

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

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

vom 20.10.2021

im in der Stadthalle Aulendorf

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 21:10 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender

Bürgermeister Matthias Burth

Ausschussmitglieder

Pierre Groll

Kurt Harsch

Matthias Holzapfel

ab 18:04 Uhr

Rainer Marquart

ab 18:08 Uhr

Ralf Michalski

Gabi Schmotz Stadträtin

Franz Thurn

Britta Wekenmann

Konrad Zimmermann

Verwaltung

Günther Blaser

Kathleen Kreuzer

Albert Schilling

Ortsvorsteher/in

Hartmut Holder Ortsvorsteher

bis 19:33 Uhr

Stephan Wülfrath Ortsvorsteher

Margit Zinser-Auer Ortsvorsteherin

Schriftführer/in

Silke Johler

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Stefanie Dölle

entschuldigt

Sahin Gündogdu

entschuldigt

Beatrix Nassal

Tagesordnung

Beschluss-Nr.

- 2 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll
- 3 Baugesuche
- 3.1 Antrag auf Genehmigung nach § 4 BImSchG - Anlage zur zeitweiligen Lagerung, Aufbereitung und zum Umschlag von Baurestmassen
Aulendorf, Hasengärtlestraße 76, Flst. Nr. 1570
Vorlage: 40/124/2021
- 3.2 Nachtrag geänderte Bauausführung - Anbau eines Holzlagers, Anbau eines Filterhauses mit Maschinenraum für Brikettierpresse, Anbau eines überdachten Lagerplatzes
Münchenreute, Würzbühl 36, Flst. Nr. 555/5
Vorlage: 40/128/2021
- 3.3 Errichtung einer Flachdachgaube auf der Nord- und Südseite des bestehenden Wohnhauses
Aulendorf, Eschenweg 5, Flst. Nr. 1110/5
Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/129/2021
- 3.4 Teilweise Umnutzung landw. Stallgebäude in Gewerbe (Reinigung von Gitterrosten)
Aulendorf-Blönried, Bärenweiler 1, Flst.Nr.: 1117
Vorlage: 40/606/2020/2
- 3.5 Abbruch der bestehenden Garage und Neubau Wohnhaus mit Garage
Aulendorf, Schulstraße 24, Flst. Nr. 2048/1
Vorlage: 40/542/2020/2
- 3.6 Errichtung eines Breitraumcarport
Aulendorf, Schulstraße 44, Flst. Nr. 2063/1
Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/130/2021
- 3.7 Neubau eines barrierefreien Nebengebäudes - Bauvoranfrage
Aulendorf, Alemannenring 8, Flst. Nr. 1076/12
Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/131/2021
- 4 Überplanung der Außenanlage Kindergarten Wirbelwind - Vorstellung der Entwurfsplanung mit Freigabe zur Ausschreibung
Vorlage: 40/133/2021
- 5 Neubau Kindergarten - Vorstellung der HLS- und Elektroausführungsplanungen und Freigabe zur Ausschreibung
Vorlage: 40/134/2021
- 6 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten - 1. Änderung" (Vorberatung)
1. Zustimmung zum Entwurf
2. Auslegung und Beteiligung

Vorlage: 40/127/2021

- 7 Anschaffung Radlader Kläranlage
Vorlage: 40/138/2021
- 8 Verschiedenes
- 9 Anfragen

Beschluss-Nr. 2

Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll

BM Burth begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

SRin Dölle ist entschuldigt, SRin Schmotz vertritt sie.

SR Gündogdu ist ebenfalls entschuldigt, SR Marquart vertritt ihn, kommt aber später.

SRin Nassal ist ebenfalls entschuldigt, SR Thurn vertritt sie.

SR Holzapfel kommt später.

Beschluss-Nr. 3
Baugesuche

Beschluss-Nr. 3.1

Antrag auf Genehmigung nach § 4 BImSchG - Anlage zur zeitweiligen Lagerung, Aufbereitung und zum Umschlag von Baurestmassen
Aulendorf, Hasengärtlestraße 76, Flst. Nr. 1570
Vorlage: 40/124/2021

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft die immissionsschutzrechtliche Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb einer Anlage zur zeitweiligen Lagerung, Aufbereitung und zum Umschlag von Baurestmassen auf dem Grundstück Flst. Nr. 1570, Hasengärtlestr. 76 in Aulendorf beantragt hat.

Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen auf dem Grundstück beantragt.

- Annahme/Eingang (Input) Baurestmassen (nicht gefährliche und gefährliche Abfälle) in Summe bis 21.000 t/a
- Behandlung von Baurestmassen:
Aufbereitung mit Siebanlage (100 t/h) bis 15.000 t/a bzw. bis 800 t/d
Der Anteil gefährlicher Abfälle beträgt dabei < 10 t/d
- Zeitweilige Lagerung von Abfällen (Input+Output), Lagerkapazität in Summe bis 7.795 t
Davon nicht gefährliche Abfälle bis 7.795 t
Davon ggf. gefährliche Abfälle bis 49t

Die Betriebszeiten sind werktags von 6:00 – 18:00 Uhr und samstags von 6:00 bis 15:00 Uhr. Die Siebanlage wird max. 8 h je Betriebstag eingesetzt.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: VBP „Fa. Heydt“ 19.03.2021
Rechtsgrundlage: 30 BauGB
Gemarkung: Aulendorf
Eingangsdatum: 09.09.2021

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Fa. Heydt“.

Das auf dem Grundstück vorhandene Betriebsgebäude mit Lagerhalle und Maschinenhalle wurde im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens errichtet.

Immissionsschutzrechtliche Genehmigung

Die Errichtung und der Betrieb der beantragten Anlage bedarf der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung gem. 4. BImSchV. Bezüglich der zu erwartenden Einwirkungen durch Lärmemissionen, Luftschadstoffemissionen, Erschütterungen, Entwässerung, Wasser – und Bodenschutz wurden Untersuchungen und Gutachten bei Fachingenieurbüros beauftragt. Die Festlegung der Betriebszeiten erfolgte aufgrund lärmschutztechnischer Bestimmungen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) für die geplante Anlage ist nicht vorgeschrieben.

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

OV Wülfrath teilt mit, dass die Lastwägen zwischenzeitlich über den vorhandenen Grünstreifen ausfahren. Es gab immer wieder in der Vergangenheit schon das Thema, dass die Hasengärtlestraße durch die Lastwägen stark verschmutzt wurde. Die Verwaltung

sollte dies prüfen, weil diese Überfahrt das Problem noch verstärkt.

Die Verwaltung sagt dies zu.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.**
- 2. Der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung wird zugestimmt.**

Beschluss-Nr. 3.2

Nachtrag geänderte Bauausführung - Anbau eines Holzlagers, Anbau eines Filterhauses mit Maschinenraum für Brikettierpresse, Anbau eines überdachten Lagerplatzes
Münchenreute, Würzbühl 36, Flst. Nr. 555/5
Vorlage: 40/128/2021

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im Baugenehmigungsverfahren nachträglich die geänderte Bauausführung für den Anbau eines Holzlagers, den geänderten Anbau eines Filterhauses mit Maschinenraum für eine Brikettierpresse und den Anbau eines überdachten Lagerplatzes auf dem Grundstück Flst. Nr.555/5, Würzbühl 36 in Münchenreute beantragt hat.

Das am 24.03.2005 genehmigte Holzlager soll durch einen Abstellraum um 1,60 m verlängert werden.

Die geplante Überdachung hat eine Grundfläche von 16,60 m x 6,27 m und wird in Verlängerung des Holzlagers mit einem 3,94 m hohen Flachdach ausgeführt. Holzlager und Überdachung werden in Holzbauweise errichtet.

Des Weiteren soll das Filterhaus mit Maschinenraum gegenüber der Baugenehmigung vom 09.05.2017 von 3,50 m Tiefe auf 5,45 m Tiefe vergrößert werden.

Die oben genannten Vorhaben wurden bereits umgesetzt. Für das Holzlager und Filterhaus mit Maschinenraum liegen Baugenehmigungen vor, jedoch wurde die Ausführung geändert. Für die bereits ausgeführte Überdachung liegt keine Baugenehmigung vor.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Ortsabrundungssatzung Münchenreute vom 14.01.1994
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB, Innenbereich
Gemarkung: Blönried
Eingangsdatum: 17.09.2021

Der Schreinereibetrieb liegt gerade noch innerhalb der Ortsabrundung Münchenreute, die neu geplante Überdachung, Holzlagerraum und Filterhaus mit Maschinenraum befinden sich jedoch außerhalb und sind damit dem Außenbereich zuzuordnen. In den Baugenehmigungen für Holzlager und Filterhaus mit Maschinenraum wurde der Errichtung im Außenbereich zugestimmt.

Da die Erweiterung eines im Innenbereich gelegenen Gewerbebetriebs in den Außenbereich hinein nicht auf § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB (Erweiterung eines Betriebs) gestützt werden kann, beurteilt sich das Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB.

Die geplante Bebauung ist zulässig, wenn keine öffentlichen Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt werden. Im vorliegenden Fall kommt nach Auffassung der Verwaltung nur der Belang von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Betracht. Dieser stellt eine spezielle Ausprägung des Gebotes der Rücksichtnahme dar.

Die Umgebung des Bauvorhabens ist neben dem bestehenden Schreinereibetrieb mit landwirtschaftlichen Betrieben und mit Wohngebäuden geprägt, es liegt somit eine Gemengelage vor. Nach Auffassung der Verwaltung gehen von dem Bauvorhaben in dieser Gemengelage keine schädlichen Umwelteinwirkungen aus.

Die Beurteilung von Schallemissionen und von der Einhaltung von Lärmwerten obliegt den Fachbehörden des Landratsamtes und ist vom planungsrechtlichen Prüfungsumfang im Rahmen des Einvernehmens nicht umfasst.

Ergebnis

Das Bauvorhaben ist als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB im Außenbereich planungsrechtlich zulässig. Die geänderte Bauausführung ist ebenfalls nach § 35 Abs. 2 BauGB zulässig. Aus Sicht der Verwaltung ist die geringfügige Überschreitung der Ortsabrundungslinie vertretbar. Die Verwaltung empfiehlt deshalb, das Einvernehmen zu erteilen.

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird einstimmig vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Blönried erteilt.

Beschluss-Nr. 3.3

Errichtung einer Flachdachgaube auf der Nord- und Südseite des bestehenden Wohnhauses
Aulendorf, Eschenweg 5, Flst. Nr. 1110/5
Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/129/2021

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Errichtung einer Flachdachgaube auf der Nord- und Südseite des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Flst. Nr. 1110/9, Eschenweg 5 in Aulendorf beantragt hat.

Das Wohnhaus mit den Abmessungen 12,90 m x 10,02 m soll im Dachgeschoss eine Wohnraumerweiterung durch den Einbau von zwei Flachdachgauben erhalten. Die beantragten Flachdachgauben haben jeweils eine Gaubenbreite von 7,00 m. Es kommt eine Holzkonstruktion mit einer Blechverkleidung zur Ausführung.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: „Riedweg 1. Änderung“ vom 22.10.1981
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
 Gemarkung: Aulendorf
 Eingangsdatum: 21.09.2021

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Riedweg 1. Änderung“ und ist planungsrechtlich gemäß 30 BauGB zu beurteilen.

Festsetzungen Bebauungsplan

| | Bebauungsplan | Planung | |
|------------------------------------|--|-----------------|---|
| Art der baulichen Nutzung | Reines Wohngebiet WR | Wohnnutzung | ✓ |
| Anzahl der Wohnungen | Nach § 3 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass pro Wohngebäude Nr. 1-18/25-35 nicht mehr als zwei Wohnungen untergebracht werden dürfen. | 2 | ✓ |
| Max. Grundfläche | 180 m ² | Eingehalten | ✓ |
| Max. Geschoßfläche | 260 m ² | Eingehalten | ✓ |
| Zahl der Vollgeschosse | I + DG + HG | I + DG + HG | ✓ |
| Dachform | Satteldach DN 32° - 35 ° | Satteldach 33 ° | ✓ |
| Dachaufbauten | Die Einzellängen dürfen nicht mehr als 1,50 m betragen. Die Gesamtlänge darf nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Hauslänge betragen. | 7,00 m | x |
| Max. zulässige Gaubenbreite | 12,90 m/3 = 4,30 m | 7,00 m | x |

Gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans wurde am 13.06.1980 die Baugenehmigung für ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Kellergeschoss erteilt. Somit sind im Bestand zwei Wohneinheiten nachgewiesen. Am 09.08.1990 wurde von der Baurechtsbehörde ein Dachausbau mit Schlafzimmer und Bad genehmigt. Mit dem geplanten Dachausbau soll eine Wohnraumerweiterung mit Teeküche für die eigene Familie geschaffen werden. Eine Vermietung des Dachgeschosses wird nicht in Erwägung gezogen.

Dachaufbauten

Gemäß dem Bebauungsplan ist die Einzellänge von Dachaufbauten auf 1,50 m zu beschränken. Die Gesamtlänge darf nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Hauslänge betragen. Bei einer Hausbreite von 12,90 m entspricht die max. zulässige Gaubenbreite 4,30 m. Die geplante Gaubenbreite von 7,00 m entspricht einem Verhältnis von 54,26 % der zugehörigen Hausbreite. Für die Vergrößerung der Gaubenbreite ist eine Befreiung gem. § 51 BauGB erforderlich. Aus Sicht der Verwaltung wird mit dem Dachausbau keine dritte Wohneinheit geschaffen.

Leitfaden für Dachgauben Stadt Aulendorf

Zusammenhängende Gauben sollten in der Regel nicht breiter als 1/3 der Gebäudelänge sein, im Einzelfall können Sie bis zu einer Breite von 1/2 der Gebäudelänge ausgebildet werden, dabei sollte jedoch ihre Höhe eingeschränkt werden.

Befreiungen in der näheren Umgebung

Beim Wohngebäude Flst. Nr. 1110/7 Eschenweg 3 wurden nachträglich 3 Schleppgauben mit einer Gaubenbreite von jeweils 1,36 m eingebaut. Bei einer Gebäudebreite von 14,06 m entspricht die Gesamtgaubenbreite von 4,08 m einem Anteil von 29,01 %. Da hier die Dachgauben die Festsetzungen des Bebauungsplans einhalten war keine Befreiung erforderlich.

Bisher wurden in der näheren Umgebung keine Befreiungen hinsichtlich abweichender Gaubenbreiten erteilt. Da die geplanten Dachgauben weder die Festsetzungen des Bebauungsplans noch die Regelungen des Leitfadens für Dachgauben einhalten, sollte die Gaubenbreite verringert werden.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik versagt dem Vorhaben sein Einvernehmen.**
- 2. Der Befreiung für die Überschreitung der max. zulässigen Gaubenbreite wird nicht zugestimmt.**
- 3. Einer geänderten Planung mit einer Gaubenbreite der Hälfte der zugehörigen Gebäudebreite, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.**
- 4. Der Befreiung für die Überschreitung der max. zulässigen Gaubenbreite wird bei einer geänderten Planung mit einer Gaubenbreite von der Hälfte der zugehörigen Gebäudebreite zugestimmt.**

Beschluss-Nr. 3.4

Teilweise Umnutzung landw. Stallgebäude in Gewerbe (Reinigung von Gitterrosten)

Aulendorf-Blönried, Bärenweiler 1, Flst.Nr.: 1117

Vorlage: 40/606/2020/2

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im Baugenehmigungsverfahren die teilweise Umnutzung eines landwirtschaftlichen Stallgebäudes in Gewerbe (Reinigung von Gitterrosten) auf dem Grundstück Flst. Nr. 1117, Bärenweiler 1 in Blönried beantragt hat.

Im ehemaligen Milchviehstall soll auf einer Teilfläche von ca. 16,00 m x 16,50 m eine gewerbliche Nutzung eingerichtet werden. Die verbleibende Fläche im Stall wird als Lager für landwirtschaftliche Erzeugnisse verwendet.

Bei der beantragten Umnutzung handelt es sich um die Reinigung und Entlackung von Gitterrosten mittels Wasserhochdruck. Dabei werden die Gitterroste mit LKW angeliefert, vor Ort behandelt und danach auf Paletten gestapelt. Es werden drei Mitarbeiter für diese Tätigkeiten beschäftigt.

Die beantragte gewerbliche Umnutzung hat bereits stattgefunden. Von der Baurechtsbehörde wurden Unterlagen zur Nachgenehmigung angefordert.

Über das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung des Ausschusses vom 23.09.2020 beraten. Die Entscheidung wurde vertagt. Der Antragssteller wurde aufgefordert, Unterlagen zur Abwasserbehandlung nachzureichen.

Am 07.09.2021 wurde vom Antragssteller der Antrag für die „wasserrechtliche Genehmigung“ bei der Stadt Aulendorf eingereicht.

Gemäß den vorliegenden Unterlagen durchläuft das Wasser in der geplanten Abwasserreinigungsanlage folgende Reinigungsstufen:

1. Hochdruckreinigung Gitterroste über wasserdichtem Bodenbecken, Sedimentation
2. Umpumpen des Abwassers mittels Tauchpumpe in oberirdischen Neutralisationsbehälter
3. Neutralisationsprozess zur Hydroxidfällung mit Trennung der Schwermetalle, Sedimentation
4. Abpumpen Abwasser in Absetzbehälter, Sedimentation
5. Nach Absetzzeit Weiterleitung des gereinigten Abwassers an Grundstücksentwässerung über Probeentnahmesiphon.

Der Antrag für die „wasserrechtliche Genehmigung“ wird derzeit von den Fachbehörden geprüft. Nach Rücksprache mit der Fachbehörde ist die wasserrechtliche Genehmigung in den Endzügen.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Außenbereich

Rechtsgrundlage: § 35 BauGB

Gemarkung: Blönried

Eingangsdatum: 30.06.2020; Unterlagen Abwasserbehandlung 07.09.2021

Das Grundstück Flst. Nr. 1117, Bärenweiler 1 ist als Außenbereich einzustufen. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 35 BauGB.

Nach § 35 Abs. 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 ist privilegierter Landwirt nach § 35 BauGB.

Im Falle der beschriebenen Nutzungsänderung ist die Prüfung des Vorhabens in Bezug auf § 35 Abs. 4 BauGB erforderlich. Gemäß § 35 Abs. 4 BauGB kann der Änderung eines bisherigen land- bzw. forstwirtschaftlichen Gebäudes nicht entgegengehalten werden, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind. Dies liegt vor, wenn:

- a) das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dient,
- b) die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleibt,
- c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung nicht länger als sieben Jahre zurückliegt,
- d) das Gebäude vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden ist,
- e) das Gebäude im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs steht,
- f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken neben den bisher nach Absatz 1 Nummer 1 zulässigen Wohnungen höchstens drei Wohnungen je Hofstelle entstehen und
- g) es eine Verpflichtung übernommen wird, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1 erforderlich.

Nach Auffassung der Verwaltung liegen die oben genannten Voraussetzungen für eine Änderung der Nutzung vor.

Immissionen gewerbliche Nutzung

Gemäß den Antragsunterlagen gehen durch die beantragte gewerbliche Nutzung keine schädlichen Auswirkungen auf Personal und Umwelt aus. Der Immissionsschutz wird durch die Baurechtsbehörde und die Fachbehörden geprüft.

Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zum Bauvorhaben zu erteilen.

BM Burth ergänzt, dass die wasserrechtliche Genehmigung heute eingegangen ist.

SR Michalski kritisiert, dass diese nicht vorgelegt wurde, wenigstens als Tischvorlage. Außerdem weist er darauf hin, dass die Anlage offensichtlich ein Jahr ohne Genehmigung in Betrieb war.

BM Burth erläutert, dass das Wasser in dieser Zeit nach Absprache mit dem Landratsamt entsorgt wurde. Der Bauherr hat ein hohes wirtschaftliches Interesse an der

wasserrechtlichen Genehmigung, weil er durch diese Art der Entsorgung ein großes Einsparpotential hätte.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Blönried (8 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen).

Beschluss-Nr. 3.5

Abbruch der bestehenden Garage und Neubau Wohnhaus mit Garage **Aulendorf, Schulstraße 24, Flst. Nr. 2048/1** **Vorlage: 40/542/2020/2**

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Abbruch der bestehenden Garage und den Neubau eines Wohnhauses 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 von 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.

Der vorliegende Bauantrag wurde bereits in der Sitzung des Ausschusses vom 19.05.2021 beraten. Das Einvernehmen zum Vorhaben und die Genehmigung nach § 173 BauGB wurde nicht erteilt.

Auf Wunsch des Bauherrn soll die aktuelle Planung erneut beraten werden.

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 Wohnhäuser, 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.

SR Michalski kritisiert die vorgelegte Planung. Diese ist aus seiner Sicht nicht geändert zu der Planung, die vor einiger Zeit im Ausschuss abgelehnt wurde.

SR Marquart stimmt dem zu.

Frau Kreuzer erläutert, dass sie das Vorhaben in der letzten Sitzung des Ausschusses ausführlich vorgestellt hat. In der Schulstraße gibt es mehrere ähnliche Gebäude. Sie verweist auf diese Ausführungen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt mit 8 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen:

- 1. Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Vorhaben wird erteilt.**
- 2. Die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB wird gemäß den Festsetzungen der Erhaltungssatzung erteilt.**
- 3. Die Genehmigung nach § 144 Abs. 1 BauGB wird gemäß den Festsetzungen der Sanierungssatzung „Stadtkern II“ erteilt.**

Beschluss-Nr. 3.6

Errichtung eines Breitraumcarport Aulendorf, Schulstraße 44, Flst. Nr. 2063/1 Antrag auf Befreiung Vorlage: 40/130/2021

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft einen Antrag auf Befreiung für die Errichtung eines Breitraumcarports auf dem Grundstück Flst. Nr. 2063/1, Schulstraße 44 in Aulendorf gestellt hat.

Der geplante Carport hat die Abmessungen 6,00 m, x 5,00 m und wird im Abstand von 3,0 m parallel zur Schulstraße errichtet. Das Flachdach wird mit einer Kiesschüttung als Decklage versehen. Es kommt eine Holzkonstruktion zur Ausführung.

Planungsrechtliche Beurteilung

| | |
|------------------|--|
| Bebauungsplan: | Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf 07.08.2020 Sanierungssatzung Stadtkern II |
| Rechtsgrundlage: | §30 Baulinienplan „Schiller-, Schul, Zeppelinstraße“ von 1928 § 34 |
| Gemarkung: | Aulendorf |
| Eingangsdatum: | 29.09.2021 |

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.

Verfahrensfreies Vorhaben

Die Grundfläche des beantragten Carports beträgt 30,00 m². Gemäß § 50 Anhang Abs. 1 Satz b) sind Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittlere Wandhöhe bis zu 3 m und einer Grundfläche bis zu 30 m² als verfahrensfreie Vorhaben einzustufen.

Baulinie

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. Der geplante Carport überschreitet die Baulinie des Baulinienplans um ca. 2,0 m. Für die Überschreitung der Baulinie ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

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.

Der geplante Carport ist als Nebenanlage dem vorhandenen Wohnhaus Schulstraße 44 zugeordnet. Das Wohnhaus ist nach dem Rahmenplan als erhaltenswertes Gebäude eingestuft. Für das Wohnhaus existiert derzeit kein Stellplatz/Garage auf den Grundstücken Flst Nr. 2063 und 2063/1. Die Parkierung erfolgte bisher auf öffentlichen Parkplätzen in der naheliegenden Schulstraße. Mit dem vorliegenden Antrag wird eine Parkmöglichkeit für zwei Pkw auf dem Grundstück beantragt. Aufgrund der Parksituation in der Schulstraße und Innenstadt ist das Vorhaben sinnvoll und begrüßenswert. Die

Gestaltung als Holzkonstruktion und Flachdachbauweise entspricht dem vergleichbarer Carport-Anlagen im Stadtgebiet.

Die Baulinie wird von den Bestandsgebäuden in der näheren Umgebung der Schulstraße eingehalten. Bisher sind im genannten Bereich keine Befreiungen für eine Überschreitung der Baulinie erteilt worden. Die Verwaltung empfiehlt den geplanten Carport so zu verschieben, dass die Einhaltung der Baulinie gewährleistet ist.

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 gemäß den Festsetzungen der Erhaltungssatzung wird nicht erteilt.**
- 3. Die Genehmigung nach § 144 Abs. 1 BauGB gemäß den Festsetzungen der Sanierungssatzung Stadtkern III wird nicht erteilt.**
- 4. Der Befreiung für die Überschreitung der Baulinie wird gem. § 31 BauGB nicht zugestimmt.**
- 5. Bei einer geänderten Planung welche die Einhaltung der Baulinie gewährleistet, wird die Verwaltung ermächtigt die entsprechenden erforderlichen Genehmigungen zu erteilen.**
- 6. Der Bauherrschaft wird empfohlen, das Dach des Breitraumcarports zu begrünen.**

Beschluss-Nr. 3.7

Neubau eines barrierefreien Nebengebäudes - Bauvoranfrage
Aulendorf, Alemannenring 8, Flst. Nr. 1076/12
Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/131/2021

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft eine Bauvoranfrage und einen Antrag auf Befreiung für den Neubau eines barrierefreien Nebengebäudes auf dem Grundstück Flst. Nr. 1076/12, Alemannenring 8 in Aulendorf gestellt hat.

Das auf dem Grundstück vorhandene Wohnhaus soll eine Wohnraumerweiterung durch ein separates freistehendes Nebengebäude erhalten. Der geplante Erweiterungsbau hat die Abmessungen 4,30 m x 6,00 m und soll mit 0,80 m Abstand zum Wohnhaus errichtet werden. Das Flachdach des Erweiterungsbaus hat eine Höhe von 3,20 m.

Am 07.06.2011 erfolgte die Baugenehmigung für einen 4,99 m x 4,50 m großen westlichen Flachdachanbau. Der Anbau diente zur Wohnzimmererweiterung. Die Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze erteilte der Technische Ausschuss am 11.05.2011.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Mahlweiher - 3. Änderung vom 22.7.2008
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
 Gemarkung: Aulendorf
 Befreiung: Überschreitung des Baufensters
 Eingangsdatum: 30.09.2021

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

Festsetzungen Bebauungsplan Teilbereich A

| | Bebauungsplan | Zul. Nutzung § 19 BauNVO | Planung |
|----------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|--------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Allg. Wohngebiet (WA) | | Wohnnutzung |
| Anzahl Vollgeschosse | II | | I |
| Max. Traufhöhe | 6,00m | | 3,20 m |
| Max. Grundfläche | 180 m ² | 270 m ² | 132 m ² |
| Max. Geschossfläche | 240 m ² | - | - |
| Dachform | WD / ZD DN 18 °-32° | | Flachdach |

Baugrenze

Das geplante Nebengebäude überschreitet die Baugrenze in östlicher Richtung um ca. 1,50 m. Für die Überschreitung der Baugrenze ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

Anzahl Vollgeschosse

Im Teilbereich A sind für die Wohnnutzung zwingend zwei Vollgeschosse vorgeschrieben. Für die eingeschossige Bauweise der geplanten Wohnraumerweiterung ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

Dachform und Dachneigung

Der Bebauungsplan setzt für den Teilbereich A ein Walmdach oder Zeltdach mit einer Dachneigung von 18° - 32° fest. Für die Ausführung des Nebengebäudes mit Flachdachbauweise ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

Überbaute Grundfläche

Die vorhandenen baulichen Anlagen nehmen gemäß vorliegenden Akten eine überbaute Grundfläche von 106,20 m² in Anspruch. Das 4,30 m x 6,00 m große Nebengebäude beansprucht eine Grundfläche von 25,80 m². In der Summe ergibt sich eine gesamte überbaute Grundfläche von 132,00 m².

Befreiungen in der näheren Umgebung

| Straße | Flist. Nr. | Art der Befreiung | Einvernehmen AUT |
|------------------|-------------------|--------------------------|-------------------------|
| Alemannenring 14 | 1084 | Überschreitung Baugrenze | 20.01.2016 |
| Alemannenring 18 | 1084/11 | Überschreitung Baugrenze | 20.01.2016 |

In der Nachbarschaft wurde bei zwei Vorhaben die Befreiung für eine Überschreitung des Bauquartiers mit den Wohngebäuden erteilt.

Stellplätze und Brandschutz

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften bezüglich Brandschutz und Stellplatznachweis werden von der Baurechtsbehörde geprüft.

Ergebnis

Die eingeschossige Bauweise des Nebengebäudes und die Flachdachausführung, ist aus Sicht der Verwaltung vertretbar. Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben und den erforderlichen Befreiungen.

SR Michalski und SR Groll kritisieren die Bauvoranfrage.

Sie halten dies für nicht sinnvoll, weder aus städtebaulicher noch aus energetischer Sicht.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt mit 4 Ja-Stimmen und 6 Nein-Stimmen:

- 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.**
- 2. Der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze mit dem Nebengebäude wird zugestimmt.**
- 3. Der Befreiung für die eingeschossige Bauweise des Nebengebäudes wird zugestimmt.**
- 4. Der Befreiung für die Ausführung des Nebengebäudes mit Flachdachbauweise wird zugestimmt.**

Das Einvernehmen ist somit nicht erteilt.

Beschluss-Nr. 4

Überplanung der Außenanlage Kindergarten Wirbelwind - Vorstellung der Entwurfsplanung mit Freigabe zur Ausschreibung **Vorlage: 40/133/2021**

BM Burth begrüßt die beauftragten Planer.

Am 30.06.2021 wurden für die Umgestaltung der Außenanlage die Vorentwurfsplanungen von zwei Planungsbüros mit Kostenschätzungen im Ausschuss vorgestellt und beraten.

Das Gremium entschied sich für die Umsetzung der Variante 2 vom Planungsbüro Spielraumplanung.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 30.06.2021 folgende Beschlüsse gefasst:

1. Als Ausführungsvariante wird die Planungsvariante 2 festgelegt.
2. Das Büro Spielraumplanung wird mit der Planung beauftragt.
3. Der Kostenrahmen für die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung wird mit 100.000,00 € brutto mit Nebenkosten als Obergrenze festgelegt.
4. Die Differenz von 20.000,00 € zum Haushaltsansatz dienen zur Sicherheit für nicht planbare Preissteigerungen und Ausschreibungsergebnisse.
5. Die Entwurfsplanung mit entsprechender Kostenberechnung wird erneut in den Ausschuss für Umwelt und Technik zur Beratung und Freigabe zur Ausschreibung eingebracht.

Zwischenzeitlich fand eine erneute Vorortbegehung mit den Planern, Kindergartenteam und dem Bauamt statt.

Hauptthema bei der Vorortbegehung war die Gestaltung des hinteren Bereichs, dass eine Zufahrtsmöglichkeit für Unterhaltungsarbeiten gewährleistet ist.

Weiter muss das Betonrohr entfernt werden. Zum einen sind die Lagerhölzer des Betonrohrs stark angefault und um das ursprüngliche Niveau vom Gelände wiederherzustellen, muss das Rohr entfernt und der sich über Jahre angehäufte Fallschutz zurückgebaut werden.

Mit der notwendigen und neuen Geländehöhe funktioniert die Spielkombination mit dem Betonrohr nicht mehr. Als Ersatz ist ein erweitertes Kletterelement geplant.

Auf Grundlage dieser Begehung und Klärung der Detailfragen hat das beauftragte Planungsbüro den Vorentwurf überarbeitet und eine Entwurfsplanung mit entsprechender Kostenberechnung erarbeitet.

Die Entwurfsplanung wurde mit der Kindergartenleitung abgestimmt.

Kosten

Das Planungsbüro hat auf Grundlage der überarbeiteten Entwurfsplanung eine Kostenberechnung aufgestellt.

Die Kostenberechnung vom 05.10.2021 liegt bei 100.012,36 € brutto einschließlich Nebenkosten.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 30.06.2021 eine Obergrenze von 100.000,00 € für die Maßnahme beschlossen.

In der Kostenberechnung ist das erweiterte Kletterelement als Ersatz für das Betonrohr aufgrund der Kostenobergrenze nicht enthalten.

Die Kosten für das Kletterelement liegen bei ca. 4.000,00 € brutto.

Hier wäre der Vorschlag, dass das Kletterelement als Eventualposition ausgeschrieben wird und eine Entscheidung nach dem Vorliegen vom Ausschreibungsergebnis getroffen wird.

Vorschlag der Verwaltung:

1. Die vorgestellte Entwurfsplanung wird umgesetzt und zur Ausschreibung freigegeben.
2. Das Kletterelement wird als Eventualposition ausgeschrieben.
3. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt im Frühjahr 2022

Im Anschluss stellen die Planer die aktuelle Entwurfsplanung mit Kosten vor.

Frau Schwald als Kindergartenleitung begrüßt die Planung.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 1. Der vorgestellten Entwurfsplanung wird zugestimmt und zur Ausschreibung freigegeben.**
- 2. Das Kletterelement wird als Eventualposition ausgeschrieben.**
- 3. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt im Frühjahr 2022.**

Beschluss-Nr. 5

Neubau Kindergarten - Vorstellung der HLS- und Elektroausführungsplanungen und Freigabe zur Ausschreibung Vorlage: 40/134/2021

BM Burth begrüßt die beauftragten Planer.

BM Burth teilt mit, dass die letzte Beratung zur Ausführungsplanung des Neubaus am 21.04.2021 im Ausschuss für Umwelt und Technik stattfand.

In dieser Sitzung war eigentlich geplant, die Elektro- und HLS – Ausführungsplanungen vorzustellen und zur Ausschreibung freizugeben. Kurz vor der Sitzung wurden die lange angeforderten Werte der Fernwärme vom Energielieferanten dem Bauamt dann doch noch übermittelt. Der schlechte Primärenergiefaktor der Fernwärme verlangte eine kurzfristige Umplanung bezüglich einer zentralen Lüftungsanlage und die Installation einer PV – Anlage.

Zum Erreichen eines KfW 55 Standards wurde nun wieder die Installation einer zentralen Lüftungsanlage mit PV – Anlage zwingend notwendig, um den Zuschuss nach dem BEG (ca. 395.244,00 €) zu erhalten.

Auch coronabedingte Diskussionen brachten immer wieder die Notwendigkeit von zentralen Lüftungsanlagen vor allem bei Neubauten auf den Tisch.

Am 21.04.2021 wurde dann im Ausschuss überwiegend die Notwendigkeit einer zentralen Lüftungsanlage mit PV – Anlage mit Mehrkosten und die Zuschussmöglichkeiten nach dem BEG beraten und diskutiert.

Da die ursprünglich geplante zentrale Lüftungsanlage aus Kostengründen gestrichen wurde, musste nach der folgenden Beschlussfassung eine Umplanung erfolgen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik fasste am 21.04.2021 folgende Beschlüsse:

1. Zum Erreichen des KfW Standards wird eine Lüftungsanlage und eine PV – Anlage geplant.
2. Die Planungsbüros werden beauftragt, die Ausführungsplanung mit der Lüftungsanlage und der PV – Anlage bis zur Ausschreibungsreife vorzubereiten.
3. Die Ausschreibung der Arbeiten erfolgt erst nach Vorliegen des Zuschussbescheides für die KfW – Förderung.

Die Verwaltung hat den entsprechenden Antrag nach der BEG – Förderung bei der KfW – Bank nach Freiwerden der Antragstellungsfrist ab 01.07.2021 im Juli eingereicht.

Am 05.10.2021 ging ein positiver Zuschussbescheid der KfW – Bank in Höhe von 420.290,00 € bei der Stadtverwaltung ein.

Kostenübersicht

| | |
|---------------------------------|----------------|
| Investitionskosten | |
| Kostenberechnung vom 15.09.2020 | 5.494.697,30 € |

| | |
|---|-----------------------|
| Mehrkosten für zentrale Lüftungsanlage, PV – Anlage mit zusätzlichen Neben- und Umplanungskosten. | 282.506,00 € |
| Kostenschätzung vom 16.04.2021 (in der Sitzung wird für diese Mehrkosten eine aktuelle Kostenberechnung vorgelegt) | |
| Gesamtkosten einschl. Mehrkosten | 5.777.203,30 € |
| Zuschüsse | |
| Städtebauförderung (SIQ) vom 07.04.2020 | 870.000,00 € |
| Kleinkindbetreuung vom 21.01.2021 | 272.800,00 € |
| Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) vom 01.10.2021 | 420.290,00 € |
| Ausgleichstock vom 30.07.2021 | 450.000,00 € |
| Summe Zuschüsse | 2.013.090,00 € |
| Investitionskosten abzügl. Zuschüsse | 3.764.113,30 € |

Die angegebenen Mehrkosten in Höhe von 282.506,00 € für die zentrale Lüftungsanlage, PV – Anlage mit Nebenkosten basieren auf einer Kostenschätzung vom 16.04.2021. Auf die aktuelle Kostenschätzung gemäß der Tischvorlage wird verwiesen.

Nun müssen noch die beiden Ausführungsplanungen, HLS und Elektroinstallation, vorgestellt und zur Ausschreibung freigegeben werden.

Im Anschluss stellen die Planer die aktualisierte Planung vor.

SR Zimmermann möchte wissen, ob es sich bei dem gesamten Kindergarten um einen Brandabschnitt handelt.

Dies verneint Herr Hack. Es sind drei Brandabschnitte.

SR Michalski fragt nach der aktuellen Kostenschätzung. Er entnimmt der Tischvorlage eine deutliche Preissteigerung. Er hält es für nicht akzeptabel, dass dies vom Planer nicht korrekt kommuniziert wird. Die Kostensteigerung ist ebenfalls in einem nicht akzeptablen Rahmen. Die Vorgehensweise ist nicht mitzutragen.

Herr Hack erläutert, dass die Kosten laut Baukostenindex wegen der allgemeinen Kostensteigerungen im Bausektor um 1,13 steigen werden.

Dies hält SR Michalski für nicht akzeptabel, auch nicht die Art und Weise der Kommunikation.

BM Burth schlägt nach längerer Diskussion vor, dass aufgrund dieser Kostensteigerung die Freigabe im Gemeinderat erfolgt. Diese Entscheidung sollte das Hauptorgan treffen. Deshalb schlägt er heute eine Vertagung vor und ein Verweis der Entscheidung in den Gemeinderat. Dem Ausführungsplan für die Gewerke soll zugestimmt werden.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt mit 8 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme:

- 1. Den Ausführungsplanungen für die Gewerke HLS und Elektroinstallation wird wie vorgestellt zugestimmt und zur Ausschreibung freigegeben.**
- 2. Die Entscheidung wird an den Gemeinderat zurück verwiesen.**

Beschluss-Nr. 6

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten -

1. Änderung" (Vorberatung)

1. Zustimmung zum Entwurf

2. Auslegung und Beteiligung

Vorlage: 40/127/2021

SR Harsch ist befangen.

BM Burth erläutert, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten“ mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.09.2013 ein Sondergebiet zur Nutzung als Ferienhof mit Fremdenzimmern, Ferienwohnungen, Kindergarten und Gastronomie umfasst. Vor dem Hintergrund von nutzungsspezifischen Änderungen bedarf der Bebauungsplan der Anpassung.

In der Sitzung des Gemeinderats am 18.05.2020 wurde der Aufstellungsbeschluss für den vBP „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten – 1. Änderung“ gefasst. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung ist ebenfalls in dieser Sitzung erfolgt. In Anbetracht weiterer Änderungen wird der Bebauungsplan „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten – 1. Änderung“ nochmalig vorgestellt.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Die Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat 2 hauptsächliche Gründe:

Zum einen soll dem Betreiber des Ferienhofs Tiergarten eine bessere Entwicklungsmöglichkeit in Form geänderter Baufenster gegeben werden. Dies entspricht den Planungen des Betreibers. Gleichzeitig bleibt für den Bereich des Ferienhofes Tiergarten die mögliche überbaubare Fläche unverändert gegenüber dem gültigen Bebauungsplan.

In dieser Planänderung sind auch die hergestellten Verkehrsanlagen mitaufgenommen. In der Summe ist deren Flächenanteil größer, als im rechtskräftigen Bebauungsplan. Jedoch war man im damaligen Bebauungsplan davon ausgegangen, dass der Großteil davon asphaltiert wird. Die in dieser Planänderung dargestellten privaten Verkehrsflächen sind jedoch zu einem großen Teil nur in gekiester Ausführung hergestellt und sollen auch so bleiben.

Die bisherige „gewerbliche Lagerhalle für Gartengestaltung“ soll nun sowohl als Lagerhalle als auch für einen gastronomischen Teil genutzt werden. Dieser gastronomische Teil ergänzt das Angebot des Ferienhofes Tiergarten.

Im südwestlichen Bereich des Gebietes beabsichtigt der Sohn des Ferienhof-Betreibers ein Wohngebäude (Nr.8) für sich zu errichten. Daher erfolgt die zulässige Nutzung für 2 Wohnungen für den Betreiber des Ferienhofs bzw. Familienangehörige.

Der zweite Grund für die Änderung ist die Ansiedlung einer Adventure-Golf-Anlage. Der Ferienhof Tiergarten mit Fremdenzimmern, Ferienwohnungen, Kindergarten und Gastronomie hat sich in den letzten Jahren vergrößert und ist entsprechend attraktiv. Um die gegenseitigen Synergien zu nutzen und für Aulendorf touristisch ein weiteres attraktives Angebot zu bieten, ist vorgesehen eine sog. Adventure-Golf-Anlage am Ferienhof anzusiedeln. die Adventure Golfanlage ist zwischenzeitlich genehmigt und in Betrieb.

Zur kurzen Erläuterung, was eine solche Anlage ist, nachfolgend ein Zitat aus der

Projektpräsentation:

„Adventure Golf ist ein einzigartiger Golf-Mix aus Mini-Golf und klassischem Golf und wird auf speziellem, naturidentischen Kunstrasen gespielt. Hierbei wird das Regelwerk des Deutschen Golf-Verbandes Basis für die Regelanwendung - jedoch in vereinfachter und anschaulicher Form.

Eine Adventure Golf Anlage besteht aus individuellen Bahnen, die draußen in der Natur gebaut werden. Sie können ganz einfach gestaltet oder mit unterschiedlichen Hindernissen wie Wasser, Steinen, Bauwerken, Bunkern und Dekorationen versehen werden um das Spielerlebnis zu steigern.

Der Reiz des Spiels sind die hohen Ansprüche an Geschicklichkeit, Kreativität und visuellem Denken. Auf den Bahnen mit unterschiedlichen Schwierigkeitsgraden können sich Groß und Klein sowie Jung und Alt messen. Sie richten sich an alle Altersklassen ab ca. 3 - 4 Jahren.“

Weitere Golf-Arten, die auf dem gleichen Prinzip und Bahnaufbau beruhen, sind ebenfalls unter dem Überbegriff Adventure-Golf zu sehen und können auf der Fläche realisiert werden. Als Beispiel sei hier das sog. Soccer-Fun-Golf (Fußball-Minigolf) genannt, das ähnlich wie das oben beschriebene Adventure-Golf funktioniert – nur statt Schläger und Golfball, werden hier Fuß und Fußball verwendet. In einem weiteren Schritt ist die Erweiterung der Anlage auf der ausgewiesenen Fläche vorgesehen.

Der benötigte Flächenbedarf dieser Anlage (einschl. der Erweiterung) einschl. Nebenanlagen liegt bei ca. 7.500 qm. Innerhalb der Anlage befindet sich ein Kiosk mit Außenbestuhlung. Der Betrieb des Platzes wird in den Wintermonaten für ca. 4 Monate unterbrochen.

Die erforderliche Fläche ist im Bereich des Sondergebietes Tiergarten nicht mehr realisierbar. Deswegen fanden Gespräche zwischen der Stadt Aulendorf, dem Regionalverband und dem Eigentümer des Ferienhofs Tiergarten statt. Hierbei wurde die Fläche östlich des Tiergartens als geeignet angesehen, die auch zum Eigentum des Tiergartens gehört. Das naturnahe Konzept von Adventure-Golf zusammen mit der Attraktivität vor allem auch für Familien und Kinder bildet eine stimmige Ergänzung zum Konzept des Ferienhofes Tiergarten. So kann ein Teil der bestehenden Infrastruktur wie sanitäre Anlagen, Verkehrsanbindung und Parkplätze gemeinsam genutzt werden.

Für die Betreiber der Adventure-Golf-Anlage wurde ein zusätzliches Baufenster in der Nähe der Anlage vorgesehen, damit hier eine Überwachung der Anlage außerhalb der Öffnungszeiten durch die räumliche Nähe möglich ist. Die Betreiberfamilie will sich hier mit ihrer Wohnung ansiedeln. Zur Umsetzung ist die Ausweisung eines weiteren Baufensters erforderlich.

Investor von Tiergarten und Golf-Anlage und Veranlasser der Bebauungsplanänderung ist Herr Harsch, der Eigentümer des Tiergartens. Im Rahmen eines Durchführungsvertrages wird die Umsetzung der Maßnahmen des Planes geregelt.

Umfang der Änderungen

Folgende Änderungen wurden gegenüber dem bisher rechtskräftigen Plan vom 04.10.2013 vorgenommen:

- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
- Übernahme der bestehenden Gebäude – hier wurden die Gebäude aus dem aktuellen Kataster übernommen.
- Übernahme der bestehenden Verkehrsflächen – die derzeit bestehenden Verkehrsflächen wurden übernommen. Ein Großteil der zusätzlichen Verkehrsflächen gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan ist in gekiester

Ausführung. Als Ausgleich für die größere Verkehrsfläche dienen die bestehenden/geplanten zusätzlichen Baumpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sowie die bereits erfolgten zusätzlichen Baumpflanzungen außerhalb des Geltungsbereiches.

- Erweiterung des Geltungsbereiches im nordöstlichen Teil als Grünfläche und für den bestehenden Spielplatz
- Erweiterung des Geltungsbereiches im südlichen Bereich für den bestehenden Spielplatz
- Erweiterung des Geltungsbereiches im Osten für die Fläche der Adventure-Golf-Anlage mit den Baufenstern für Kiosk und Wohnung für Betreiber der Adventure-Golf-Anlage sowie Bepflanzungstreifen zur Eingrünung
- Änderung der maximal zulässigen Wohnungen für die Betreiber des Ferienhofes und der Adventure-Golf-Anlage
- Änderungen an Größen, Anzahl und Lage von Baufenstern für geplante Gebäude
- Um mehr Flexibilität zu erhalten wurden diese Änderungen vorgenommen. Die maximal mit Gebäuden überbaubare Fläche soll jedoch unverändert bleiben – mit Ausnahme des Kiosks der Adventure-Golf-Anlage.
- Änderung der Gebäudehöhen der südwestlichen Baufenster von 8,0 auf 9,0 m, um den dort konzipierten Bauvorhaben gerecht zu werden.
- Änderung der Nutzung bei Gebäude 3 sowie Darstellung des Vordachs an diesem Gebäude. Die geänderte Nutzung und das Vordach wurden übernommen.
- Wegfall der Festsetzungen zu den Bauabschnitten

Flächenbilanz:

| Vergleich (ohne Golf-Anlage) | bisher | neu Stand 05/2020 | Stand 09/2021 |
|---|----------------------|-------------------------|----------------------|
| Fläche Geltungsbereich | ca. 2,57 ha | ca. 2,83 ha | 3,98 ha |
| Fläche Baufenster | 4.762 m ² | 5.012 m ² | 4.875 m ² |
| Max. mit Gebäude überbaubar | 3.850 m ² | 3.850 m ² | 3.850 m ² |
| Grün- und Spielplatzfläche | ca. 1,54 ha | ca. 1,57 ha | 1,57 ha |
| Verkehrsfläche | ca. 0,64 ha | ca. 0,87 ha | 0,87 ha |
| Stellplätze | 79 | 86 | 86 |
| Bäume bestehend (im Geltungsbereich) | 72 | 113 | 113 |

Räumlicher Geltungsbereich, Flächennutzungsplan, Regionalplan und Landesentwicklungsplan

Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches nach Osten ist es erforderlich den Flächennutzungsplan zu ändern. Das zugehörige Verfahren läuft parallel zu diesem Änderungsverfahren. Die Bebauungsplanänderung kann jedoch erst nach Rechtskraft der Änderung des Flächennutzungsplans in Kraft treten.

Bereits im Dezember 2019 fand eine Abstimmung mit dem Regionalverband statt. Per Mail wurde die Änderung des Entwurfes des Regionalplanes entsprechend in Aussicht gestellt:

Selbstverständlich werden wir im Rahmen des Beteiligungsverfahrens den rechtskräftigen Bebauungsplan bei der Abgrenzung der Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege berücksichtigen. Wie der beiliegenden Karte entnommen werden kann,

ist auch eine Zurücknahme des Vorranggebiets östlich der jetzigen Freizeitanlage möglich, da wir uns hier im Randbereich bzw. außerhalb des Moorgebiets befinden, der zentrale Bereich des Biotopverbunds also nicht betroffen ist. Bei den weiteren Planungen der Adventure Golf-Anlage ist allerdings darauf zu achten, dass in die nördlich gelegenen Moorflächen (hellgrüne Flächen) nicht eingegriffen wird.

Die Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) sind für den Bereich des Plangebietes folgende:

2.4.3.5 Die Land- und die Forstwirtschaft sollen als leistungsfähige Wirtschaftszweige so fortentwickelt werden, dass sie für den Wettbewerb gestärkt werden und ihre Funktionen für die Ernährungs- und Rohstoffsicherung sowie ihre naturschutzrelevanten und landschaftspflegerischen Aufgaben auf Dauer erfüllen können.

2.4.3.6 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.

Der Regionalplan in der Fortschreibung wurde zwischenzeitlich beschlossen – die Rechtsgültigkeit ist noch ausstehend.

Artenschutz und Umweltbericht

Der für die Bahnen der Adventure-Golf-Anlage werden in Kunstrasen ausgeführt, der mit Quarzsand verfüllt wird. Daher ist – im Gegensatz zu Kunstrasen mit Gummigranulat-Füllung – kein Mikroplastikanfall gegeben.

Für die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten“ wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung vorgenommen. Diese stellt dar, dass bei Einhaltung von gewissen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Die artenschutzrechtliche Beurteilung ist als Anlage beigefügt.

Die durchgeführte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt einen Kompensationsbedarf außerhalb des Plangebietes auf Flst. 397. Dieser wird durch die Extensivierung von ca. 1,5 ha intensiv genutzten Grünlandes erreicht. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit Umweltbericht bildet einen besonderen Teil der Begründung. Der Ausgleichsbedarf von bisher 101.405 Ökopunkten hat sich durch die nun angedachten Änderungen auf 142.365 Ökopunkte erhöht.

Umweltbelange

Den Umweltbelangen wurde durch folgende Maßnahmen Rechnung getragen:

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind: die versickerungsoffene Gestaltung der Stellplätze und der untergeordneten Verkehrsflächen, die Minimierung der Beeinträchtigung der Nachtinsektenfauna, die Begrenzung der Gebäudehöhen und Gebäudegrößen, den weitgehenden Ausschluss verspiegelter oder reflektierender Gebäudeflächen und den Ausschluss von Dacheindeckungsmaterialien aus Kupfer, Zink und Blei und die breitflächige Versickerung von Oberflächenwasser aus Verkehrsflächen.

Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind die planexterne Extensivierung von Grünland und die Anpflanzung und Eingrünung mit Feldhecke, Streuobstwiese und Laubbäumen. Ausführlich dargestellt sind die Maßnahmenkonzeption und die Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation im Kapitel 6 der Begründung zur Grünordnung und zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Gestaltungsmaßnahmen

Gestaltungsmaßnahmen sind die Eingrünung und Durchgrünung mit Laubbäumen.

Verkehr

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist hinsichtlich des Ferienhofes Tiergarten von keiner geänderten Ausgangslage auszugehen. Jedoch ist die Situation durch die hinzukommende Golf- Anlage zu betrachten.

Die zukünftigen Betreiber der Adventure-Golf-Anlage erwarten ein Maximalaufkommen von

30.000 Besuchern pro Jahr. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass diese Zahl sich folgendermaßen aufteilt:

- Aufgrund der Synergieeffekte mit dem Ferienhof Tiergarten gehen die Betreiber davon aus, dass ca. 30 % ihrer Gäste den Urlaub oder den Besuch der Anlage Tiergarten mit einem Besuch auf der Golfanlage verbinden. D.h. dieser Anteil ist derzeit schon für Verkehrsaufkommen und Stellplätze beim Tiergarten berücksichtigt.
- Weiterhin gehen die Betreiber davon aus, dass mindestens weitere 40 % den Besuch mit einem Fahrrad/E-Bike ausführen. Gründe hierfür sind, dass es sich um eine Outdoor-Aktivität handelt, die nur bei entsprechend gutem Wetter attraktiv ist – Wetter, das auch für das Radfahren angenehm ist. In den Wintermonaten ist die Anlage geschlossen. Die Betreiber beabsichtigen Ladestationen für E-Bikes zu installieren. Dies ist Bestandteil der LEADER- Förderung. Die Anlage und deren Lage ist prädestiniert für die Anfahrt mit dem Rad.
- Der Rest der Besucher – also max. ca. 10.000 Besucher pro Jahr verteilen sich auf die Öffnungszeiten von 7 Tagen die Woche und ca. 8 Monate. Dies ergibt einen Durchschnitt von 40 Besucher pro Tag. Ausgehend von durchschnittlich 2 Personen pro Fahrzeug, wäre dies ein durchschnittlicher zusätzlicher PKW-Verkehr von ca. 20 Fahrzeugen pro Tag.

Wetter- und wochentagabhängig werden sicher Spitzen mit 100 und mehr Fahrzeugen auftreten können. Aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens im Vergleich zum bisherigen deutlich höheren Aufkommen in Spitzenzeiten des Ferienhofs Tiergarten wird die bisherige Zuwegung als ausreichend angesehen.

Bezüglich der vorhandenen Stellplätze sind derzeit bereits für den Ferienhof mehr Flächen als benötigt vorhanden. Zusätzlich können – falls erforderlich im südlichen Bereich der Adventure-Golf- Anlage Stellplätze in wassergebundener Form erstellt werden.

Die konkrete Bemessung der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen nach der Verwaltungsvorschrift (VwV Stellplätze) kann nicht ohne Weiteres erfolgen, da es sich bei der Anlage um einen Sonderfall handelt. Würde man die Anlage wie einen Sportplatz bewerten, so wären ca. $7500 / 250 = 30$ Stellplätze erforderlich. Dies erscheint aufgrund der unterschiedlichen zeitlichen Häufung bei Sportplätzen und Golf-Anlage als zu hoch. Aufgrund von Erfahrungswerten solcher Anlagen ist von einer Größenordnung von ca. 0 – 15 Stellplätzen auszugehen, da sich nur eine gewisse Anzahl von Spielern gleichzeitig betätigen können. Diese Anzahl an Stellplätzen kann jedoch problemlos auf den vorhandenen Flächen des Tiergartens und im südlichen Bereich der Adventure-Golf-Anlage nachgewiesen und ggf. erstellt werden.

Entwässerung und Starkregen

Durch die Adventure-Golf-Anlage kommen nur relativ kleine Flächen hinzu, die komplett versiegelt sind (Kiosk und Wohnung). Das hier anfallende Niederschlagswasser kann auf den angrenzenden Wiesenflächen (im Eigentum des Tiergartens) breitflächig schadlos versickert werden.

Die Golf-Anlage ist mit teildurchlässigen oder komplett durchlässigen Flächen versehen:

- Wege und Plätze werden als wassergebundene Beläge ausgeführt,
- die Bahnen sind in Kunstrasen ausgeführt, der teildurchlässig ist; der hier verwendete Kunstrasen ist im Gegensatz zu Sportplätzen nicht mit Gummigranulat

- gefüllt, sondern mit Quarzsand. Somit ist auch mit keinem Anfall von Mikroplastik zu rechnen,
- die restlichen Flächen werden naturnah mit unterschiedlichen Kiesflächen, Pflanzbereichen, Wasserlauf und-fläche gestaltet.

Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Flächen keinen maßgeblichen Abfluss von Niederschlagswasser aus der Fläche erzeugen.

Schmutzwasser fällt im Kiosk der Anlage nur als Spülwasser und beim Händewaschen an. Dies wird mittels einer Pumpanlage und Druckleitung der Abwasserentsorgung des Ferienhofs zugeführt. Sanitäre Anlagen werden im Bereich der Golf-Anlage nicht erstellt, hier können die Anlagen in unmittelbarer Nähe (ca. 50 m) des Tiergartens genutzt werden.

Aufgrund der örtlichen Topographie und von Erfahrungswerten ist von keinem nennenswerten Risiko durch Starkregenabflüsse auszugehen.

Gebäude Adventure Golf

Für ein Gebäude (Kiosk) für Material und Infrastruktur des Betriebes sowie als Ausgabestation für die zugehörige Außenbewirtung soll ein Gebäude in Holzbauweise mit einer maximalen Baufenstergröße von 200 qm möglich sein.

BM Burth erläutert, dass bei der vorhergehenden Besichtigung festgestellt wurde, dass eine WC-Anlage auf dem Gelände der Adventure Golfanlage gebaut wurde, die noch nicht im Plan enthalten ist. Dies müsste in dem Verfahren nachgezogen werden.

SR Marquart könnte der Umnutzung für die Gastronomie statt der Lagerhalle zustimmen, ebenfalls den Wohneinheiten für den Eigentümer mit Familie. Dem Gebäude für die Betreiber Adventure Golfanlage kann er nicht zustimmen.

SR Zimmermann kann sich eine Betriebsleiterwohnung für die Betreiber der Adventure Golfanlage zustimmen. Es muss klar kommuniziert sein, dass es sich hierbei nicht um allgemeines Wohnen handelt. Auch muss das Gebäude in den Grenzen bleiben und korrekt begrünt werden. Man sollte den Schritt gehen und die Genehmigungen erteilen, um die Anlage zukunftssicher zu betreiben.

SR Groll kann dem nicht zustimmen. Er hat sich eine bei der Anlage eine naturnahere Umsetzung vorgestellt. Er hat sich zwischen den Flächen auch Rasenfläche vorgestellt. Außerdem wurde Teile der ökologischen Maßnahmen wie die Hecke noch nicht gepflanzt. Der Wohnung für die Adventure Golfanlage wird er nicht zustimmen, für ihn wäre es eher denkbar an einem anderen Baufenster. Die Lagerräumlichkeiten vom Mischwerk könnten mitgenutzt werden. Er wird der Nachgenehmigung nicht zustimmen.

BM Burth erläutert, dass die Hecke bisher nicht umgesetzt werden konnte. Dies war erst aktuell vom Umweltamt gefordert.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik empfiehlt dem Gemeinderat (5 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung, 3 Nein-Stimmen):

- 1. Der vorliegende Planentwurf wird dahingehend erweitert, dass die WC-Anlage der Adventure Golfanlage mit aufgenommen wird.**
- 2. Dem Planentwurf wird zugestimmt.**

Beschluss-Nr. 7

Anschaffung Radlader Kläranlage

Vorlage: 40/138/2021

Frau Kreuzer teilt mit, dass die Aufbereitung des Abwassers mehrere Einzelschritte umfasst. Zunächst werden grobe Bestandteile über das sogenannte Rechen und im Anschluss über ein Absetzbecken grobe, absetzbare Verunreinigungen, dem Sandfang herausgefiltert. Im Weiteren durchläuft das Wasser verschiedene Klärbecken – zunächst ein Vorklärbecken, in dem sich weitere ungelöste, absetzbare Teile durch Reduktion der Strömungsgeschwindigkeit absetzen können. Der entstehende Primärschlamm wird im Faulturm weiter behandelt. Die folgenden Schritte der Aufbereitung arbeiten im biologischen Bereich mit bspw. Zugabe von Sauerstoff und Mikroorganismen. Die im Prozess entstehenden Reststoffe werden gelagert und entsorgt oder auch weiterverwendet, wie zum Beispiel Sandgemische.

Fahrzeug:

Für die Lagerung und Entsorgung der Reststoffe ist ein Fahrzeug zur Bewegung der Massen an sich sowie Transport der Container notwendig. Dies erfolgt bis dato mit einem Traktor. Dieser ist technisch abgängig und verfügt nicht mehr über die arbeitssicherheitsrelevanten Eigenschaften. Der Ersatz des Fahrzeugs ist daher zwingend erforderlich.

Angesichts der verschiedenen Anforderungen – Heben und Bewegen von Lasten sowie Zugkraft ist für die Ersatzbeschaffung ein Radlader die sinnvolle Wahl. Wesentliche Kriterien bei der Auswahl waren insbesondere die Wendigkeit sowie hohe Zuglast. Lediglich die Firma Kramer bietet ein Fahrzeug, welches diesen Anforderungen entspricht.

Finanzierung:

Die Ersatzbeschaffung wurde im Haushaltsplan 2021 mit 100 T€ berücksichtigt.

Von der Firma Kramer liegt ein Angebot vor – die Kosten belaufen sich auf 72.400 € brutto.

Die Verwaltung empfiehlt die Ersatzbeschaffung entsprechend dem vorgelegtem Angebot.

Der Beschaffung des Radladers der Firma Kramer über 72.400 € wird zugestimmt (einstimmig).

Beschluss-Nr. 8

Verschiedenes

Lüftungsgeräte für Kindergärten und Schulen

BM Burth informiert, dass Lüftungsgeräte für Kindergärten und Schulen nun bestellt werden sollten. Es gibt hierfür ein Förderprogramm des Landes, für das man sich bereits im Windhundverfahren Mittel reservieren musste. Dies hat die Verwaltung bereits erledigt.

Die gesamte Auftragssumme für die benötigten Geräte nach einer Zusammenstellung der jeweiligen Einrichtungsleitungen beträgt rund 75 T€.

Die Geräte müssten zeitnah bestellt werden, ansonsten besteht das Risiko, dass sie nicht mehr lieferbar sein werden.

Es gibt einen Konsens, die Geräte zu bestellen.

Parkplatzmarkierungen Hermann-Lanz-Parkplatz

SRin Wekenmann fragt nach den Kosten der Umgestaltung des Parkplatzes. Diese wurden bereits mehrfach angefragt.

BM Burth erläutert, dass die Maßnahme im Vorfeld mit ihm abgestimmt war. Sie kostete rund 4 T€.

SR Michalski merkt an, dass die nicht verwendeten Baumstämme noch auf dem Parkplatz liegen. Diese sollten zeitnah weggeräumt werden.

Die Verwaltung wird dies mit dem Betriebshof klären.

Beschluss-Nr. 9
Anfragen

Es werden keine Anfragen gestellt.

ZUR BEURKUNDUNG !

Bürgermeister:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....