

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

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

vom 28.07.2021

im Ratssaal nach nö Ortstermin

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 20:27 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender

Bürgermeister Matthias Burth

Ausschussmitglieder

Stefanie Dölle
Pierre Groll
Michael Halder
Kurt Harsch
Matthias Holzapfel
Ralf Michalski
Franz Thurn
Britta Wekenmann

Verwaltung

Günther Blaser
Kathleen Kreuzer
Albert Schilling

Ortsvorsteher/in

Hartmut Holder Ortsvorsteher
Stephan Wülfrath Ortsvorsteher
Margit Zinser-Auer Ortsvorsteherin

Schriftführer/in

Silke Johler
Guel-Meryem Yilmaz

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Sahin Gündogdu	entschuldigt
Rainer Marquart	entschuldigt
Beatrix Nassal	

Konrad Zimmermann

krank

Tagesordnung

Beschluss-Nr.

- 2 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll
- 3 Baugesuche
 - 3.1 Dachausbau mit zwei Gauben und Balkon
Aulendorf, Hasengärtlestraße 3, Flst. Nr. 1689/10
Vorlage: 40/039/2021/1
 - 3.2 Erweiterung des Wohnhauses, Einbau einer Wohnung im UG
Aulendorf, Alemannenring 26, Flst. Nr. 1073/13
Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/089/2021
 - 3.3 Neubau einer Lagerhalle mit Büro
Aulendorf, Rugetsweilerstraße 1, Flst. Nr. 1719
Vorlage: 40/092/2021
 - 3.4 Anbau einer Überdachung für KFZ-Anhänger an bestehendes Wohnhaus,
Aulendorf, Buchenweg 2, Flst.Nr.146/5 Rugetsweiler
Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/095/2021
 - 3.5 Änderungsbaugesuch zur Baugenehmigung Neubau Kälberstall, Abbruch
Gärsaftbehälter, Herstellung eines Gülle- und Sickersaftbehälters mit
Pumpenhaus
Aulendorf, Atzenberger Weg 99, Flst. Nr. 706, 708/1, 707/2
Vorlage: 40/100/2021
 - 3.6 Neubau Abstellhalle
Tannweiler, Bethentäfeleweg 9, Flst. Nr. 16/2 und 16/4
Vorlage: 40/101/2021
 - 3.7 Neubau einer Garage
Zollenreute, Esbach 21, Flst. Nr. 352, 352/2
Vorlage: 40/104/2021
 - 3.8 Nutzungsänderung der früheren Apotheke, Aufteilung der bisherigen
Gewerbereinheit im EG in zwei Einheiten mit Mischnutzung
Aulendorf, Kornhausstraße 6, Flst. Nr. 2141/3
Bauvoranfrage
Vorlage: 40/105/2021
 - 3.9 Aufstockung Bürogebäude auf bestehende Carport-Anlage
Aulendorf, Esbach 4/1, Flst. Nr. 359
Bauvoranfrage
Vorlage: 40/107/2021
 - 3.10 Umbau, Sanierung und Modernisierung des bestehenden Gebäudes mit
Einbau von Gewerbeflächen im Dachgeschoss
Aulendorf, Zollenreuter Straße 18, Flst. Nr. 2139/1
Antrag auf Befreiungen
Vorlage: 40/620/2020/1

- 4 Generalsanierung Sporthalle Schussenriederstraße - Erneute Vorstellung und Beratung der Sanierungsvarianten 1 und 1.1 mit Festlegung einer Variante
Vorlage: 40/434/2019/1
- 5 Sachstandsbericht zu Brückenbauwerken
a) Heuwegbrücke
b) Brücke beim Ungerhof
c) Brücke bei der Dobelmühle
d) Brücke über die Schussen und Bereich Tiergarten
- 6 Kläranlage Aulendorf - Vergabe der Ingenieurleistung zur Verlängerung der wasserrechtlichen Erlaubnis
Vorlage: 40/106/2021
- 7 Verschiedenes
- 8 Anfragen

Beschluss-Nr. 2

Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll

BM Burth begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

SR Gündogdu ist entschuldigt, SR Marquart als sein Vertreter ebenfalls.

SRin Nassal ist entschuldigt. SR Thurn vertritt sie.

SR Zimmermann ist ebenfalls entschuldigt. SR M. Halder vertritt ihn.

Beschluss-Nr. 3
Baugesuche

Beschluss-Nr. 3.1

Dachausbau mit zwei Gauben und Balkon
Aulendorf, Hasengärtlestraße 3, Flst. Nr. 1689/10
Vorlage: 40/039/2021/1

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Dachausbau mit zwei Gauben und den Anbau eines Balkons auf dem Grundstück Flst. Nr. 1689/10, Hasengärtlestraße 3 in Aulendorf beantragt hat.

Das unterkellerte Wohnhaus mit den Abmessungen 9,74 m x 9,49 m verfügt über zwei Vollgeschosse und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Die Firsthöhe des 32° geneigten Satteldachs beträgt 8,71 m vom Erdgeschossfußboden.

Mit dem vorliegenden Bauantrag soll der Einbau einer Wohnung im Dachgeschoss realisiert werden.

Folgende Maßnahmen werden beantragt:

- Errichtung einer 6,39 m breiten Schleppgaube auf der Westseite
- Errichtung einer 5,44 m breiten Schleppgaube auf der Ostseite
- Anbau eines Balkons mit der Grundfläche 4,24 m x 2,55 auf der Südseite
- Einbau einer Dachgeschosswohnung mit 54,0 m² Wohnfläche

Die Gauben werden als Holzkonstruktion mit einer wetterfesten Außenwandbekleidung ausgeführt. Das Gaubendach erhält eine Blechdeckung. Der beantragte Balkon ist als Stahlkonstruktion vorgesehen.

Das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung des Technischen Ausschuss vom 21.04.2021 beraten. Der vorliegenden Planung wurde das Einvernehmen versagt weil die Gaubengröße nicht den Grundsätzen des Leitfadens für Dachgauben der Stadt Aulendorf entspricht.

Mit Schreiben vom 31.05.2021 teilt die Baurechtsbehörde mit, daß es sich beim Leitfaden für Dachgauben im unbeplanten Innenbereich um kein bauplanungsrechtliches Instrument handelt. Die Kriterien für das Einfügen gemäß. § 34 BauGB werden laut der Baurechtsbehörde eingehalten. Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird ggf. von der Baurechtsbehörde ersetzt. Um die vorliegende Planung verhindern zu können wäre die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, was bei einem kleinen Einzelvorhaben nicht zielführend und sinnvoll ist.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: unbeplanter Innenbereich
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB
Gemarkung: Aulendorf
Eingangsdatum: 29.03.2021

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich. 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 in der Hasengärtlestraße ist geprägt durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung, einen benachbarten Speditionsbetrieb und einen Lebensmittelmarkt. Das Gebiet kann als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO eingestuft werden. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Durch den beantragten Dachausbau erfolgt keine Veränderung der überbauten Grundstücksfläche. Bei der Berechnung der Geschossfläche werden nur Vollgeschosse im Sinne des § 2 LBO berücksichtigt. Mit dem geplanten Dachausbau wird kein Vollgeschoss geschaffen. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Stellplätze

Mit dem beantragten Dachausbau ist pro Wohneinheit ein Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen. Die Baurechtsbehörde prüft die erforderlichen Stellplätze.

Leitfaden für Dachgauben der Stadt Aulendorf

Zusammenhängende Gauben sollten in der Regel nicht breiter als 1/3 der Gebäudelänge sein, im Einzelfall können sie bis zu einer Breite der Hälfte der Gebäudelänge ausgebildet werden, dabei sollte jedoch ihre Höhe eingeschränkt werden.

Planung und Dachaufbauten in der näheren Umgebung

Straße	Flstk. Nr.	Dachaufbauten	Gaubenbreite	Gebäudebreite	Anteil Gaube/ Gebäude
Doppelhaus Hasengärtlestr. 9+11	1689/7 1689/8	Schleppgaube Westseite	ca. 11,00 m	16,80 m	65,47 %
Planung Dachausbau Hasengärtlestr.3	1689/10	Schleppgaube Westseite	5,44 m	9,49 m	57,32 %
Planung Dachausbau Hasengärtlestr.3	1689/10	Schleppgaube Ostseite	6,39 m	9,49 m	67,33 %

Auf dem Dach des Doppelhauses Hasengärtlestraße 9+11, Flst. Nr. 1689/7 und 1689/8 ist eine Schleppgaube mit einer Breite von ca. 11,00 m vorhanden. Der Anteil an der Gebäudebreite beträgt hier 65,47 %.

Die geplante Schleppgaube Hasengärtlestraße 3, Flst. Nr. 1689/10 auf der Ostseite ist 6,39 m breit. Bezogen auf die Gebäudebreite von 9,49 m ergibt sich ein Anteil der Gaubenbreite von 67,33 %.

Mit der geplante Dachgaube West wird die Breite der vorhandenen Dachgaube Hasengärtlestraße 9+11 relativ um 1,86 % überschritten. Bei einer Hausbreite von 9,49 m entspricht dies 0,177 m.

Das Bauvorhaben fügt sich im Sinne des § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist nach Art und Maß der baulichen Nutzung planungsrechtlich zulässig.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Bauvorhaben.

Der Ausschuss für Umwelt erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen (6 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen).

Beschluss-Nr. 3.2**Erweiterung des Wohnhauses, Einbau einer Wohnung im UG
Aulendorf, Alemannenring 26, Flst. Nr. 1073/13****Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/089/2021**

Herr Schilling erläutert, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Erweiterung des Wohnhauses, Einbau einer Wohnung im UG auf dem Grundstück Flst. Nr. 1079/13, Alemannenring 26 in Aulendorf beantragt hat.

In der Sitzung des Ausschusses vom 19.09.2018 wurde die Bauvoranfrage „Erweiterung des Wohnhauses im UG Alemannenring 26“ beraten. Die damalige Planung umfasste einen 1-geschossigen 9,82 m x 5,50 m großen Flachdach-Anbau mit Dachterrasse. Der Anbau sollte in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Das Einvernehmen und die Baugenehmigung zum Vorhaben wurde aufgrund von Nachbareinwendungen versagt. Die Nachbarbebauung hält die Baugrenze ein.

Die nun vorliegende Planung sieht folgende Maßnahmen vor:

1. Einbau einer Wohnung im Untergeschoss des Bestandsgebäudes
2. Errichtung eines eingeschossigen 10,74 m x 5,87 m großen Erweiterungsanbaus mit Flachdach und Dachterrasse in UG
3. Errichtung einer Terrasse mit 24,72 m Nutzfläche nördlich des Anbaus

Der Anbau wird mit einem Flachdach als begehbare Dachterrasse für das Erdgeschoss ausgeführt. Das Wohnhaus befindet sich in Hanglage nach Norden. Nach Norden soll der Anbau den Wohnraum im Untergeschoss ergänzen. Der Hauptbaukörper wurde 2008 nahe an der nördlichen Baugrenze errichtet. Die Lage der Garage wurde als direkter Anbau an das Gebäude gewählt.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Mahlweiher - 3. Änderung vom 22.7.2008
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
 Gemarkung: Aulendorf
 Befreiung: Überschreitung des Baufensters
 Eingangsdatum: 25.06.2021

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Mahlweiher - 3. Änderung und ist gemäß § 30 BauGB zu beurteilen.

Festsetzungen Bebauungsplan Teilbereich B 1

	Bebauungsplan	Zul. Nutzung § 19 BauNVO	Planung	
Art der baulichen Nutzung	Allg. Wohngebiet (WA)		Wohnnutzung	✓
Anzahl Vollgeschosse	II		II	✓
Max. Traufhöhe	6,00m		2,85 m	✓
Max. Grundfläche	210 m ²	315 m ²	322 m ²	x
Max. Geschossfläche	300 m ²	300 m ²	282 m ²	✓
Dachform	WD/ZD DN 18 °-32°, FD		Flachdach	✓

Baugrenze

Der geplante Anbau überschreitet die Baugrenze in nördlicher Richtung um 5,87 m. Für die Überschreitung der Baugrenze ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

Überbaute Grundfläche

Im Bebauungsplan ist eine maximal überbaubare Grundstücksfläche von 210 m² festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist hier eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche bis max. 315 m² möglich. Mit dem geplanten Anbau erhöht sich die überbaute Grundstücksfläche auf 322 m². Das zulässige Höchstmaß der überbauten Grundstücksfläche wird um 7 m² überschritten. Hierfür ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

Befreiungen in der näheren Umgebung

Straße	Flst. Nr.	Art der Befreiung	Einvernehmen AUT
Alemannenring 14	1084	Überschreitung Baugrenze	20.01.2016
Alemannenring 18	1084/11	Überschreitung Baugrenze	
Alemannenring 25	1073/22	Änderung der Geschossfläche von 240 m ² auf 288 m ²	08.06.2005

In der Nachbarschaft wurde bei zwei Vorhaben die Befreiung für eine Überschreitung des Bauquartiers mit den Wohngebäuden erteilt. Auch für die Überschreitung der max. zulässigen überbauten Grundstücksfläche liegt bereits eine Befreiung vor.

Der nun vorliegende Anbau weist im Grundriss einen Rücksprung für den Zugang zur Gartenterrasse auf. Damit wird der Schattenwurf nach Osten auf das Grundstück Flst. Nr. 1073/12 Alemannenring 24 weitgehend reduziert.

Bisher gab es nachbarschaftliche Einwendungen, aufgrund derer keine Baugenehmigung erteilt werden konnte. Zwischenzeitlich gibt es eine Einigung über eine Grunddienstbarkeit. Somit ist mit keinen weiteren Nachbareinwendungen zu rechnen.

Stellplätze und Geschossigkeit

Das Landratsamt prüft, ob das Untergeschoss durch die Erweiterung zum Vollgeschoss wird. Damit wäre das bestehende Gebäude 3-geschossig. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze wird durch die Baurechtsbehörde geprüft.

SR Michalski möchte wissen, ob der bereits vorhandene Anbau über der Garage in der Berechnung enthalten ist.

Dies bejaht Herr Schilling.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt mit 5 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung und 2 Nein-Stimmen:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.
2. Der erforderlichen Befreiung für die Errichtung des geplanten Anbaus in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird gemäß § 31 BauGB zugestimmt.
3. Der Überschreitung der gem. § 19 BauGB zulässigen überbauten Grundstücksfläche von 315 m² auf 322 m² wird gemäß §31 BauGB zugestimmt.

Beschluss-Nr. 3.3

Neubau einer Lagerhalle mit Büro
Aulendorf, Rugetsweilerstraße 1, Flst. Nr. 1719
Vorlage: 40/092/2021

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau einer Lagerhalle mit Büro auf dem Grundstück Flst. Nr. 1719, Rugetsweilerstraße 1 in Aulendorf beantragt hat.

Die geplante Lagerhalle hat eine Grundfläche von 30,20 m x 16,00 m und verfügt im Erdgeschoss über ein Vollgeschoss mit einer Nutzfläche von 445,96 m². Das Obergeschoss mit einer Nutzfläche von 79,94 m² stellt kein Vollgeschoss im Sinne der LBO bzw. BauNVO dar. Es wird eine Holzständerbauweise mit Außenwandverkleidung aus Sandwichelementen ausgeführt. Die Firsthöhe des 15° geneigten Satteldachs beträgt 8,88 m. Als Dachdeckung kommen rotbraune Sandwichelemente auf einer Holzbinderkonstruktion zur Anwendung.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: „Achberg I“ vom 24.01.1984
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
 Gemarkung: Aulendorf
 Eingangsdatum: 29.06.2021

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Achberg I und ist gemäß § 30 BauGB zu beurteilen.

Festsetzungen des Bebauungsplans

	Bebauungsplan	Planung	
Art der baulichen Nutzung	Gewerbegebiet	Lagerhalle mit Büro	✓
Anzahl der Vollgeschosse	II	I	✓
Grundflächenzahl	0,4	eingehalten	✓
Geschossflächenzahl	0,8	eingehalten	✓
Bauweise	Offene Bauweise	eingehalten	✓
Max. zulässige Gebäudelänge	50,0 m	30,20 m	✓
Dachform gewerbliche Gebäude	Sheddach, Flachdach Satteldch 10° - 15°	Satteldach 15°	✓

Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Gemäß § 8 Abs. 2 sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke in Gewerbegebieten zulässig. Die geplante Lagerhalle mit Büro ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Gemäß den vorliegenden Unterlagen wird die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl eingehalten. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 1719 befindet sich bereits ein KFZ-Gewerbebetrieb, der über die öffentlich gewidmete „Rugetsweiler Straße“ erschlossen wird. Die geplante Lagerhalle wird im südöstlichen Teilbereich innerhalb des Baufensters errichtet. Die Erschließung der geplanten Lagerhalle ist über das Grundstück Flst. Nr. 1717/1, Rugetsweiler Straße gesichert.

Die geplante Halle soll vermietet werden, wobei die Art der gewerblichen Tätigkeit derzeit

nicht bekannt ist. Gemäß den Unterlagen ist die Errichtung von vier Stellplätzen geplant und es sind keine schädlichen Einwirkungen auf Beschäftigte und die Nachbarschaft zu erwarten.

Die Prüfung der erforderlichen Stellplätze und der Angaben zu gewerblichen Anlagen erfolgt durch die Baurechtsbehörde mit den Fachbehörden.

Das Vorhaben ist nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung zulässig. Die Erschließung ist gesichert und die Baugrenze des Bebauungsplans wird eingehalten. Der Ausschuss erhält das Vorhaben zur Kenntnis.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik nimmt das Vorhaben, welches den Festsetzungen des Bebauungsplans „Achberg I“ vom 24.01.1984 entspricht, zur Kenntnis.

Beschluss-Nr. 3.4

**Anbau einer Überdachung für KFZ-Anhänger an bestehendes Wohnhaus,
Aulendorf, Buchenweg 2, Flst.Nr.146/5 Rugetsweiler
Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/095/2021**

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft einen Antrag auf Befreiung für den Anbau einer Überdachung für KFZ-Anhänger an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Flst. Nr. 146/5, Buchenweg 2 in Rugetsweiler gestellt hat.

Die geplante Überdachung hat eine Grundfläche von 3,50 m x 5,00 m. Das Pultdach hat eine Traufhöhe von 2,35 m. Die Tragstützen werden als Aluminiumkonstruktion errichtet. Die Dachdeckung ist mit durchscheinenden Polycarbonat-Elementen vorgesehen.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: „Rugetsweiler“ vom 09.09.1964
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
 Gemarkung: Zollenreute
 Eingangsdatum: 11.09.2021

Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Rugetsweiler“ errichtet werden und ist gemäß § 30 BauGB zu beurteilen.

Festsetzungen Bebauungsplan

Festsetzung	Bebauungsplan	Planung	
Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet (WR)	Überdachung	✓
Anzahl Geschosse	I	I	✓
Dachform	Satteldach 32°-35°	Pultdach flach geneigt	x
Dachdeckung	Ziegeldeckung engobiert	Polycarbonat	x

Baugrenze

Das Vorhaben soll als Anbau in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Hierfür ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

Dachform und Dachdeckung

Der Bebauungsplan setzt für die Grundstücke südlich der Bruckstraße ein Satteldach mit einer Dachneigung von 32°-35° und einer Ziegeldeckung vor. Für die geänderte Ausführung mit flach geneigtem Pultdach mit Polycarbonat-Elementen ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

Befreiungen in der Umgebung

Straße	Flst. Nr.	Vorhaben	Datum Befreiung AUT
Veilchenweg 2	139/19	Anbau Carport mit Überschreitung der Baugrenze	20.03.1996
Veilchenweg 2	139/19	Errichtung Brennholzschof außerhalb der Baugrenze	15.09.1999

Im Veilchenweg 2, Flst. Nr. 139/19 wurden Befreiungen für die Überschreitung des Bauquartiers mit einem Carport und einem Brennholzschof erteilt. Beide Gebäude wurden mit flach geneigtem Pultdach genehmigt.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben und den erforderlichen Befreiungen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt mit 7 Ja-Stimmen und 2 Nein-

Stimmen:

- 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Zollenreute.**
- 2. Der Befreiung für die Errichtung der Überdachung in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird gemäß § 31 BauGB zugestimmt.**
- 3. Der Befreiung für die geänderte Dachform und die geänderte Art der Dachdeckung wird gemäß § 31 BauGB zugestimmt.**

Beschluss-Nr. 3.5

Änderungsbaugesuch zur Baugenehmigung Neubau Kälberstall, Abbruch Gärsaftbehälter, Herstellung eines Gülle- und Sickersaftbehälters mit Pumpenhaus **Aulendorf, Atzenberger Weg 99, Flst. Nr. 706, 708/1, 707/2** **Vorlage: 40/100/2021**

Herr Schilling erläutert, dass die Bauherrschaft ein Änderungsbaugesuch zur Baugenehmigung „Neubau Kälberstall, Abbruch Gärsaftbehälter, Herstellung eines Gülle- und Sickersaftbehälters mit Pumpenhaus“ auf den Grundstücken Flst. Nr. 706, 708/1, 707/2, Atzenberger Weg 99 in Aulendorf beantragt hat.

In der Sitzung des Ausschusses vom 22.01.2020 wurde das Einvernehmen für die Errichtung des Neubaus des Kälberstalls mit Seminarbereich, Lagerflächen und Laufhof erteilt. Am 24.11.2020 folgte die Erteilung der Baugenehmigung durch die Baurechtsbehörde.

Mit dem vorliegenden Bauantrag sollen im Rahmen der oben genannten Baugenehmigung folgende zusätzliche Maßnahmen beantragt werden:

- Rückbau des vorhandenen Gärsaftbehälters inkl. zugehöriger Rohrleitungen
- Errichtung eines Sickersaftbehälters mit 150 m³ Fassungsvermögen und Pumpenhaus

Der geplante Sickersaftbehälter mit Pumpenhaus wird als Stahlbetonkonstruktion ausgeführt. Beide baulichen Anlagen werden unterirdisch platziert und mit einer Erdüberdeckung versehen.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Außenbereich
Rechtsgrundlage: 35 BauGB
Gemarkung: Aulendorf
Eingangsdatum: 12.07.2021

Genehmigungsgrundlage § 35 BauGB

Das Bauvorhaben liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Atzenberg“ vom 08.03.1979. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 35 BauGB.

Das vorhandene LAZBW (Landwirtschaftliches Zentrum Baden-Württemberg) ist ein anerkannter Landwirtschaftsbetrieb nach § 201 BauGB (Begriff der Landwirtschaft). Die geplante Errichtung einer Biogasanlage, teilweise Rückbau und Änderung der Nutzung der alten Biogasanlage ist dem Landwirtschaftsbetrieb zu geordnet. Das Bauvorhaben ist somit vom Grundsatz her baurechtlich zulässig.

Der Bebauungsplan „Atzenberg“ aus dem Jahr 1979 ist formalrechtlich nie in Kraft getreten, wurde jedoch bei bisherigen Bauvorhaben als Genehmigungsgrundlage herangezogen. Die Umsetzung des „Masterplan für die Neuordnung des LAZBW“ erfordert die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes. Die geplante Biogasanlage und der Rückbau der alten Biogasanlage entspricht den Vorgaben des Masterplans. Als privilegiertes Vorhaben nach § 35 BauGB ist das Vorhaben ebenfalls zulässig.

Immissionsschutzrechtliche Genehmigung

Gemäß den Antragsunterlagen ist für das Vorhaben keine gesonderte immissionsschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

Die Einhaltung des Immissionsschutzes wird durch die Baurechtsbehörde mit den Fachbehörden überprüft.

Die Verwaltung empfiehlt dem Vorhaben das Einvernehmen zu erteilen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.

Beschluss-Nr. 3.6

Neubau Abstellhalle

Tannweiler, Bethentäfeleweg 9, Flst. Nr. 16/2 und 16/4

Vorlage: 40/101/2021

Herr Schilling erläutert, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau einer Abstellhalle auf den Grundstücken Flst. Nr. 16/2 und 16/4, Bethentäfeleweg 9 in Tannweiler beantragt hat.

Die geplante Abstellhalle hat die Abmessungen 11,65 m x 8,29 m und soll als Stahlkonstruktion auf einer Betonbodenplatte errichtet werden. Das 15° geneigte Satteldach hat eine Firsthöhe von 4,90 m. Die Dachdeckung und Außenwandverkleidung ist mit grauen Sandwichelementen vorgesehen.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Ortsabrundung Tannweiler
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB unbeplanter Innenbereich
Gemarkung: Tannhausen
Eingangsdatum: 11.02.2021

Das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung Tannweiler. In der Ortsabrundungssatzung Tannweiler wird ein Dorfgebiet, maximal 2 Vollgeschosse und Satteldach mit 40° Dachneigung festgesetzt. Da es sich bei der Ortsabrundungssatzung nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan handelt, erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung 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

Der Ortsteil Tannweiler ist als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO eingestuft. Die geplante Abstellhalle ist dem vorhandenen Wohnhaus zugeordnet und nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Gemäß den vorliegenden Unterlagen wird mit dem geplanten Vorhaben das Maß der baulichen Nutzung eingehalten. Die geplante Abstellhalle ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Ortsabrundung

Die Abstellhalle überschreitet die Ortsabrundungslinie Tannweiler im Mittel um ca. 3,0 m in westlicher Richtung. Nach Auffassung der Verwaltung handelt es sich um eine vertretbare Überschreitung. Hierfür ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich.

Dachform

Die Ortsabrundungssatzung Tannhausen setzt ein Satteldach mit 40° Dachneigung fest. Für die Ausführung der Abstellhalle mit einer Dachneigung von 15° ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

SR Holzapfel fragt nach der Umgebungsbebauung, ob diese auch mit Sandwichpaneelen durchgeführt wurde. Ansonsten würde er gerne der Bauherrschaft empfehlen, dies wie die

Umgebungsbebauung zu verkleiden.

OVin Zinser-Auer teilt mit, dass die geplante Art der Verkleidung in diesem Gebiet noch nicht vorhanden ist.

BM Burth erläutert, dass die Gemeinde keine Handhabe in dieser Hinsicht hat.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen vorbehaltlich der Zustimmung des Ortschaftsrats Tannhausen.**
- 2. Der Befreiung für die Überschreitung der Ortsabrundungslinie Tannweiler wird gemäß § 31 BauGB zugestimmt.**
- 3. Der Befreiung für die Änderung der Dachneigung von 40° auf 15° wird zugestimmt.**
- 4. Der Bauherrschaft wird empfohlen, eine Ausführungsart der Außenwände mit Holzverschalung zu wählen.**

Beschluss-Nr. 3.7

Neubau einer Garage
Zollenreute, Esbach 21, Flst. Nr. 352, 352/2
Vorlage: 40/104/2021

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau einer Garage auf dem Grundstück Flst. Nr. 352, 352/2 in Esbach beantragt hat.

Die geplante Garage hat eine Grundfläche von 10,99 m x 7,24 m und soll in Massivbauweise mit Mauerwerkswänden errichtet werden. Das 32° geneigte Satteldach hat eine Firsthöhe von 6,05 m und erhält eine rote Ziegeldeckung. Das Erdgeschoss hat eine Garagennutzung. Im Dachgeschoss wird ein nicht ausgebauter Abstellraum beantragt. Das Dachgeschoss wird über eine Außentreppe in Stahlbauweise erschlossen.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Ortsabrundung Esbach
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB
Gemarkung: Zollenreute
Eingangsdatum: 15.07.2021

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Ortsabrundung Esbach.

Festsetzungen Ortsabrundung Esbach

Festsetzung	Ortsabrundung	Planung	
Bauweise	1 ½ geschossig	1 ½ geschossig	✓
Kniestockhöhe	Bis max. 50 cm	50 cm	✓
Dachneigung	36°-42°	SD 32°	x

Bei der Ortsabrundungssatzung Esbach handelt es sich nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich somit 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. Die zulässige Art der Nutzung ergibt sich aus § 34 Abs. 2 BauGB.

Die umgebende Bebauung weist die Merkmale eines Mischgebiets auf. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Art der baulichen Nutzung

Die geplante Garage mit Abstellraum ist dem vorhandenen Wohnhaus zugeordnet. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Gemäß den vorliegenden Unterlagen hält das Vorhaben das Maß der baulichen Nutzung ein. Die geplante Garage mit Abstellraum ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Ortsabrundungslinie Esbach

Das Vorhaben soll auf den beiden Flurstücken Nr. 352 und Nr. 352/2 errichtet werden.

Beide Flurstücke sind im Eigentum des Antragsstellers. Das Flurstück Nr. 352 liegt außerhalb der Ortsabrundungslinie. Die Garage überschreitet mit weniger als der Hälfte der Grundfläche und der Außentreppe die Ortsabrundungslinie Esbach. Für die Überschreitung der Ortsabrundungslinie ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

Dachneigung

Die Ortsabrundungssatzung setzt eine Dachneigung von 36°-42° fest. Die Garage soll mit 32° geneigtem Satteldach ausgeführt werden. Zwischen Wohnhaus und Garage ist eine Überdachung des Kellerabgangs mit einem Flachdach vorgesehen. Für die Änderung der Dachneigung von Garage und Flachdachüberdachung ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

SR Michalski teilt mit, dass die Bauherrschaft darauf hingewiesen werden soll, dass das Lager nicht als Wohnraum genutzt werden darf, ähnlich wie es vor einiger Zeit in Tannhausen der Fall war.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen vorbehaltlich des Ortschaftsrats Zollenreute.**
- 2. Der Befreiung für die Überschreitung der Ortsabrundung mit Garage und Außentreppe wird zugestimmt.**
- 3. Der Befreiung für die Änderung der Dachneigung von Garage und Flachdachüberdachung wird zugestimmt.**

Beschluss-Nr. 3.8

**Nutzungsänderung der früheren Apotheke, Aufteilung der bisherigen
Gewerbeeinheit im EG in zwei Einheiten mit Mischnutzung
Aulendorf, Kornhausstraße 6, Flst. Nr. 2141/3
Bauvoranfrage
Vorlage: 40/105/2021**

SRin Dölle ist befangen.

Herr Schilling erläutert, dass die Bauherrschaft eine Bauvoranfrage für eine Nutzungsänderung der früheren Apotheke, Aufteilung der bisherigen Gewerbeeinheit im EG in zwei Einheiten mit Mischnutzung auf dem Grundstück Flst. Nr. 2141/3, Kornhausstraße 6 in Aulendorf gestellt hat.

Die genehmigte Gewerbeeinheit im Erd-Hanggeschoss des Wohn-Geschäftsgebäudes Kornhausstraße 6, die zuletzt als Apotheke genutzt wurde, steht seit 5 Jahren leer. Mit der geplanten Nutzungsänderung sollen folgende Maßnahmen realisiert werden:

1. Aufteilung der genehmigten Gewerbeeinheit im Erd-Hanggeschoss in zwei getrennte Einheiten
2. Nutzungsänderung Gewerbeeinheit A24/1 (Straßenseite) von Gewerbe zu Gewerbe-Wohnnutzung (Musiklehrer), Nutzfläche 178 m²
3. Nutzungsänderung Gewerbeeinheit A 24/2 (Gartenseite) von Gewerbe zu Wohnnutzung

Mit der Bauvoranfrage sollen folgende Fragestellungen beantwortet werden:

1. Ist eine weitere Aufteilung der bisherigen Gewerbeeinheit in zwei Einheiten grundsätzlich möglich?
2. Ist in diesem Zusammenhang eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans (Nutzung des Erdgeschosses als Lebensmittelmarkt) möglich?
3. Ist in der straßenseitigen Teileinheit 1 eine Mischnutzung Gewerbe/Wohnen möglich?
4. Ist in dieser Teileinheit eine Mischnutzung Gewerbe/Wohnen für einen Klavierlehrer möglich?
5. Ist in der gartenseitigen Teileinheit 2 eine Mischnutzung Gewerbe/ Wohnen möglich?
6. Ist in dieser Teileinheit auch eine reine Wohnnutzung möglich?

Planungsrechtliche Beurteilung:

Bebauungsplan: Schiller-, Zeppelin-, Zollenreuter Straße 12.01.2002
Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf 07.08.2020
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
Gemarkung: Aulendorf
Eingangsdatum: 16.07.2021

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Schiller-Zeppelin-Zollenreuterstraße“ setzt für den

Bereich MI 1/MI/2, Kornhausstr. 10, Flst. Nr. 2141/3 ein Mischgebiet fest. Im Erdgeschoss sind nur gewerbliche Nutzungen zugelassen. Entsprechend dem Bebauungsplan enthält die Baugenehmigung „Neubau von 3 Wohn- und Geschäftshäusern mit Tiefgarage“ im Erdgeschoss eine Gewerbeeinheit G 1.1. Es liegen keine weiteren Genehmigungen über Nutzungsänderungen vor.

Im Jahr 2020 wurde die Aufteilung der Fläche der Gewerbeeinheit G1.1 im Erdgeschoss in drei einzelne Gewerbeeinheiten A 24, A25, A1 durch die 2. Änderung zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 05.08.2020 beschieden.

Fragestellung Nr. 1

Eine weitere Aufteilung der Gewerbeeinheit A 24 in zwei Einheiten ist vom Grundsatz her möglich. Voraussetzung ist eine gesicherte Erschließung der jeweiligen Einheiten und die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Vorschriften z.B. Brandschutz, Schallschutz. Diese Voraussetzungen werden von der Baurechtsbehörde geprüft.

Fragestellung Nr. 2 bis 6

Mit der Festsetzung im Erdgeschoss sind nur gewerbliche Nutzungen zugelassen, deshalb schließt der Bebauungsplan eine Wohnnutzung aus. Ob diese Festsetzung eine Befreiung gemäß § 31 BauGB zulässt, hängt davon ab, ob damit ein Grundzug der Planung berührt ist. Die Beurteilung in Bezug auf die Bauleitplanung erfolgt durch die Baurechtsbehörde.

Auch die Fragen, ob in den jeweiligen geplanten Einheiten Mischnutzungen Gewerbe/Wohnen oder reine Wohnnutzungen möglich sind, hängen davon ab, ob der Bebauungsplan eine Befreiung gemäß § 31 BauGB zulässt.

Mit Schreiben vom 19.07.2021 teilt die Baurechtsbehörde mit, dass die Festsetzung „im Erdgeschoss sind nur gewerbliche Nutzungen zugelassen“ als Grundzug der Planung eingeschätzt wird. Von einem Grundzug der Planung ist keine Befreiung gemäß § 31 BauGB möglich, d.h. in diesem Falle müsste für eine geänderte Nutzung der Bebauungsplan geändert werden.

Bemerkenswert ist die topografische Lage des Erd-Hanggeschoss. Von der Kornhausstraße betrachtet erscheint das Erdgeschoss wie ein Untergeschoss, da es zu einem guten Teil unter dem Straßenniveau liegt. Für die fußläufige Erschließung von der Straße wurde ein Tiefhof mit Treppenanlage im Hangbereich angelegt. Vorteilhaft für eine gewerbliche Nutzung ist eine gute Einsehbarkeit vom Straßenraum.

Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf

Gemäß § 1 Abs. 1 Erhaltungssatzung bedarf zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes „Innenstadt Aulendorf“ im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Die Genehmigung wird grundsätzlich durch die Gemeinde erteilt. Ist eine bauaufsichtliche Genehmigung oder eine bauaufsichtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

Das äußere Erscheinungsbild/Fassade des Wohn-Geschäftshauses soll durch die geplante Nutzungsänderung nicht verändert werden. Denkmalschutzrechtliche Belange sind mit der Nutzungsänderung nicht tangiert.

Die Regelungen der Erhaltungssatzung sollen gewährleisten, dass die historisch geprägte Innenstadt unter Berücksichtigung der in der Erhaltungssatzung aufgeführten Merkmale bei allen Entwicklungsveränderungen auch unter Berücksichtigung einer Anpassung an neue städtebauliche Erkenntnisse und Lebensbedürfnisse, erhalten bleibt. Die Bestimmungen der Erhaltungssatzung sollen im Einzelnen bewirken, dass bei Nutzungsänderungen wie im vorliegenden Fall, das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild

sowie die Einzelgebäude in ihrer Wirkung und Qualität nicht beeinträchtigt werden. Nach Auffassung der Verwaltung wird durch die Nutzungsänderung mit Mischnutzung und Wohnnutzung die städtebauliche Gestaltung des Quartiers beeinträchtigt.

Unter Stadtgestalt ist das gesamte bauliche Gefüge des Quartiers in Auf- und Grundriss und den damit verbundenen Bedeutungen für den Menschen zu bewerten. Insbesondere wurde mit dem beantragten Einbau der Mischnutzung und Wohnnutzung die vorhandene Nutzungsstruktur der bebauten Grundstücke beeinträchtigt.

Die gesamten Zielsetzungen der Stadt Aulendorf in den letzten Jahren im Bereich Tourismus, Belebung der Innenstadt und bei der Gestaltung des öffentlichen Raums zielten darauf ab, die Belebbarkeit der Innenstadt zu unterstützen und zu fördern. An der grundsätzlichen Haltung der Stadt Aulendorf in den Geschäftsbereichen, wie z.B. Kornhausstraße, eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss zu ermöglichen, ist weiter festzuhalten um auch mittel- und langfristig eine ausreichende Attraktivität der Innenstadt zu gewährleisten.

Stellplätze und Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Das Wohn-Geschäftshaus Kornstraße 6 verfügt im Untergeschoss über eine Tiefgarage. Der Stellplatznachweis und die weiteren bauordnungsrechtlichen Vorschriften werden von der Baurechtsbehörde geprüft.

Von der Verwaltung wird empfohlen, die Zustimmung zur beantragten Nutzungsänderung in der Kornhausstraße 6 gemäß § 173 Abs. 1 BauGB nicht zu erteilen.

SR Michalski hält die Umnutzung zur Wohnnutzung immer etwas schwierig. In der Innenstadt fehlen Gewerbeeinheiten.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik versagt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB.**
- 2. Die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB für die Nutzungsänderung zur Mischnutzung und Wohnnutzung wird gemäß den Festsetzungen der Erhaltungssatzung nicht erteilt.**

Beschluss-Nr. 3.9

Aufstockung Bürogebäude auf bestehende Carport-Anlage
Aulendorf, Esbach 4/1, Flst. Nr. 359
Bauvoranfrage
Vorlage: 40/107/2021

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft eine Bauvoranfrage für die Aufstockung eines Bürogebäudes auf die bestehende Carport-Anlage auf dem Grundstück Esbach 4/1, Flurstück Nr. 359 in Esbach gestellt hat.

Das beantragte Bürogebäude hat die Abmessungen 11,03 m x 5,29 m und gründet auf den Tragwänden der vorhandenen Carport-Anlage. Die Höhe des extensiv begrünten Flachdachs beträgt 6,30 m gemessen vom Erdgeschossfußboden-Niveau. Es kommt eine Holzbauweise mit einer Holzverschalung der Außenwände zur Ausführung. Die Erschließung des Obergeschosses erfolgt über eine Außentreppe, welche in eine 1,25 m breite und ca. 11,03 m lange Dachterrasse mündet.

Die genannten baulichen Anlagen werden an der südwestlichen Grundstücksgrenze zum öffentlichen Weg, Flst. Nr. 366 errichtet.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Ortsabrundung Esbach

Rechtsgrundlage: § 34 BauGB

Gemarkung: Zollenreute

Eingangsdatum: 19.07.2021

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Ortsabrundung Esbach.

Festsetzungen Ortsabrundung Esbach

Festsetzung	Ortsabrundung	Planung	
Bauweise	1 ½ geschossig	2 geschossig	x
Kniestockhöhe	Bis max. 50 cm	-	✓
Dachneigung	36°-42°	Flachdach	x

Bei der Ortsabrundungssatzung Esbach handelt es sich nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich somit 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. Die zulässige Art der Nutzung ergibt sich aus § 34 Abs. 2 BauGB.

Art der baulichen Nutzung

Die umgebende Bebauung weist die Merkmale eines Mischgebiets auf. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Für den Betrieb der Lagerhalle und die Errichtung der Lagerboxen mit Carport-Anlage des Gartenbaubetriebes liegt bereits die Baugenehmigung vor. Die weitergehende Nutzung des Bürogebäudes ist dem vorhandenen Gartenbaubetrieb zugeordnet und damit zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit dem Bestandsgebäude vorgegeben und übersteigt mit den Nebenanlagen nicht das Maß der Umgebungsbebauung.

Bauweise

Das geplante Bürogebäude soll als Obergeschoss auf der vorhandenen Carport-Anlage errichtet werden. Damit wird eine zweigeschossige Bauweise beantragt. Die Bestandsbebauung in Esbach weist mehrere zweigeschossige Gebäude auf. Für die zweigeschossige Bauweise ist eine Befreiung erforderlich.

Dachneigung

Die Ortsabrundungssatzung sieht eine Dachneigung von 36° bis 42° mit einer Ziegeldeckung vor. Für die geänderte begrünte Flachdachausführung ist eine Befreiung erforderlich.

Abstandsflächen und Stellplätze

Mit dem beantragten Bürogebäude sollen im Obergeschoss Aufenthaltsräume im Bereich der Grundstücksgrenze realisiert werden. Durch die dem Bürogebäude vorgelagerte 1,25 m breite Dachterrasse hält die südwestliche Außenwand einen entsprechenden Abstand zur Grundstücksgrenze und dem öffentlichen Weg ein. Die Prüfung der Abstandsflächen und der erforderlichen Stellplätze erfolgt durch die Baurechtsbehörde.

Die Voraussetzungen für das Einfügen liegen vor. Die Verwaltung empfiehlt deshalb, das Einvernehmen zum Bauvorhaben zu erteilen.

OV Wülfrath sieht die Problematik, dass man mit dem Flachdach einen Präzedenzfall schafft.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt mit 7 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung und 1 Nein-Stimme:

- 4. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen vorbehaltlich des Ortschaftsrats Zollenreute.**
- 5. Der Befreiung für die Ausführung der zweigeschossigen Bauweise wird zugestimmt.**
- 6. Der Befreiung für die Änderung mit der begrünten Flachdachbauweise wird zugestimmt.**

Beschluss-Nr. 3.10

**Umbau, Sanierung und Modernisierung des bestehenden Gebäudes mit Einbau
von Gewerbeflächen im Dachgeschoss
Aulendorf, Zollenreuter Straße 18, Flst. Nr. 2139/1
Antrag auf Befreiungen
Vorlage: 40/620/2020/1**

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft am 05.11.2020 im Baugenehmigungsverfahren den Umbau, die Sanierung und Modernisierung des bestehenden Gebäudes mit Einbau von Gewerbeflächen im Dachgeschoss auf dem Grundstück Flst. Nr. 2139/1, Zollenreuter Straße 18 in Aulendorf beantragt hat.

Die damalige Planung umfasste folgende Maßnahmen

Erdgeschoss:

- Einrichtung eines Cafes samt zugehöriger Küche und Sanitärräumen
- Errichtung von 2 abgeschlossenen Einzimmerwohnungen gesamt 2 WE
- Abbruch Fertigarage Nordseite
- Errichtung Sommerterrasse zur Straßenseite
- Anlage von 4 Garagenstellplätzen, 5 Stellplätzen und 15 Fahrradstellplätzen
- Anbau Treppenhaus mit Aufzug Westseite

OG 1:

- Errichtung von 1 abgeschlossenen Einzimmerwohnung,
2 Wohnungen im Bestand, gesamt 3 WE
- Anbau Balkon mit Wintergartenverglasung auf Westseite

OG 2 (ehemals Dachgeschoss):

- Errichtung von 1 abgeschlossenen Einzimmerwohnung,
2 Wohnungen im Bestand, gesamt 3 WE
- Anbau Balkon mit Wintergartenverglasung auf Westseite

Dachgeschoss:

- Einbau von 3 Gewerbeeinheiten zur Büronutzung (insgesamt 135,82 m² Nutzfläche)
- Einbau von 5 Dachflächenfenster zur Belichtung und als zweiter Rettungsweg
- Abbruch Walmdach Anbau und Errichtung Flachdachgeschoß auf Anbau
- Errichtung von 2 Dachterrassen, Vorbereitung Solaranlage auf Flachdach

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wurde in der Sitzung des Ausschusses vom 18.11.2020 nicht erteilt, da die Planung des rückwärtigen Anbaus zu massiv in Erscheinung tritt.

Das Wohn- und Geschäftshaus stammt aus der Vorkriegszeit und umfasst Unterkellerung, zwei Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Straßenseitig befindet sich das 10,50 m x 14,00 m großen Hauptgebäude, welches einen 6,16 m x 11,50 m großen rückwärtigen Anbau aufweist. Auf dem Hauptbaukörper ruht das große Mansarddach mit einer Satteldachgaube und sechs kleinen Schleppgauben. Der Anbau verfügt über eine südliche Balkonanlage und ein Walmdach ohne Dachaufbauten. Im Erdgeschoss war ursprünglich eine Backstube mit Verkaufsraum und Betriebsleiterwohnung eingerichtet. In Obergeschoss und Dachgeschoss waren zwei abgetrennte Wohneinheiten untergebracht. Der Dachspitz war nicht ausgebaute Dachbühne.

Mit den vorhandenen Bestandswohnungen und den neuen Einzimmerwohnungen sollen insgesamt 8 Wohneinheiten geschaffen werden.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Erhaltungssatzung der Stadt Aulendorf vom 07.08.2020
Schiller-Zeppelin-Zollenreuter-Straße vom 18.01.1996
3. Änderung vom 12.1.2002

Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
Gemarkung: Aulendorf
Eingangsdatum: 16.07.2021

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO fest. Gemäß § 4 BauNVO sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in allgemeinen Wohngebieten zulässig. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig. Die beantragten Gewerbeeinheiten im Dachgeschoss sind als nicht störender Gewerbebetrieb nach § 4 Abs. 3 Satz 2 BauNVO einzustufen. Der Bebauungsplan enthält die Festsetzung, dass die in § 4 Abs. 3 genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig sind. Für die Errichtung der Gewerbeeinheiten ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich.

Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen	Zulässige Nutzung	Vorhandene Nutzung	Geplante Nutzung Stand Okt. 2020	
Geschosse	II	III	Hauptgebäude: III Anbau: III	x x
Grundfläche *	200 m ²	306 m ²	314 m ²	x
Geschossfläche *	320 m ²	580 m ²	618 m ²	x
Dachform	SD, WD, MD	WD, MD	MD, FD	x
DN	35-38°	47°	47°	x
Traufhöhe max.	6,20 m	6,00 m	6,00 m	✓
Firsthöhe max.	12,50 m	13,75 m	14,25 m	x

*Betrachtung nur Wohngebäude ohne Anlagen nach § 19 Abs. 4

Die vorhandene Nutzung überschreitet die Festsetzungen des Bebauungsplans aus dem Jahr 1996. Das Wohn- und Geschäftshaus wurde in der Vorkriegszeit errichtet, die vorhandene Nutzung mit den genannten Überschreitungen hat demnach Bestandsschutz.

Maß der baulichen Nutzung in der Umgebung

	Zollenreuter Str.16	Zollenreuter Str.20	Planung Zollenreuter Str. 18, Okt. 2020
Geschosse	II	II	Hauptgebäude: III Anbau: IV
Grundfläche *	120 m ²	111 m ²	314 m ²
Geschoßfläche *	223 m ²	221 m ²	618 m ²
Grundstück	780 m ²	891 m ²	998 m ²
Anzahl Wohneinheiten	2	2	8 Planung (5 davon im Bestand vorhanden)

*Betrachtung nur Wohngebäude ohne Anlagen nach § 19 Abs. 4

Geschossfläche

Da in die Berechnung der Geschossfläche nur Vollgeschosse einfließen (§ 20 Abs. 3 BauNVO) sind nur das Erdgeschoss und das Obergeschoss zu betrachten. Die Geschossfläche des Bestandsgebäudes von EG OG und DG beträgt zusammen 580 m² und überschreitet die maximal zulässige Geschossfläche von 320 m² um 260 m² (81,25 %). Die vorhandene Nutzung mit der genannten Überschreitung hat Bestandsschutz.

Mit der geplanten Nutzung wird eine Geschossfläche von 618 m² nachgewiesen. Diese überschreitet die vorhandene Geschossfläche von 580 m² um 38 m² (6,55 %). Es handelt sich um eine geringfügige Überschreitung der durch Bestandsschutz vorhandenen Geschossfläche.

Baugrenze

Zur Zollenreuter Straße wird eine ca. 4,90 m x 10,9 m x 0,82 m große Sommerterrasse beantragt. Die Terrasse liegt vor der Baugrenze in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Da die Terrasse an das Hauptgebäude angebaut und diesem eindeutig zugeordnet ist, handelt es sich um eine bauliche Anlage, die ein Gebäudeteil darstellt. Im Teilbereich WA 14 des Bebauungsplans sind je Grundstück eine bauliche Anlage im Sinne § 2 LBO bis max. 20 m³ außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Die geplante Sommerterrasse hat einen Rauminhalt von ca. 43,80 m³. Für die Überschreitung des zulässigen Rauminhalts von Nebenanlagen ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich.

Dachform

Der Bebauungsplan schreibt für den Teilbereich WA 14 die Dachformen Satteldach, Walmdach und Mansarddach vor. Untergeordnete Dachteile können bei Satteldachfestsetzung sofern sie an einen Hauptbaukörper angrenzen, als Flachdächer sowie als Querhaus ausgeführt werden.

Die Gestaltungssatzung legt fest, dass Flachdächer nur im Innenbereich von Bauquartieren zulässig sind, wenn sie vom Straßenraum nicht einsehbar und als begrünte Dachfläche gestaltet sind.

Gewerbliche Nutzung

Die Anzahl der Beschäftigten im Cafe-Betrieb und den gewerblichen Büros im Dachgeschoss beträgt 6 Personen. Gemäß den Antragsunterlagen gehen durch die beantragte gewerbliche Nutzung keine schädlichen Auswirkungen auf Personal und Umwelt aus. Der Immissionsschutz wird durch die Baurechtsbehörde geprüft.

Stellplätze

Es werden 4 Garagenstellplätze, 5 Stellplätze und 15 Fahrradstellplätze geschaffen. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze wird durch die 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.

Tekturplanung 16.07.2021

Am 13.07.2021 fand ein Abstimmungsgespräch zwischen Planern und der Stadt Aulendorf statt. Hierbei wurden Möglichkeiten zur Verbesserung der funktionalen und insbesondere der äußeren Gestaltung der Planung diskutiert. Die wesentlichen Änderungen gemäß den vorliegenden Tekturplänen sind:

- Umgestaltung des Treppenhauses mit Reduzierung der Geschossigkeit von 4 auf 3 Geschosse.
- Ausführung eines Walmdachs auf dem Anbau an Stelle des geplanten Flachdachs,

mit Dachterrasse und kleinem Balkon

- Einbau Loggia im Dachgeschoss Ostseite
- Neugliederung der Fassade des rückwärtigen Anbaus. Die geplante großflächige Glasfassade wird in kleinere Fensterelemente aufgegliedert.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 3. Die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB wird erteilt.**
- 4. Der Befreiung für die Errichtung der Gewerbeeinheiten im Dachgeschoss nach § 31 BauGB wird zugestimmt.**
- 5. Der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze und der max. zulässigen Größe von Nebenanlagen mit der Sommerterrasse nach § 31 BauGB wird zugestimmt.**

Beschluss-Nr. 4

Generalsanierung Sporthalle Schussenriederstraße - Erneute Vorstellung und Beratung der Sanierungsvarianten 1 und 1.1 mit Festlegung einer Variante **Vorlage: 40/434/2019/1**

BM Burth begrüßt die beauftragten Planer.

Herr Blaser teilt mit, dass die Generalsanierung der Sporthalle beim Schulzentrum bereits mehrmals im Ausschuss für Umwelt und Technik behandelt und beraten wurde:

- 17.06.2015 – Besichtigung der Sporthalle
- 16.11.2016 – Vorstellung der geplanten Sanierungen mit Kostenschätzungen
- 24.07.2019 – Erneute Vorstellung verschiedener Sanierungsvarianten und Neubauvarianten mit Kostenschätzungen

Am 24.07.2019 wurden die 4 Sanierungsvarianten (1, 1.1, 2 und 3) und die Neubauvarianten (nur Kosten) 4.1 und 4.2 im Ausschuss vorgestellt und beraten.

Nochmals der Unterschied zu den Varianten in Kurzform:

Variante 1	Halle: Neue Deckenstrahler - Heizung mit kleiner Zu- und Abluftanlage (8.000 m ³) in der Halle
Variante 1.1	Halle: Neue Deckenstrahler - Heizung ohne Zu- und Abluftanlage in der Halle. (Fensterlüftung)
Variante 2	Halle: Heizung über neue Lüftungsanlage. Wie bisher nur neue Lüftungsanlage
Variante 3	Halle: Vorhandene Lüftungsanlage wird saniert. (Heizung und Lüftung wie bisher)
Variante 4.1	Sporthalle abbrechen und an selber Stelle neu bauen.
Variante 4.2	Neue Sporthalle im hinteren Bereich vom Sportplatz neu bauen und alte Sporthalle anschl. abbrechen.

Der Unterschied bei den Sanierungsvarianten liegt in der Hauptsache darin, mit welcher Heizungs- und Lüftungsvariante der Hallenbereich künftig betrieben werden soll.

Alle anderen notwendigen Sanierungsmaßnahmen sind bei allen Sanierungsvarianten gleich.

Bei der Beratung am 24.07.2019 hat der Ausschuss folgenden Beschluss als Empfehlung an den Gemeinderat gefasst:

1. Der Ausschuss spricht sich für eine Sanierung der Sporthalle aus.
2. Bei der Fassadensanierung soll auf einen Vollwärmeschutz verzichtet werden.
3. Das Fensterband in der Halle soll saniert werden.
4. Die Wirtschaftlichkeit einer möglichen Deckenheizung wird vom Ingenieurbüro Witschard ermittelt. Zudem wird eine Wirtschaftlichkeitsberechnung unter folgenden Voraussetzungen durchgeführt: Erneuerung Decke, Erneuerung Fensterbänder, Reduzierung Lichtkuppeln, ohne Lüftungsanlage.
5. Der Planer wird beauftragt, zu prüfen, in welchen Bauabschnitten die Maßnahme wirtschaftlich und sinnvoll umgesetzt werden könnte.

Zusammenfassend aus der Beratung am 24.07.2019 wurde die Variante 1.1 favorisiert. Das Thema bezüglich der Notwendigkeit einer Zu- und Abluftanlage für den Hallenbereich wurde intensiv diskutiert.

Die Variante 1.1 sieht eine solche Zu- und Abluftanlage für den Hallenbereich nicht vor. Die Lüftung der Halle würde bei dieser Variante ausschließlich über das obere Fensterband auf natürliche Weise erfolgen.

Neuer Planungsstand

Mittlerweile wurden die Sanierungsvarianten mit Kostenschätzungen überarbeitet und aktualisiert wie nachfolgend einzeln dargestellt.

Nach den Beratungsergebnissen aus der Sitzung vom 24.07.2019 wurden die Varianten 1 und 1.1 als Favoriten genauer betrachtet und die Variante 2 wird nur nochmals als Vergleich mit aktuellen Kosten aufgeführt.

Hallendecke

Auf der Suche nach einer wirtschaftlicheren Deckenvariante wurde die abgehängte Hallendecke geöffnet und besichtigt.

Die Fertigteildecke in Sichtbeton ist optisch in einem sehr guten Zustand und könnte sichtbar belassen werden.

Die Montage der Deckenstrahler – Heizung, der Schallschutzplatten und die Beleuchtungsbänder erfolgt in den Trägerfeldern der Hallendecke. Die nicht verbauten Deckenbereiche bleiben sichtbar.

Die Kosteneinsparung gegenüber einer neuen abgehängten Decke beträgt ca. 53.000,00 €.

Kostenschätzungen

Die Kostenschätzungen der Varianten 1, 1.1, 2 und für die Neubauvarianten 4.1 und 4.2 wurden entsprechend der Preissteigerungen seit 2019 angepasst.

Durch die enormen Kostensteigerungen durch Mangel an Rohstoffen in diesem Jahr, liegen die Preissteigerungen bei den Kostenschätzungen zwischen 8 und 20 % je nach Gewerk.

Zusätzliche Maßnahmen

Bei allen Varianten wurden noch Kosten für folgende Maßnahmen aufgenommen:

- Erneuerung vom Prallschutz an der Längswand zum Sportplatz (ca. 48.000 € brutto)
- Einbau fester Sportgeräte an der Decke und Wand (ca. 45.000 € brutto)

Kostenübersicht der einzelnen Varianten

Zur Information und Rückblick werden in der folgenden Tabelle 1 zunächst die aktuellen Kostenschätzungen vom 29.06.2021 der Varianten 2 und 3 dargestellt. In den Untervarianten „a“ sind mögliche Einsparungen in Rot aufgeführt.

Die möglichen Einsparungen bei den einzelnen Varianten sind zwar möglich, aber energetisch und wirtschaftlich betrachtet bei einer Generalsanierung weder sinnvoll noch empfehlenswert.

Aktualisierte Kosten für einen Neubau

Variante 4.1 – Jetziger Standort: 6.826.150,00 €

Variante 4.2 – Neuer Standort: 7.214.950,00 €

Tabelle 1

Maßnahme	Variante 2	Variante 2a	Variante 3	Variante 3a
Halle: Neue Luftheizung mit Lüftung und Wärmerückgewinnung. Lüftungsgerät neu – Kanäle Bestand	ja	ja	nein	nein
Halle: Vorhandenes Lüftungsgerät im UG für Heizung und Lüftung bleibt bestehen und wird nur umgerüstet	nein	nein	ja	ja
Neue Hallendecke	ja	-390.400 €	Ja	-390.400 €
Neue Hallenbeleuchtung	ja	-97.300 €	Ja	-97.300 €
Halle: Neue Oberlichtfenster	ja	-163.500 €	Ja	-163.500 €
Neuer Prallschutz an der Längswand	ja	ja	Ja	ja
2 neue Trennvorhänge	ja	ja	Ja	ja
Halle : Anteil Einbau- Sportgeräte	ja	ja	Ja	ja
Neue Heizung (HK) in Umkleiden, Duschen, Flure und Lehrerräume	ja	ja	Ja	ja
Komplettsanierung Umkleiden, Sanitär- räume, Flure und Lehrerräume	ja	ja	Ja	ja
Neue Einrichtung Umkleiden	ja	ja	Ja	ja
Einbau von Behinderten WC	ja	ja	Ja	ja
Sanierung FD - hoher und niedere Teil	ja	ja	Ja	ja
Vollwärmeschutz Außenfassade	ja	-500.700 €	Ja	-500.700 €
Kostenschätzungen Varianten 2 und 3	4.283.460,2 2 €	-1.151.900,00 €	4.201.842,88 €	-1.151.900,00 €
Kostenschätzungen Varianten 2a und 3a		3.131.560,22 €		3.049.942,88 €

Favorisierte Varianten 1 und 1.1

Die beiden Varianten unterscheiden sich nur darin, dass in Variante 1 eine Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung für den Hallenbereich geplant ist und bei Variante 1.1 nicht.

Die informativ dargestellten Untervarianten 1a und 1.1a zeigen nur auf, auf welche Einzelmaßnahme jeweils verzichtet werden könnte.

Der Verzicht auf den Vollwärmeschutz bei der Außenfassade, wie im Ausschuss bereits beschlossen, muss bezüglich der Fördermöglichkeiten und damit verbundenen KfW 100 – Standards nochmals diskutiert werden.

Bei Variante 1 könnte lüftungsbedingt auf die Erneuerung des Oberlichtbandes verzichtet werden. Der Verzicht macht aber wirtschaftlich und vor allem aus energetischer Sicht keinen Sinn.

Fördermöglichkeiten und ZuschüsseSportstättenbauförderprogramm 2021

Im Rahmen des Sportstättenbauförderprogramm 2021 liegt ein Zuwendungsbescheid vom 10.06.2021 in Höhe von 445.000,00 € vor.

Der Bewilligungszeitraum erstreckt sich von 10.06.2021 bis 31.12.2023. Mit Datum des Bewilligungsbescheides muss innerhalb eines Jahres mit der Maßnahme begonnen werden.

Beginn der Maßnahme heißt, dass ein Auftrag (Bauvertrag) für Baumaßnahmen erteilt beziehungsweise abgeschlossen sein muss.

Sollte die Frist nicht eingehalten werden können, muss vor Ablauf eine Fristverlängerung schriftlich beantragt werden.

Ausgleichstock

Ein Antrag aus dem Ausgleichstock wird zu gegebener Zeit in Abstimmung der anderen Bauvorhaben (Neubau Kindergarten und Grundschule) gestellt.

Mögliche Förderungen nach dem Bundesförderprogramm für effiziente Gebäude – Nichtwohngebäude (BEG – NWG)

Die Sanierungsvarianten und Kostenschätzungen wurden zur Prüfung möglicher Förderungen nach dem BEG – NWG an die Energieagentur weitergeleitet.

Nach Rückmeldung durch die Energieagentur gibt es für die Sanierung der Sporthalle 2 Fördermöglichkeiten.

1. Förderung nach BEG – NWG von Einzelmaßnahmen. Berechnung: Deckelung bei anrechenbaren Kosten über 1.908.000,00 € mit 381.600,00 € Zuschuss als Obergrenze. Unter 1.908.000,00 € der anrechenbare Kosten 20 % davon.
2. Förderung nach BEG – NWG EH 100 als Gesamtmaßnahme (hier muss der für die Sanierung geltende Mindeststandard KfW 100 erreicht werden). Förderung: 27,5 % von den anrechenbaren Kosten.

Nach Einschätzung der Energieagentur sehen die Fördermöglichkeiten bei den Varianten 1 und 1.1 wie folgt aus:

Variante 1

Förderung als Gesamtmaßnahme mit Erreichen des Standards KfW 100 und Umsetzung vom Vollwärmeschutz. Mögliche Fördersumme 873.942,00 € (Förderfähige Maßnahmen 3.177.972,00 € X 27,5 %)

Wenn der Vollwärmeschutz der Außenfassade nicht zur Ausführung kommt, wird der KfW 100 Standard nicht erreicht und die Förderobergrenze beträgt 381.600,00 €.

Variante 1.1

Bei Variante 1.1 ist die Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung in der Halle nicht vorgesehen. Die Lüftung erfolgt hier über das obere Lichtband.

Ohne die Zu- und Abluftanlage wird der KfW 100 Standard nach Einschätzung der Energieagentur trotz Vollwärmeschutz nicht erreicht.

Die Förderobergrenze liegt hier auch bei den 381.600,00 €.

Die vor angeführten Angaben sind Einschätzungen von der Energieagentur. Zum Einreichen eines Förderantrags müssen dann bei den Planungen Berechnungen des Bauphysikers erfolgen und entsprechende Ausführungen eingehalten werden.

Das Förderprogramm soll mindestens bis 2025/2029 laufen. Nach der Bewilligung einer Maßnahme muss diese innerhalb 2 Jahre umgesetzt sein.

Auf Antrag kann die Umsetzungsfrist auch auf 4 Jahre verlängert werden.

Kostendarstellung mit Fördermöglichkeiten

In der nachfolgenden Tabelle 2 werden die überarbeiteten Kostenschätzungen vom 29.06.2021 mit möglichen Fördermitteln dargestellt.

Tabelle 2

Maßnahme	Variante 1	Variante 1a	Variante 1.1	Variante 1.1
Halle: Neue Deckenstrahler - Heizung	ja	ja	ja	ja
Halle: Neue Lüftung mit Wärmerückgewinnung (nur Zu- u. Abluft ca. 8.000 m ³ /h)	ja	ja	nein	nein
Neue Hallendecke	ja	ja	ja	ja
Neue Hallenbeleuchtung	ja	ja	ja	ja
Halle: Neue Oberlichtfenster zum Lüften	ja	-163.500 €	ja	ja
Neuer Prallschutz an der Längswand	ja	ja	ja	ja
2 neue Trennvorhänge	ja	ja	ja	ja
Halle : Anteil Einbau-Sportgeräte	ja	ja	ja	ja
Neue Heizung (HK) in Umkleiden, Duschen, Flure und Lehrerräumen	ja	ja	ja	ja
Komplettsanierung Umkleiden, Sanitär-räume, Flure und Lehrerräume	ja	ja	ja	ja
Neue Einrichtung Umkleiden	ja	ja	ja	ja
Einbau von Behinderten WC	ja	ja	ja	ja
Sanierung FD - hoher und niedere Teil	ja	ja	ja	ja
Vollwärmeschutz Außenfassade	ja	-500.700 €	ja	-500.700 €
Kostenschätzungen 1 und 1.1	4.392.906,42 €	-664.200,00 €	4.246.293,66 €	-500.700,00 €
Kostenschätzungen 1a und 1.1a		3.728.706,42 €		3.745.593,66 €
Fördermöglichkeiten				
Förderung Sportstättenbau	445.000,00 €	445.000,00 €	445.000,00 €	445.000,00 €
Förderung BEG- NWG KfW 100 (Gesamtmaßnahme)	873.942,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Förderung BEG - NWG (Einzelmaßnahme)				
Grundförderung		381.600,00 €	381.600,00 €	381.600,00 €
Kostenschätzung nach Anrechnung				

der Fördermittel	3.073.664,42 €	2.902.106,42 €	3.419.693,66 €	2.918.993,66 €
------------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Wirtschaftlichkeitsberechnung

Das Ingenieurbüro Witschard hat die Varianten 1, 1.1 und 2 als Grundlage für die Wirtschaftlichkeitsberechnung zu Grunde gelegt und gegenübergestellt.

In die Berechnung sind Verbrauchskosten von Energie, die Investitionskosten der Heizung, Lüftung und Decken, sowie die Abschreibungen eingeflossen.

Nach der Berechnung kann gesagt werden, dass die Verbrauchskosten für Energie, bei den Varianten 1 und 1.1 mit einer neuen Deckenstrahler- Heizung gegenüber der Variante 2 mit der Luftheizung bei rund der Hälfte liegen.

Bei den Varianten 1 und 1.1 mit der Deckenstrahler-Heizung ist eine neue Hallendecke ausführungstechnisch erforderlich.

Mit der Kosteneinsparung bei der Energie durch die Deckenstrahler- Heizung wären die Kosten für die neue Hallendecke in ca. 20 Jahren finanziert. Die vorhandene Hallendecke erfüllt zwar noch ihren Zweck, hat aber schon ein Alter von knapp 50 Jahren. Unabhängig zur Auswahl der Sanierungsvariante, sollte die Hallendecke bei einer Generalsanierung bezüglich des Alters erneuert werden.

Es fanden auch Überlegungen zur Reduzierung der Lichtkuppeln statt. Folgende Gründe sprechen gegen eine Reduzierung der Lichtkuppeln:

- Der Aufwand zur Schließung der Deckenöffnungen (neue Hallendecke ist dann sichtbar) entspricht das annähernd den Kosten für eine neue Lichtkuppel.
- Durch die Reduzierung der Lichtkuppeln reduziert sich der natürliche Lichteinfall in der Halle.
- Als Ausgleich zum Erreichen der Helligkeit in der Halle müsste die Beleuchtung mit mehr Leistung ausgelegt werden, was wiederum einen höheren Energieverbrauch verursachen würde.

Es wird deshalb vorgeschlagen, die Anzahl der Lichtkuppeln wie vorhanden zu belassen.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung ist als Anlage zur Vorlage beigefügt.

Vorschlag der Verwaltung

Nach Prüfung und Abwägung aller energetischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten, sieht die Verwaltung für eine weitere Nutzung von 50 Jahren in der Variante 1 die beste Lösung und schlägt diese zur Umsetzung vor.

Die Empfehlung der Energieagentur lautet ebenfalls die Variante 1 umzusetzen.

Die Mehrkosten für einen Vollwärmeschutz, unter der Voraussetzung, dass ein KfW 100 Standard erreicht wird, werden über den höheren Zuschuss nahezu abgedeckt.

Die Variante 1 enthält auch die Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung im Hallenbereich. Auch diese Anlage wird zum Erreichen des KW 100 Standards benötigt.

Coronabedingt ist es sicher sinnvoll, eine Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung im Hallenbereich zu installieren.

Der HLS-Planer empfiehlt aus diesen Gründen ebenfalls die Variante 1 umzusetzen.

Im Hinblick zur Umsetzung der relativ umfangreichen Sanierungsmaßnahme sieht die Verwaltung den Zeitraum März bis Oktober 2022 für die Vorleistungen und Vorbereitungen zu knapp.

Auch hinsichtlich der momentanen extrem hohen Baukosten.

Die Verwaltung schlägt die Umsetzung von März bis Oktober 2023 vor. Somit können die notwendigen Planungen, Beschlüsse und Ausschreibungen sorgfältig und unter geringerem Zeitdruck vorbereitet werden.

Die Verwaltung prüft zurzeit mit dem Regierungspräsidium Tübingen, ob der bereits bewilligte Zuschuss aus der Sportstättenbauförderung entsprechend der Umsetzung in 2023 verlängert werden kann.

SR Michalski erschließt sich nicht, weshalb zwingend ein Vollwärmeschutz aufgebaut werden soll, es handelt sich nur um eine Sporthalle. Trotz der Fördergelder ist die Maßnahme aus seiner Sicht nicht wirtschaftlich.

Herr Maucher erläutert, dass die gesetzlichen Vorschriften sich stetig verschärfen. Ein jeder muss seinen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele beitragen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig, dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung zu empfehlen:

- 1. Es wird die Umsetzung der Sanierungsvariante 1 ohne Vollwärmeschutz an der Außenfassade sowie die Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinn für den Hallenbereich empfohlen. Die Ausführung soll so erfolgen, dass ein späterer Aufbau des Vollwärmeschutzes möglich ist.**
- 2. Die Umsetzung der Sanierungsmaßnahme erfolgt in 2023.**

Beschluss-Nr. 5

Sachstandsbericht zu Brückenbauwerken

a) Heuwegbrücke

b) Brücke beim Ungerhof

c) Brücke bei der Dobelmühle

d) Brücke über die Schussen und Bereich Tiergarten

BM Burth gibt einen mündlichen Sachstandsbericht zu den Brückenbauwerken:

- Ungerhofbrücke: Die Pfeiler der Brücke stehen bekanntlich unter Denkmalschutz. Frau Kreuzer holt nun ein Angebot ein, mit welchen Kosten man bei einer Instandsetzung der Brücke rechnen muss.
- Dobelmühle: Leider konnte die Brücke heute nicht besichtigt werden. 2015 gab es ein Angebot der Dobelmühle, im Rahmen eines Jugendprojekts den Steg zu erneuern. Dies konnte leider bis heute nicht umgesetzt werden.

SR Groll wurde von der Dobelmühle angesprochen, dass die Anforderungen der Stadt im Nachgang zu den damaligen Gesprächen erhöht wurden. Deshalb konnte keine Umsetzung erfolgen.

Laut BM Burth war damals besprochen, dass die Stadt diese Zusatzkosten übernehmen würde. Die Verwaltung wird nochmals ein Gespräch führen.

- Brücke Angele/Harsch: Es wurde vereinbart, dass mit dem Anlieger nochmals gesprochen wird, ob es tatsächlich notwendig ist, dass die Brücke mit schweren Fahrzeugen befahrbar ist oder ob alternativ nicht nur KFZ-Verkehr und Fußgänger-Nutzung möglich wäre.

Der Sachstandsbericht wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss-Nr. 6

Kläranlage Aulendorf - Vergabe der Ingenieurleistung zur Verlängerung der wasserrechtlichen Erlaubnis **Vorlage: 40/106/2021**

BM Burth erläutert, dass die wasserrechtliche Erlaubnis zum Einleiten des mechanisch-biologisch-chemisch gereinigten Abwassers der Sammelkläranlage Aulendorf in die Schussen ist bis zum 31.12.2023 befristet ist.

Das Landratsamt Ravensburg hat die Stadt Aulendorf in der ersten Jahreshälfte 2021 mit einem Schreiben drauf aufmerksam gemacht, die Neuerteilung rechtzeitig in die Wege zu leiten. Diese Vorlaufzeit ist notwendig, da für die neue wasserrechtliche Erlaubnis eine gewässerökologische Untersuchung gefordert wird, welche circa ein Jahr in Anspruch nimmt.

Die Neubeantragung ist bis spätestens zum 31.03.2023 beim Landratsamt mit allen geforderten Unterlagen einzureichen.

Die letzte wasserrechtliche Erlaubnis wurde vom Büro Aßfalg Gaspard Partner Ingenieurgesellschaft mbH in Zusammenarbeit mit dem Büro iat-Ingenieurberatung GmbH erstellt. Nach Rücksprache mit beiden Büros wurde ein Honorarangebot vom Büro iat-Ingenieurberatung GmbH, Stuttgart eingereicht, welches vom Ingenieurbüro AGP, Bad Waldsee unterstützt wird.

Beide Büros waren bereits in der Kläranlage und auch bei anderen Projekten tätig. Auch die Zusammenarbeit der beiden Büros hat sich als letztes bei dem Bau der Containerüberdachung inkl. PV-Anlage bewährt.

Das Pauschalangebot beträgt netto 19.700 € ohne die gewässerökologische Untersuchung, welche von einem anderen Büro durchgeführt werden muss.

Nach der Beauftragung des Ingenieurbüros wird schnellstmöglich die gewässerökologische Untersuchung in die Wege geleitet um die Unterlagen termingerecht an das Landratsamt zu übergeben.

Die Verwaltung empfiehlt die Vergabe der Ingenieurleistung für die wasserrechtliche Erlaubnis an das Büro iat-Ingenieurberatung aus Stuttgart zu einem Brutto-Pauschalpreis von 23.443 €.

Finanzierung

Die Kosten werden sich auf die Haushaltsjahre 2021-2023 verteilen.

Im Haushalt 2021 sind 20.000 € für Planungskosten für das Jahr 2022 der Kläranlage eingestellt, welche noch zur Verfügung stehen. Für die Kosten der gewässerökologischen Untersuchung muss Geld im Nachtragshaushalt für 2021 berücksichtigt werden.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beauftragt das Büro iat-Ingenieurberatung mit der Erstellung der Unterlagen für die Erneuerung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Beschluss-Nr. 7

Verschiedenes

Mülleimer am Skaterplatz

SR Thurn wurde angesprochen, dass der Mülleimer etwas zu weit weg ist vom Skaterplatz.

BM Burth erläutert, dass bereits mehr Mülleimer angebracht wurden. Er hält die Entfernung für zumutbar.

Baugesuch Hopfenweg 7, Errichtung Solarcarport

Herr Schilling erläutert, dass bekanntlich die Unterlagen für das Baugesuch im Hopfenweg 7 für die letzte Sitzung zu spät eingereicht wurden. Der Bauherr möchte das Vorhaben außerhalb der Baugrenze umsetzen. Deshalb ist eine Befreiung notwendig. Auch für das Pultdach ist eine Befreiung erforderlich. In der näheren Umgebung gab es Befreiungen (Flachdach-Carport).

BM Burth ergänzt, dass das Vorhaben letztes Mal nicht beraten werden konnte, weil die Planung widersprüchlich war. Deshalb wollte man das Vorhaben heute vorstellen, weil die Sommerpause des Gremiums sehr lange ist.

OV Wülfrath teilt mit, dass der OR bereits zugestimmt hat. Das Dach fällt an dieser Stelle sicherlich nicht auf. Mit Vorhaben wie diesen kann man die Energiewende unterstützen.

BM Burth möchte wissen, ob es für das Gremium denkbar wäre, diesbezüglich unter „Verschiedenes“ einen Beschluss zu fassen.

Hierfür gibt es einen Konsens.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.**
- 2. Der Befreiung für die Errichtung des Solarcarports in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird zugestimmt.**
- 3. Der Befreiung von der festgesetzten Dachform wird zugestimmt.**

Energiebericht

Herr Blaser teilt mit, dass der Energiebericht im Herbst beraten wird.

Beschluss-Nr. 8
Anfragen

Es werden keine Anfragen gestellt.

ZUR BEURKUNDUNG !

Bürgermeister:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....