Kosten für die Umsetzung auf diesen Flächen (netto und mit Erarbeiten): ca. 1.500 Euro.

Herr Schmitt hat bei den Vorbesprechungen Folgendes mitgeteilt:

- Entgegen der stets landläufigen Meinung, dass man mit Blühstreifen den Pflegeaufwand reduzieren könnte, ist dem nicht der Fall. Die ersten drei Jahre ist laut Herrn Schmitt der Pflegeaufwand für den Betriebshof erhöht bzw. ähnlich einer konventionell vielgemähten Fläche. Nach diesen drei Jahren erfolgt dann eine erhebliche Reduzierung da nur eine 1- 2 malige Mahd notwendig ist.
- Herr Schmitt wird in den ersten drei Jahren jährlich jeweils ein bis vier Tage zur Unterstützung und Schulung des Betriebshofes nach Aulendorf kommen. Diese Kosten fallen für die Stadt zusätzlich an.
- Eine entsprechende Beschilderung der ausgewiesenen Flächen hält er für notwendig. Nicht zu jeder Jahreszeit werden die Fläche gepflegt aussehen, dies ist dem System geschuldet. Gerade für diese Zeiten, in denen sie ungepflegter aussehen werden, sind Beschilderungen für die Bürger und eine gute Öffentlichkeitsarbeit notwendig. Er kann die Beschilderung mit liefern. Diese Kosten fallen ebenfalls zusätzlich an.
- Es finden jeweils Erdarbeiten statt, und zwar muss eine Kiesschicht eingebracht werden.

Alle Begehungen und Prüfungen fanden gemeinsam mit der Grünabteilung des Betriebshofes statt. Die Grünabteilung kann sich die Umsetzung des Projekts gut vorstellen, hält aber Schulungen und Beschilderungen für erforderlich, um das Projekt erfolgreich zu gestalten. Diese Auffassung teilt die Verwaltung.

Fördermöglichkeiten wurden geprüft, sind allerdings leider nicht vorhanden bzw. nicht passend für Aulendorf. Die Gesamtkosten für alle Flächen ohne zusätzlichen Pflegeaufwand im Betriebshof, ohne Schulung und ohne Beschilderung betragen 13.800 Euro.

Zusätzlich hat der BUND angefragt, ob die große Fläche am Steeger See (zwischen Bad und Schussen, beim Insektenhotel) auch verwendet werden könnte. Allerdings gibt es für diese Fläche zur Aufwertung verwaltungsintern bereits die Idee, ähnlich wie in Bad Saulgau einen Hecken"pfad" anzulegen. Die Idee hinter diesem Vorschlag ist, dass man damit den Besuchern und Bürgern Alternativen zu den stetig in allen Baugebieten vorkommenden Thuja-Hecken zeigt. Die Thuja-Hecke ist ökologisch nicht sehr wertvoll. Zudem ist es ein kleines, feines Angebot für Ausflüge, wenn man es noch in den Rundweg einbezieht und hat auch erläuternden Charakter.

Allerdings ist noch in Klärung mit der Naturschutzbehörde, ob diese Fläche überhaupt genutzt werden darf oder ob diese aufgrund der angrenzenden Ausgleichsmaßnahme für eine intensivere Nutzung nicht denkbar ist. Die Nutzung als Heckenpfad wäre eine intensivere Nutzung, weil die Besucher natürlich auf der Wiese umherlaufen würden. Die Nutzung als Blühwiese wäre ebenfalls intensiver, weil die Besucher diese sicherlich auch betreten würden. Zudem ist für die Blühwiese vermutlich ein Bodenaustausch erforderlich. Es ist die Frage, ob dies zulässig ist. Außerdem spricht man hier von erheblichen Kosten, wenn man nur vergleichsweise die o.g. Kosten heranzieht. Es liegt allerdings noch kein Angebot vor, weil man hier wie gesagt die Einschätzung der Naturschutzbehörde abwarten wollte.

Grundsätzlich schlägt die Verwaltung zur weiteren Vorgehensweise vor, dass in den ersten beiden Jahren (also 2021 und 2022) nur die o.g. vier Standorte umgestaltet werden.

Sollte sich das Projekt dann bewähren, kann für 2023 über weitere Standorte beraten werden.

Parallel schlägt Herr Schmitt vor, sofern es Corona zulässt, eine Veranstaltung für die Öffentlichkeit zu machen, um auch den Bürgern die Wichtigkeit von Blühstreifen und ähnlichen insektenfreundlichen Maßnahmen zu erläutern und näher zu bringen. Die Kosten für diese Veranstaltung hält die Verwaltung für sehr gut investiertes Geld, denn nur gemeinsam mit den Bürgern kann in einer Kommune der Insektenschutz vorangebracht werden. Auch hält die Verwaltung eine Information auf ihrer Homepage, social media usw. für wichtig und zielführend. Dies wird parallel erarbeitet.

SR Michalski schlägt vor, die Fläche am Bahnhof, auf der die ehemalige Lok stand, einzubeziehen.

SR Zimmermann möchte die Flächen am Schloss nicht mit einbeziehen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 1. Der Umsetzung des Projekts an den drei genannten Flächen (Schussenrieder Straße, Minigolf Streifen und innen Minigolf) wird in der o.g. Form (mit Schulungen, Beschilderung usw.) zugestimmt.**
- 2. Die angesprochene Fläche am Bahnhof wird geprüft.**
- 3. FelixNaturGärten wird mit der Umsetzung beauftragt.**
- 4. Über eine Umsetzung weiterer Flächen wird im Herbst 2022 beraten.**
- 5. Sobald es die Pandemie zulässt, wird eine Veranstaltung für private Grundstückseigentümer durchgeführt.**

Beschluss-Nr. 5

Leckortungssystem - Neuanschaffung Logger **Vorlage: 40/042/2021**

Frau Kreuzer teilt mit, dass das Wasserleitungssystem der Stadt Aulendorf rd. 40 km Länge umfasst. Bedingt durch verzeichnete Wasserverluste von jährlich ca. 30 %, aber auch im Hinblick auf eine speditive Instandsetzung und damit ressourcenschonende Wassernutzung wurde zur Überwachung des Leitungsnetzes 2015 ein Leckortungssystem mit Geräuschloggern der Firma Gutermann installiert.

Seit der Inbetriebnahme des Leckortungssystems konnte eine signifikante Reduktion des Wasserverlustes verzeichnet werden. Trotz jährlicher Schwankungen ist der Wasserverlust im Durchschnitt rd. 13 % zurückgegangen (bezogen auf die Jahre 2017 bis 2020).

Bestandssystem:

Das bestehende Leckortungssystem setzt sich zusammen aus 150 in Schächten verlegten Geräuschloggern, die ihre Daten über den jeweiligen zugehörigen Repeater an die Basis-Stationen senden. Sowohl die Logger als auch die Repeater werden mit Batterien betrieben. Die Haltbarkeit der Batterien beläuft sich auf ca. 5 Jahre, so dass ausgehend von der Installation in 2015 der Batteriewechsel ansteht. Der Austausch der Batterien kann nicht in Eigenleistung erfolgen – Logger und Repeater müssten demontiert und an die Firma zum Austausch gesendet werden. Neben den Kosten für den Batteriewechsel entstehen damit auch Aufwendungen für die Demontage bzw. Wiedermontage und die dafür notwendigen Hilfsmittel (Hubsteiger). Insgesamt würden die Kosten sich auf rund 28 T€ belaufen.

In 2015 wurden Logger mit einem Alu-Gehäuse bestellt und verbaut – auf Grund von Lieferengpässen wurden aber auch teilweise Logger mit Edelstahlgehäuse verwendet. Begründet durch Salzeintrag im Rahmen des Winterdienstes sind die Alu-Logger defekt, so dass zusätzlich ein Gehäusetausch der Alu-Logger auf Edelstahlgehäuse notwendig ist.

Alternativsystem:

Alternativ zur reinen Instandsetzung wurde die Option der neuen Logger-Generation NB IoT geprüft. Hierbei handelt es sich um Logger, die die Datenübertragung ohne Repeater übernimmt. Neben der direkten Datenübermittlung arbeiten diese Logger mit einem geringeren Stromverbrauch, was sich positiv auf die Lebensdauer der Batterien auswirkt. Der Batterietausch selbst könnte künftig in Eigenregie übernommen werden. Neben den nachhaltig geringeren Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten entfällt der Aufwand für Einjustierungen der Repeater und die optische Beeinträchtigung des Straßenbildes. Die Kosten für die Neuanschaffung der Logger beläuft sich auf insgesamt ca. 62 T€.

Langfristige Kostenbetrachtung:

Bei vorausschauender Betrachtung der reinen Instandhaltungskosten stehen bei einem erneuten Batteriewechsel des aktuellen Systems in 2026 ca. 23 T€ im Raum. Demgegenüber würden mit dem neuen System ca. 3.600 € stehen. Gerechnet auf 10 Jahre könnte das neue System eine Einsparung von rd. 39 T€ erzielen.

Die detaillierte Kostenaufstellung ist der Anlage zur Vorlage zu entnehmen.

Die Anschaffung des neuen Loggersystems NB IoT als Ersatz für das aktuelle System Alpha wird beschlossen (einstimmig).

Beschluss-Nr. 6

Verschiedenes

Charger Cube

Frau Johler spricht an, dass der Standort für den Charger Cube endgültig festgelegt werden muss.

Es gibt einen Konsens für den Standort „Minigolfanlage“.

Pflegezustand Riedweg

SRin Dölle fragt, ob das städtische Grundstück im Riedweg verpachtet ist. Der jetzige Pflegezustand ist nicht optimal.

SR Michalski ergänzt, dass in den letzten beiden Jahren Sonnenblumen eingesät wurden. Dies ist vermutlich zu spät.

Die Verwaltung wird dies prüfen.

Ungerbrücke und Brücke Angele/Harsch

OV Holder spricht an, ob man die Sanierung der Ungerbrücke aufarbeiten könnte. Dies wäre ein schöner, wichtiger Wanderweg.

BM Burth erläutert, dass er dies bereits für diese Sitzung aufarbeiten wollte, weil es auch einen Antrag der BUS-Fraktion im Rahmen der Haushaltsberatung gab.

SRin Wekenmann fragt nach dem Sachstand zur Brücke Angele/Harsch.

Die Verwaltung wird dies ebenfalls aufarbeiten.

Machbarkeitsstudie Baugebiet Buchwald

SR Zimmermann weist daraufhin, ob es ein Problem sein könnte, dass bei der geplanten Machbarkeitsstudie für das Baugebiet Buchwald 60 Bohrungen mit je 150 m Tiefe in unmittelbarer Umgebung des Wasserversorgers gemacht werden.

Beschluss-Nr. 7
Anfragen

Es werden keine Anfragen gestellt.

ZUR BEURKUNDUNG !

Bürgermeister:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....