

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

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

**vom 04.05.2022**

**im in der Stadhalle Aulendorf**

**Beginn: 18:00 Uhr**

**Ende: 20:41 Uhr**

**Anwesend:**

**Vorsitzender**

Bürgermeister Matthias Burth

**Ausschussmitglieder**

Stefanie Dölle

Pierre Groll

Sahin Gündogdu

Kurt Harsch

Matthias Holzapfel

Ralf Michalski

Franz Thurn

Konrad Zimmermann

**Verwaltung**

Günther Blaser

Albert Schilling

**Ortsvorsteher/in**

Hartmut Holder Ortsvorsteher

Stephan Wülfrath Ortstvorsteher

Margit Zinser-Auer Ortsvorsteherin

**Schriftführer/in**

Silke Johler

**Abwesend:**

**Ausschussmitglieder**

Beatrix Nassal

Britta Wekenmann-Arnold

Per Mail entschuldigt

## **Tagesordnung**

### Beschluss-Nr.

- 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll
- 2 Baugesuche
  - 2.1 Neubau eines Ausgedingwohnhauses mit Ferienwohnung und Garage  
Blönried, Heuweg 22, Flst. 72/7  
Vorlage: 40/154/2021
  - 2.2 Bau eines Reitplatzes  
Aulendorf, Spitalweg 38, Flst. Nr. 137/1  
Vorlage: 40/021/2022
  - 2.3 Neubau Wohn- und Geschäftshäuser mit Tiefgarage und Erweiterung  
Hauptstraße 51  
Aulendorf, Hauptstraße 45, 47 und 51, Flst. Nr. 87, 87/1, 87/2, 87/3, 91, 92,  
92/1  
Bauvoranfrage  
Vorlage: 40/041/2022
  - 2.4 Umbau von Stallgebäude zu Wohnzwecken und Anbau an Stallgebäude  
Blönried, Waldweg 7, Flst. Nr. 41  
Vorlage: 40/044/2022
  - 2.5 Errichtung einer Packstation  
Aulendorf, Poststraße 22, Flst. Ne. 282/1  
Antrag auf Befreiung  
Vorlage: 40/045/2022
  - 2.6 Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Garage  
Tannhausen, Tannhauser Straße 43/1, Flst. Nr. 249  
Vorlage: 40/046/2022
  - 2.7 Neubau von zwei Silage-Sickersaftbehälter  
Aulendorf, Ebisweiler 15, Flst. Nr. 784  
Vorlage: 40/047/2022
  - 2.8 Wohnhausumbau Bauvoranfrage  
Aulendorf, Auf dem Galgenbühl 18, Flst. Nr. 933  
Vorlage: 40/051/2022
- 3 Kläranlage Aulendorf Schlammfaulbehälter  
- Erneuerung  
Vorlage: 40/559/2020/2
- 4 Grundschulsporthalle - Umstellung auf LED Beleuchtung - erneute Beratung  
Vorlage: 40/013/2022/1
- 5 Entscheidung über die Ausübung eines Vorkaufsrechts  
Vorlage: 40/050/2022
- 6 Verschiedenes

7           Anfragen

**Beschluss-Nr. 1**

**Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll**

BM Burth begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

SRin Nassal ist entschuldigt, SR Thurn vertritt sie.

**Beschluss-Nr. 2**  
**Baugesuche**

## **Beschluss-Nr. 2.1**

### **Neubau eines Ausgedingwohnhauses mit Ferienwohnung und Garage** **Blönried, Heuweg 22, Flst. 72/7** **Vorlage: 40/154/2021**

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Ausgedingwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Heuweg 22, Flst. Nr. 72/7 in Blönried beantragt hat.

Das geplante Ausgedingwohnhaus hat eine Grundfläche von 8,86 m x 17,68 m und wird in Massivbauweise errichtet. Das Gebäude ist teilunterkellert und verfügt über zwei Vollgeschosse. Im Erdgeschoss ist eine Doppelgarage untergebracht. Das 18° geneigte Satteldach hat eine Firsthöhe von 7,55 m vom Erdgeschossfußboden. Es ist eine Dachdeckung mit Dachsteinen vorgesehen.

#### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Außenbereich  
Rechtsgrundlage: § 35 BauGB  
Gemarkung: Blönried  
Eingangsdatum: 24.03.2022

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich und ist gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

Im Außenbereich ist ein Vorhaben 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 und bewirtschaftet einen Milchviehbetrieb im Vollerwerb. Das geplante Ausgedingwohnhaus ist dem Hauptbetrieb räumlich und funktional zugeordnet und nimmt einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche ein. Das Vorhaben ist somit gemäß § 35 Abs. 1 Satz 1 BauGB planungsrechtlich zulässig.

#### **Ausgedingwohnhaus mit Ferienwohnung**

Der Planer und die Bauherrschaft haben im Vorfeld Gespräche mit dem Landwirtschaftsamt geführt. Aus Sicht des Landwirtschaftsamtes ist für ein Altenteilerwohnhaus eine Wohnfläche von max. 120 m<sup>2</sup> gerechtfertigt. Gemäß den vorliegenden Unterlagen umfasst das beantragte Ausgedinghaus eine Wohnfläche von insgesamt 119,72 m<sup>2</sup>. Zusätzlich ist eine kleine Ferienwohnung/Personalwohnung vorgesehen. Das Landwirtschaftsamt befürwortet die vorliegende Planung.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben.

**Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Blönried (einstimmig).**

**Beschluss-Nr. 2.2**  
**Bau eines Reitplatzes**  
**Aulendorf, Spitalweg 38, Flst. Nr. 137/1**  
**Vorlage: 40/021/2022**

Herr Schilling erläutert, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Bau eines neuen Reitplatzes auf dem Grundstück Flst. Nr. 137/1, Spitalweg 38 in Aulendorf beantragt hat.

Der genehmigte Reitplatz hat eine Größe von ca. 30 m x 60 m und entspricht nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen. Aus diesem Grund plant der Reitverein Zollenreute folgende Modernisierungsmaßnahmen:

1. Vergrößerung und Erneuerung des vorhandenen Reitplatzes auf eine Größe von 40 m x 75 m. (Turnierplatz für Spring/-Fahr- und Dressurturniere)
2. Errichtung einer Einfriedung mit Stahlrohrkonstruktion für Bandenwerbung

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Achberg II vom 14.10.1983  
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB  
 Gemarkung: Zollenreute  
 Eingangsdatum: 19.04.2022  
 Befreiung: Vergrößerung der Reitsportanlage

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Achberg II und ist bauplanungsrechtlich gemäß § 30 zu beurteilen.

**Festsetzungen Bebauungsplan**

	<b>Bebauungsplan</b>	<b>Planung</b>	
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Sondergebiet SO gem. § 10 BauNVO	Reitplatz	✓
<b>Grundflächenzahl</b>	0,40	unverändert	✓
<b>Geschossflächenzahl</b>	0,80	unverändert	✓
<b>Zahl der Vollgeschosse</b>	II	unverändert	✓
<b>Bauweise</b>	Offene Bauweise	-	✓
<b>Sportanlagen</b>	Die Sportanlagen sind im Plan dargestellt Übungs- und Abreitplatz 30 m x 60 m	Reitplatz 40 m x 75 m	x

**Reitplatz**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist ein Übungs- und Abreitplatz mit den Abmessungen 30 m x 60 m dargestellt. Nach Rückmeldung durch die Baurechtsbehörde stellt die dargestellte Umgrenzungslinie des Reitplatzes eine Baulinie/Baugrenze dar. Dieser Reitplatz wurde allerdings kleiner mit einer Größe von ca. 25 m x 50 m ausgeführt. Der nun geplante neue Turnierplatz überschreitet die im Bebauungsplan festgesetzte Baulinie/Baugrenze in der Breite um 5 m und in der Länge um 15 m. Für die Überschreitung der Baugrenze ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

**Einfriedung**

Um eine sogenannte Bandenwerbung zu ermöglichen, soll der neue Reitplatz eine umlaufende Einfriedung mit einer Stahlrohrkonstruktion erhalten. Gemäß dem Bebauungsplan sind Einfriedungen bis zu 1,4 m Höhe als Holzpfosten mit ungesäumten Längsbrettern erlaubt. Für die geänderte Ausführung der Einfriedung als Stahlrohrkonstruktion ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

### **Bepflanzung**

Gemäß dem Bebauungsplan ist die Bepflanzung mit heimischen Gehölzen entsprechend den Plandarstellungen durchzuführen. Im Bebauungsplan sind am Rand des Übungs- und Abreitplatz eine Reihe mit fünf Bäumen dargestellt. Diese wurden nicht ausgeführt. Auch der im Bebauungsplan dargestellte Turnierplatz wurde nicht realisiert. Die geplante nordöstliche Erweiterungsfläche ist somit frei von Bewuchs. Die Verwaltung empfiehlt eine Bepflanzung mit heimischen Gehölzen an einer geeigneten Stelle.

Die Fluchtlichtanlage ist zwischenzeitlich nicht mehr Teil des Vorhabens.

### **Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt mit 8 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung:**

- 1. Das Einvernehmen zum geplanten Vorhaben wird erteilt.**
- 2. Der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze mit der geplanten Vergrößerung des Reitplatzes wird zugestimmt.**
- 3. Der Befreiung für die geänderte Ausführung der Einfriedung als Stahlrohrkonstruktion wird zugestimmt.**

**Beschluss-Nr. 2.3**

**Neubau Wohn- und Geschäftshäuser mit Tiefgarage und Erweiterung**  
**Hauptstraße 51**  
**Aulendorf, Hauptstraße 45, 47 und 51, Flst. Nr. 87, 87/1, 87/2, 87/3, 91, 92,**  
**92/1**  
**Bauvoranfrage**  
**Vorlage: 40/041/2022**

Herr Schilling erläutert, dass die Bauherrschaft einen Bauvorbescheid für den Neubau von Wohn- und Geschäftshäusern mit einer Tiefgarage und der Erweiterung der Hauptstraße 45, 47 und 51 beantragt hat. Das Vorhaben erstreckt sich über die Grundstücken Flst. Nr. 87, 87/1, 87/2, 87/3, 91, 92, 92/1.

Folgende bauliche Anlagen sollen errichtet werden:

<b>Nr.</b>	<b>Anlage</b>	<b>Abmessungen</b>	<b>Geschosse</b>	<b>Höhe</b>	<b>Dach</b>
1 2 3	Wohn und Geschäftshaus mit Tiefgarage	34,50 x 22,75 m	III + DG 3 UG TG	15,36 m 16,36 m	Satteldach 50°, Flachdach
4	Wohnhaus mit Tiefgarage	12,00 x 10,00 m	III 2 UG TG	8,70 m	Flachdach
5	Wohnhaus mit Tiefgarage	21,00 x 10,00 m	III + DG 1 UG TG	12,66 m	Satteldach 50°, Flachdach
6	Arztpraxis	27,00 x 2,75 m	III + TG	9,00 m	Flachdach

Mit dem Bauvorbescheid sollen folgende Fragestellungen geklärt werden:

1. Ist der Bebauungsplan in allen Punkten gültig?
2. Kann die Bebauung nach § 34 erfolgen?
3. Gilt der Faktor 0,2 für die Berechnung der Abstandsfläche?
4. Sollte dies nicht als Kerngebiet gesehen werden, sondern als Mischgebiet, wird es dann erforderlich im Hinblick auf die Abstandsflächen einen Antrag auf Befreiung zu stellen?
5. Gibt es bezüglich der GRZ/GFZ Vorgaben?
6. Sind 3 Vollgeschosse für das Gebäude 1 genehmigungsfähig?
7. Sind 3 Vollgeschosse für das Gebäude 2 genehmigungsfähig?
8. Sind 3 Vollgeschosse für das Gebäude 3 genehmigungsfähig?
9. Sind 3 Vollgeschosse für das Gebäude 4 genehmigungsfähig?
10. Sind 3 Vollgeschosse für das Gebäude 5 genehmigungsfähig?
11. Sind 2 Vollgeschosse für das Gebäude 6 genehmigungsfähig?
12. Sind die dargestellten Satteldächer mit 50° Dachneigung genehmigungsfähig?
13. Ist für das Gebäude 3 statt einem Satteldach ein abgestaffeltes begrüntes

Flachdach mit Dachterrasse genehmigungsfähig?

14. Ist für das Gebäude 4 ein abgestaffeltes begrüntes Flachdach mit Dachterrasse genehmigungsfähig?
15. Ist dann für das Gebäude 4 auf dem Flachdach eine Photovoltaikanlage genehmigungsfähig?
16. Sind für Gebäude 4 und 6 (partielle) Photovoltaik-Fassaden genehmigungsfähig?
17. Ist Ziegel als Material zur Dacheindeckung zulässig?
18. Ist Blech als Material zur Dacheindeckung der Dachgauben zulässig?
19. Erfolgt die Stellplatzermittlung nach der BW-Bauordnung?
20. Erfolgt die Stellplatzermittlung nach einer örtlichen Stellplatzsatzung?
21. Ist die Erschließung der Parkebene auf Ebene 0 von der Hauptstraße genehmigungsfähig?
22. Ist die Erschließung weiterer Tiefgaragenebenen auf Ebene -2 bis -3 vom Gumpen her (Ostseite) genehmigungsfähig?
23. Soll die Abstimmung über erforderliche Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen zum Anleitern, Hydranten, etc. alleine mit der Feuerwehr/Kreisbrandmeister erfolgen?
24. Gibt es bezüglich erforderlicher Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen zum Anleitern, Hydranten, etc. verbindliche örtliche Vorgaben?
25. Soll die Medienerschließung von der Ostseite (Gumpen) erfolgen?
26. Soll die Medienerschließung von der Hauptstraße her erfolgen?
27. Kann die Medienversorgung in Abhängigkeit der Lage der Haustechnikräume sowohl von der Hauptstraße als auch vom Gumpen erfolgen?
28. Wird die Versetzung des Trafos aus städtebaulicher Sicht/ Platzgestaltung Gumpen von der Stadt mitgetragen?
29. Ist Fernwärme als Heizmediums vorhanden?
30. Ist für die Wärmeversorgung primär Geothermie zulässig?
31. Soll der Brandschutz nach Bestätigung der Entwurfsplanung mit der Stadt Aulendorf abgestimmt werden?
32. Soll der Brandschutz nach Bestätigung der Entwurfsplanung mit dem Landratsamt/Kreisbrandmeister abgestimmt werden?

#### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Innenstadt vom 14.11.2014  
Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf vom 07.08.2020  
Sanierungssatzung Stadtkern III  
Rechtsgrundlage: §§ 30, 34 BauGB  
Gemarkung: Aulendorf

Eingangsdatum: 22.03.2022

### **Bebauungsplan „Innenstadt“**

Das Grundstück Flst. Nr. 87 und der Großteil des Grundstück Flst. Nr. 92 liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Innenstadt“ welcher ein Mischgebiet für diesen Bereich festsetzt. Die restlichen Flurstücke Nr. 87/1, 87/2, 87/3, 91 und Teilbereich Nr. 92 liegen im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Der Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf sieht für diesen Innenbereich Mischgebiet vor. Der Bereich gemäß § 34 BauGB wird als Mischgebiet/Gemengelage von der Baurechtsbehörde eingestuft. Eine abschließende Beurteilung der Baurechtsbehörde steht noch aus.

In der bisherigen bauplanungsrechtlichen Beurteilung wurde dieser unbeplante Innenbereich als Mischgebiet eingestuft. Die vom Planer/Bauherrschaft dargestellte Einstufung als Kerngebiet kann von der Stadtverwaltung nicht nachvollzogen werden.

### **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. 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.

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

### **Sanierungsgebiet Stadtkern III**

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Stadtkern III. Ziel der Sanierungssatzung ist das gewachsene Erscheinungsbild der Stadt mit seinen Besonderheiten zu erhalten. Weitere Kernpunkte der Sanierungssatzung sind:

- Modernisierung und Sanierung besonders von denkmalgeschützten und stadtbildprägenden Gebäuden, die für den Erhalt der Stadtstruktur wichtig sind z.B. Schlossensemble mit Garten, Schlossmauer und Pfarrkirche, Wirtschaftsgebäude und Hofgarten und alte Apotheke an der Hauptstraße.
- Beseitigen von Leerständen durch neue Nutzungsvorschläge, Neuordnung etc.
- Erhalt wichtiger Raumkanten und der kleinteiligen Struktur in den historischen Ortslagen
- Sicherung und Erhalt der Hanglagen und Grünbereiche mit starker topografischer Prägung
- Erhalt und Stärkung der Kernstadt als attraktiver Einkaufs-Gastronomie und Servicestandort im Bereich neuer Marktplatz und Hauptstraße.
- Stabilisierung der Nahversorgungsfunktion

- Baulich Strukturelle Optimierung der Handelsflächen und Ergänzung mit Zugängen, Zufahrten, Anlieferung
- Einkaufsschwerpunkt Hauptstraße: Stärkung der Geschäftsstraße durch attraktive Nutzungen in Verbindung mit Gestaltung des öffentlichen Raums und Gebäuden

Nach § 144 Absatz 1 Nr.1 BauGB bedürfen Bauvorhaben im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde. Nach § 145 Absatz 2 BauGB darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

### **Dachlandschaft**

Die in der Aufstellung befindliche Gestaltungssatzung enthält umfassende Regelungen zu Dachform und Konstruktion. Bei Neu- und Umbauten sind die Dächer der Hauptgebäude als Satteldächer mit mittig liegendem First auszubilden. Bei giebelständigen Gebäuden und Eckgrundstücken sind symmetrische Dachneigungen herzustellen. Bei Neu- und Umbauten beträgt die zulässige Dachneigung bei Satteldächern ca. 45°. Zur Anpassung an die Nachbarbebauung kann die Dachneigung auch etwas geringer oder größer sein, jedoch max. +/- 5°. Sofern vom Straßenraum aus nicht einsehbar können für untergeordnete rückwärtige Gebäudeteile und Nebengebäude andere Dachformen und Neigungen zugelassen werden.

An den Gebäuden Hauptstr. 51 Flst. Nr. 87/3 und Schulgäble 8, Flst. Nr. 82 sind Gebäudeteile mit einem Flachdach vorhanden. Die Hauptdächer sind jeweils als Walmdach oder als Satteldach ausgebildet. Durch die zentrale Lage in der Innenstadt und die Nähe zum Schloss hat der Planbereich eine hohe städtebauliche Bedeutung. Vor diesem Hintergrund sollten die Regelungen zu Dachform und Konstruktion der Gestaltungssatzung für die geplanten Hauptdächer eingehalten werden. Eine Abweichung von der Satteldachbauweise für untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. der Flachdach-Teilbereich zwischen Gebäude 1 und 2 ist aus Sicht der Verwaltung vertretbar.

### **Erschließung**

Gemäß den Unterlagen werden 126 Stellplätze nachgewiesen. Die Erschließung der ebenerdigen Stellplätze des Gebäudes 1, 2, 3 erfolgt von der Hauptstraße aus. Die Stellplätze der Ebene Tiefgarage -1 UG erfolgt ebenfalls von der Hauptstraße über das Nachbargrundstück Flst. Nr. 93. Der überwiegende Teil der Tiefgaragenplätze (86 Stellplätze) wird jedoch von unten über das Schulgäble bzw. Eckstraße/Kornhausstraße erschlossen.

### **Beantwortung der Fragestellungen im Bauvorbescheid**

Nach Abstimmung mit der Baurechtsbehörde sind von der Gemeinde nur Fragen zum Bauplanungsrecht zu beraten und zu entscheiden. Über bauordnungsrechtliche Fragen entscheidet die Baurechtsbehörde.

1. Ja, der Bebauungsplan Innenstadt ist in allen Punkten gültig.
2. Nein, die Bebauung erfolgt nach §§ 30, 34 BauGB.
3. Nein, die Berechnung der Abstandsflächen erfolgt gemäß § 5 Abs. 7, 1 LBO.
4. Diese Frage kann nicht mit Ja oder Nein beantwortet werden. Sollte die Einstufung des unbeplanten Innenbereichs durch die Baurechtsbehörde ein Mischgebiet ergeben kann hiervon nicht befreit werden.

5. Ja, es gelten die Orientierungswerte für ein Mischgebiet gemäß § 17 BauNVO.
6. Die Frage 6 der max. zulässigen Geschosse ist im Bebauungsplanverfahren zu klären.
7. Die Frage 7 der max. zulässigen Geschosse ist im Bebauungsplanverfahren zu klären.
8. Die Frage 8 der max. zulässigen Geschosse ist im Bebauungsplanverfahren zu klären.
9. Die Frage 9 der max. zulässigen Geschosse ist im Bebauungsplanverfahren zu klären.
10. Die Frage 10 der max. zulässigen Geschosse ist im Bebauungsplanverfahren zu klären.
11. Die Frage 11 der max. zulässigen Geschosse ist im Bebauungsplanverfahren zu klären.
12. Ja, die dargestellten Satteldächer mit 50° Dachneigung sind genehmigungsfähig.
13. Nein, für das Gebäude 3 ist kein begrüntes Flachdach genehmigungsfähig. Gemäß der in der Aufstellung befindlichen Gestaltungssatzung sind die Dächer der Hauptgebäude als Satteldächer mit mittig stehendem First auszubilden.
14. Ja, für das Gebäude 3 ist eine Photovoltaikanlage, die den Grundsätzen der Gestaltungssatzung entspricht genehmigungsfähig.
15. Nein, für das Gebäude 4 ist kein begrüntes Flachdach genehmigungsfähig.
16. Ja, für das Gebäude 4 ist eine Photovoltaikanlage, die den Grundsätzen der in der Aufstellung befindlichen Gestaltungssatzung entspricht genehmigungsfähig.
17. Ja, für das Gebäude 4 und 6 sind partielle Photovoltaik-Fassaden die den Grundsätzen der Gestaltungssatzung entsprechen genehmigungsfähig.
18. Ja, Ziegel ist als Material zur Dacheindeckung zulässig.
19. Ja, Blech ist als Material zur Dacheindeckung der Dachgauben zulässig.

Die restlichen Fragen zum Bauordnungsrecht werden von der Baurechtsbehörde geklärt und entschieden. Fragen zur Versetzung des Trafos sind mit dem Versorgungsträger zu klären und nicht Bestandteil der Beratung im Gremium.

Nach Auffassung der Verwaltung widerspricht das Vorhaben den Grundsätzen der Erhaltungssatzung und Sanierungssatzung Stadtkern III.

#### **Aufstellung Bebauungsplan „Schuhhalde“**

Am 25.04.2022 wurde in der Sitzung des Gemeinderats die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schuhhalde“ beschlossen, dessen Umgrenzung unter anderem das Plangebiet beinhaltet. Das Ziel des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften (i.F. der Gestaltungssatzung Innenstadt) ist es, dazu beizutragen, dass die städtebauliche Struktur und Erscheinungsweise in der gewachsenen Innenstadt über die Einfügekriterien des § 34 BauGB bzw. über die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans "Innenstadt - 1. Änderung" hinausgehend so gesteuert werden können,

dass die Harmonie und der Wiedererkennungswert des typischen Ortsbildes gewahrt bleiben. Die Nutzungen müssen der Stärkung des zentralen Geschäfts- und Kulturbereichs dienen: Wichtigstes Ziel ist die dauerhafte Stärkung der Zentralität der Stadt und die Sicherstellung einer dem historischen Stadtkern angemessenen städtebauliche Entwicklung durch ein ortsbildprägendes Ensemble mit dem Schwerpunkt der Gastronomie-/Dienstleistungs- und Wohnnutzung. Dabei stellt der sorgfältige Umgang mit der denkmalgeschützten Bausubstanz (Hauptstr. 41) und der stadtbildprägenden, durch Erhaltungssatzung geschützten Bausubstanz (Hauptstr. 36 – 46 und 51, Schuhhalde 2 + 9) sowie entsprechender Nutzungs- und Umnutzungsoptionen eine wesentliche Voraussetzung zum Gelingen der Quartiersentwicklung dar.

Die Verwaltung empfiehlt dem das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen und die Genehmigungen gemäß Erhaltungssatzung und Sanierungssatzung nicht zu erteilen. Die weitergehende Planung ist mit dem aufgestellten Bebauungsplan „Schuhhalde“ abzustimmen.

SR Michalski erläutert, dass im Vorfeld bereits abgestimmt wurde, dass die Zufahrtssituation vom Gumpen nicht vorstellbar ist, ebenso wenig wie der geplante Zugang über die Hauptstraße. Auch wurde dem Planer signalisiert, dass im EG Dienstleistungen, Gastronomie oder ein Ladengeschäft gewünscht ist.

SR Zimmermann hält eine verbindliche Klärung für wichtig, wie bezüglich des Ärztehauses weiter vorgegangen wird. Die Höhe des Baukörpers ist zu massiv und nicht wünschenswert, auch sind die Abstandsflächen zu gering. Es gibt Klärungsbedarf.

SR Groll lobt die giebelständigen Gebäude, diese sind durchaus gelungen. Seiner Meinung nach ist die Planung ein Parkhaus mit Wohnungen. Dafür ist die Lage nicht geeignet. Die Nutzung ist die entscheidende Frage. Beim Gebäude 3 ist die EG-Nutzung wichtig. Es muss allen bewusst sein, dass unter dem EG nochmals drei Geschosse mit Parkdecks gebaut werden sollen, was auch baulich nicht einfach werden wird. Das Gebäude 4 in dieser Form auch nicht vorstellbar, auch das Gebäude 5 ist eigentlich zu groß. Er ist für eine Verdichtung, aber der Anwohnerverkehr über den Gumpen oder den Mühlweg nicht vorstellbar.

#### **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.**

## **Beschluss-Nr. 2.4**

### **Umbau von Stallgebäude zu Wohnzwecken und Anbau an Stallgebäude** **Blönried, Waldweg 7, Flst. Nr. 41** **Vorlage: 40/044/2022**

Herr Schilling erläutert, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Umbau des bestehenden Stallgebäudes zu Wohnzwecken und den Anbau an das Stallgebäude auf dem Grundstück Flst. Nr. 41 im Waldweg 7 in Blönried beantragt hat.

Im vorhandenen eingeschossigen Stallgebäude mit der Grundfläche 10,20 m x 6,23 m soll eine Wohnung eingebaut werden. Das vorhandene Satteldach hat eine Dachneigung von 35° mit einer Firsthöhe von 5,28 m. Nach Süden ist ein 12,20 m x 8,51 m großer und 2,73 m hoher Flachdachanbau geplant. Es kommt eine Holzständerbauweise zur Ausführung.

#### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Ortsabrundung Blönried vom 03.12.1984  
Rechtsgrundlage: § 34 Innenbereich  
Gemarkung: Blönried  
Eingangsdatum: 30.03.2022

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich der Ortsabrundung Blönried. In der Ortsabrundung sind keine Angaben zur Dachgestaltung und Bauweise enthalten. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile richtet sich nach § 34 BauGB. Gemäß § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

#### **Art der baulichen Nutzung**

Die nähere Umgebung kann als Dorfgebiet eingestuft werden. Das geplante Gebäude ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Das geplante Bauvorhaben hält die Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung in Dorfgebieten ein. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

#### **Stellplatznachweis**

Gemäß den vorliegenden Unterlagen ist für die geplante Wohnung ein Stellplatz auf dem Grundstück vorgesehen. Das Bauordnungsrecht und der Stellplatznachweis wird von der Baurechtsbehörde geprüft.

Das Vorhaben ist nach Art und Maß der baulichen Nutzung zulässig und liegt innerhalb der Ortsabrundung Blönried. Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben.

**Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Blönried (einstimmig).**

**Beschluss-Nr. 2.5**

**Errichtung einer Packstation**  
**Aulendorf, Poststraße 22, Flst. Nr. 282/1**  
**Antrag auf Befreiung**  
**Vorlage: 40/045/2022**

Herr Schilling erläutert, dass die Bauherrschaft einen Antrag auf Befreiung für die Errichtung einer Packstation auf dem Grundstück Flst. Nr. 282/1 Poststraße 22-26 in Aulendorf gestellt hat.

Die geplante DHL-Packstation hat die Abmessungen L/B/H = 6,60 m x 0,64 m x 2,15 m und soll vor der östlichen Außenwand des Lebensmittelmarktes zur Poststraße hin errichtet werden.

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Poststraße vom 22.11.2002  
 Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf vom 07.08.2020

Rechtsgrundlage: § 30 BauGB  
 Gemarkung: Aulendorf  
 Eingang: 28.03.2022

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

	<b>Bebauungsplan</b>	<b>Planung</b>	
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Mischgebiet, Einkaufsmarkt	eingehalten	✓
<b>Max. zul. Grundfläche</b>	3.600 m <sup>2</sup>	Bestand	✓
<b>Max. zul. Geschossfläche</b>	2.200 m <sup>2</sup>	Bestand	✓
<b>Traufhöhe min.</b>	6,50 m	Bestand	✓
<b>Dachform</b>	Pultdach 7°	Bestand	✓
<b>Bauweise</b>	Abweichende Bauweise, Gebäudelänge bis 80,0 m	Bestand	✓
<b>Fassadengestaltung</b>	Im Bereich Einkaufsmarkt ist die Fassadengestaltung entsprechend der Anlage auszuführen. Die durch Baulinien festgesetzten vorspringenden Gebäudeteile müssen in Material und Farbe deutlich abgesetzt sein	Deutlich abgesetzt	✓

**Verfahrensfreies Vorhaben**

Die geplante DHL-Packstation ist aufgrund ihrer Abmessungen als verfahrensfreies Vorhaben gemäß Anhang § 50 Abs. 1 Satz k) LBO einzustufen. Das Vorhaben bedarf keiner Baugenehmigung.

**Baugrenze**

Die geplante DHL-Packstation soll außerhalb der Baugrenze des Bebauungsplans errichtet werden. Hierfür ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Das Baufenster ist mit dem bestehenden Lebensmittelmarkt vollständig ausgefüllt. Bei der DHL-Packstation handelt es sich um einen nichtstörenden Gewerbebetrieb. Aus räumlich funktionalen Gründen wird eine Positionierung der DHL-Packstation an der geplanten Stelle befürwortet.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben und der erforderlichen Befreiung.

SR Michalski hält es aus Verkehrsgründen für wichtig, dass auch auf dieser Seite Aulendorfs eine Packstation vorhanden ist, nicht nur bei der Jet-Tankstelle.

**Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:**

- 1. Der Ausschuss für Umwelt erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen.**
- 2. Der Befreiung für die Errichtung der geplanten DHL-Packstation in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird gemäß § 31 BauGB zugestimmt.**

**Beschluss-Nr. 2.6**

**Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Garage**  
**Tannhausen, Tannhauser Straße 43/1, Flst. Nr. 249**  
**Vorlage: 40/046/2022**

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf dem Grundstück Flst. Nr. 249, Tannhauser Straße 43/1 in Tannhausen beantragt hat.

Das beantragte Wohnhaus hat die Abmessungen 9,99 m x 10,99 m und wird in massiver Bauweise mit Wänden aus Mauerwerk erstellt. Es ist vollunterkellert und verfügt über zwei Vollgeschosse. Das Satteldach mit 24° Dachneigung hat eine Firsthöhe von 8,38 m und ist mit Dachsteinen gedeckt. Die geplante Doppelgarage in Massivbauweise hat eine Grundfläche von 8,24 m x 8,00 m und erhält ein 24° geneigtes Satteldach.

Die öffentlich-rechtliche Erschließung des Vorhabens wird durch eine geplante Baulast sichergestellt.

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Einbeziehungssatzung Tannhausen  
 Rechtsgrundlage: § 34 BauGB, Innenbereich  
 Gemarkung: Tannhausen  
 Eingangsdatum: 05.04.2022

Um die Möglichkeiten der baulichen Weiterentwicklung in den Teilorten Aulendorfs zu untersuchen, hat die Stadt Aulendorf das Planungsbüro LARS Consult mit der Überprüfung der Ortsabrundungen beauftragt. Gemäß dem Büro LARS Consult ist der Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 249 als mögliche Erweiterung der Ortsabrundung Tannhausen einzustufen. An diesem Standort wäre eine bauliche Weiterentwicklung sinnvoll und denkbar. Die Stadt Aulendorf hat am 20.11.2021 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Tannhausen“ (gemäß §. 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) beschlossen.

**Festsetzungen Einbeziehungssatzung**

	<b>Einbeziehungssatzung</b>	<b>Planung</b>	
<b>max. zulässige Grundflächenzahl</b>	0,35	eingehalten	✓
<b>Max. zulässige Firsthöhe</b>	10,0 m	8,38 m	✓
<b>Dachform</b>	Satteldach	Satteldach	✓
<b>Dachneigung</b>	DN 24-45°	24°	✓
<b>Rohfußbodenoberkante (ROK) max ü. NHN</b>	563,50 m ü. NHN	563,05 m ü. NHN	✓

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich somit 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 Dorf- oder Mischgebiets entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf. In diesem Gebietstyp ist die geplante Wohnnutzung zulässig und in der Umgebung vorhanden. Es sind eingeschossige und zweigeschossige Gebäude im weiteren Umkreis im Bestand vorhanden. Die geplante Bebauung des Grundstückes bleibt unter der maximalen Grundflächenzahl von 0,35.

Das Vorhaben hält alle örtlichen Bauvorschriften der Einbeziehungssatzung ein. Die Verwaltung empfiehlt, die Zustimmung zum Vorhaben.

**Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Bauvorhaben sein Einvernehmen vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Tannhausen (einstimmig).**

**Beschluss-Nr. 2.7**

**Neubau von zwei Silage-Sickersaftbehälter**  
**Aulendorf, Ebisweiler 15, Flst. Nr. 784**  
**Vorlage: 40/047/2022**

Herr Schilling erläutert, dass die Bauherrschaft im Baugenehmigungsverfahren den Neubau von zwei Silage-Sickersaftbehältern auf dem Grundstück Flst. Nr. 789, Ebisweiler 15 in Aulendorf beantragt hat.

Die geplanten Sickersaftbehälter wurden bereits errichtet. Von der Baurechtsbehörde sind Unterlagen zur Nachgenehmigung beim der Bauherrschaft angefordert worden.

Die geplanten Silage-Sickersaftbehälter wurden als Betonfertigteile mit einem Bruttorauminhalt von jeweils ca. 15 m<sup>3</sup> erstellt.

Die genannten Anlagen wurden in Betonbauweise erstellt und sind unterirdisch platziert sowie mit einer Erdüberdeckung versehen.

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Außenbereich  
Rechtsgrundlage: 35 BauGB  
Gemarkung: Aulendorf  
Eingangsdatum: 12.04.2022

**Genehmigungsgrundlage § 35 BauGB**

Das Vorhaben liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Im Außenbereich ist ein Vorhaben 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.

Das vorhandene LAZBW (Landwirtschaftliches Zentrum Baden-Württemberg) ist ein anerkannter Landwirtschaftsbetrieb nach § 201 BauGB (Begriff der Landwirtschaft). Der beantragte Neubau von zwei Silage-Sickersaftbehälter ist dem Landwirtschaftsbetrieb zugeordnet. Das Bauvorhaben ist somit vom Grundsatz her baurechtlich zulässig.

Als privilegiertes Vorhaben nach § 35 BauGB ist das Vorhaben zulässig.

Die Verwaltung empfiehlt dem Vorhaben das Einvernehmen zu erteilen.

**Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen (8 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme).**

**Beschluss-Nr. 2.8**

**Wohnhausumbau Bauvoranfrage**  
**Aulendorf, Auf dem Galgenbühl 18, Flst. Nr. 933**  
**Vorlage: 40/051/2022**

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft einen Bauvorbescheid für den Wohnhausumbau auf dem Grundstück Flst. Nr. 933, Auf dem Galgenbühl 18 in Aulendorf beantragt hat.

Das auf dem Grundstück vorhandene Wohnhaus hat die Abmessungen 14,00 x 11,80 m. Neben dem Hanggeschoss verfügt es über das Erdgeschoss. Das 22° geneigte Satteldach ist nicht ausgebaut und hat eine Firsthöhe von 5,37 m.

Folgende Umbaumaßnahmen sind vorgesehen:

1. Anbau einer 6,75 m x 3,86 m großen Flachdachgarage
2. Energetische Sanierung mit Vollwärmeschutz
3. Dachaufstockung auf eine Firsthöhe von 7,18 m mit Kniestockhöhe von 1,00 m
4. Änderung der Dachneigung Satteldach auf DN 30°
5. Einbau von zwei 2,50 m breiten Flachdachgauben
6. Einbau einer Einliegerwohnung im Hanggeschoss
7. Änderung der inneren Raumaufteilung und Innenausbau

Mit dem Bauvorbescheid sollen folgende Fragstellungen geklärt werden:

1. Kann das Gebäude mit einer Dachneigung von 30° an Stelle von 22° ausgeführt werden?
2. Kann eine Kniestockerhöhung von 25 cm ausgeführt werden? (Erhöhung zum Bestand ca. 1,81 m)
3. Kann eine kleine Einliegerwohnung integriert werden?
4. Kann die zusätzliche Garage angebaut werden?

Begründung

- Der Dachausbau dient der optimalen Ausnutzung des Wohngebäudes und zur Schaffung von Wohnraum für eine Familie mit 2 Kindern.
- Die Einliegerwohnung soll der Aufnahme eines Elternteils dienen.

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: „Galgenbühl“ rechtskräftig seit 25.11.1967

Rechtsgrundlage: § 30 BauGB

Gemarkung: Aulendorf

Eingangsdatum: 20.04.2022

**Festsetzungen des Bebauungsplans „Galgenbühl“**

	<b>Bebauungsplan</b>	<b>Planung</b>	
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Reines Wohngebiet	Wohnnutzung	✓
<b>Geschoßflächenzahl</b>	0,4	Eingehalten	✓
<b>Bauweise</b>	Gebäude auf Parzelle 933 talseitig zweigeschossig - hangseitig eingeschossig	Nordosten zweigeschossig Südwesten eingeschossig	✓ ✓
<b>Dachform</b>	Satteldach	Satteldach, Garage Flachdach	✓ x
<b>Dachneigung</b>	22°	30°	x
<b>Dachaufbauten</b>	Kniestock und Dachaufbauten nicht zulässig	Kniestock 1,00 m 2 Dachgauben	x x

## **Beantwortung der Fragen zum Bauvorbescheid**

### **Frage 1**

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich Flst. Nr. 933 ein Satteldach mit einer Dachneigung von 22° fest. In der näheren Umgebung sind keine Befreiungen für Änderungen der Dachneigung bekannt. Für die geplante Änderung der Dachneigung ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

### **Frage 2**

Der Bebauungsplan lässt keine Kniestöcke für den Bereich Flst. Nr. 933 zu. In der näheren Umgebung zum Grundstück Flst. Nr. 933 sind keine Befreiungen für nachträgliche Dacherhöhungen/Errichtung von Kniestöcken bekannt. Für die geplante Kniestockerhöhung ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

### **Frage 3**

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zur max. zulässigen Wohnungsanzahl. Die Einliegerwohnung kann integriert werden. Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

### **Frage 4**

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Garagen in Massivbauweise auszuführen sind, Dachneigung und Dachdeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Bei talseitig zweigeschossigen Gebäuden ist die Garage im Untergeschoss des Hauptgebäudes unterzubringen. Die im Bestand vorhandene Garage bleibt erhalten. Die geplante Flachgarage soll an die im UG vorhanden Garage angebaut werden. Für die Errichtung der geplanten Garage außerhalb des Hauptgebäudes und die geänderte Flachdachbauweise ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

### **Dachaufbauten**

Der Bebauungsplan verbietet die Ausführung von Dachaufbauten im Bereich Flst. Nr. 933. In der näheren Umgebung zum Grundstück Flst. Nr. 933 sind keine Befreiungen für die Errichtung von Dachaufbauten und Dacherhöhungen bekannt. Am Sonnenbühl 6 wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplans Galgenbühl eine Befreiung für eine Satteldachgaube erteilt.

### **Geschossigkeit**

Mit dem geplanten Einbau der Einliegerwohnung wird das Hanggeschoss zum Vollgeschoss. Damit verfügt das Gebäude auf der Nordostseite über zwei Vollgeschosse. Gemäß der vorliegenden Vollgeschossberechnung wird mit der geplanten Dacherhöhung und dem Ausbau des Dachgeschosses kein zusätzliches Vollgeschoss geschaffen.

Zur abschließenden Beurteilung wurde von der Verwaltung eine Höhenabwicklung mit den Trauf- und Firsthöhen der Nachbargebäude angefordert.

BM Burth weist darauf hin, dass man bei einer Zustimmung einen Präzedenzfall schaffen würde. Dennoch könnte er der Bauvoranfrage zustimmen.

SR Michalski kann sich das Vorhaben gut vorstellen. Die Größe und geplante Bebauung ist vertretbar.

SR Thurn würde sich den Ausführungen anschließen, insbesondere da der vorhandene Bebauungsplan sehr alt ist.

SR Groll hält die Anhebung des Daches für sehr maßvoll. In Anbetracht der Wohnraumsituation in Deutschland ist dies für ihn vertretbar.

**Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:**

- 1. Das Gebäude kann mit einer Dachneigung von 30° anstelle von 22° ausgeführt werden.**
- 2. Eine Kniestockerhöhung von 25 cm kann ausgeführt werden.**
- 3. Die geplante Einliegerwohnung kann integriert werden.**
- 4. Die zusätzliche Garage kann angebaut werden.**

**Beschluss-Nr. 3**  
**Kläranlage Aulendorf Schlammfaulbehälter**  
**- Erneuerung**  
**Vorlage: 40/559/2020/2**

BM Burth begrüßt den beauftragten Fachplaner.

BM Burth erläutert, dass gemäß des Beschlusses des Ausschusses vom 24.06.2020 der Schlammfaulturm als Neubau errichtet werden soll.

In der Gemeinderatssitzung vom 13.07.2020 hat der Gemeinderat folgenden Beschluss gefasst:

1. Dem Neubau eines Schlammfaulturmes anstelle einer Sanierung wird zugestimmt und die Verwaltung mit der Planung beauftragt.
2. Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im Haushalt 2021 aufzunehmen.
3. Der Gemeinderat verweist die Maßnahme an den Ausschuss für Umwelt und Technik, insbesondere:
  - Zustimmung zur Ausführungsplanung
  - Ausschreibungsfreigabe
  - Vergabe

Das Ingenieurbüro hat betrachtet die Variantenausführung, welche heute erläutert wird. Betrachtet wurden die Varianten:

- V1 Stahlbetonbehälter
- V2 Wickelfalzbehälter
- V3 Segmentplatten
- V4 Stahl geschweißt

In der Betrachtung Sanierung oder Neubau wurde ursprünglich von einem Volumen von 800 m<sup>3</sup> (Neubau) ausgegangen. Nach Rücksprache mit den Mitarbeitern der Kläranlage wurde ein Puffer von 200 m<sup>3</sup> eingerechnet. Somit geht der Variantenvergleich von einem Behältervolumen von 1000 m<sup>3</sup> aus.

### **Geotechnisches Gutachten**

Im Zuge der angedachten Variante Neubau war es erforderlich ein geotechnisches Gutachten erstellen zu lassen. Am 15.11.2021 wurde das Ingenieurbüro für Geotechnik Henke und Partner GmbH dazu beauftragt. Am 24.03.2022 wurde das geotechnische Gutachten übergeben.

### Gründungsempfehlung:

Der geplante Schlammfaulbehälter kann über eine Gründungsplatte auf den mindestens mitteldicht gelagerten Talkiesen, die nach hergestellten Baugrundaufschlüssen in einer Tiefe von ca. 1,80 m bis 2,20 m unter bestehender Geländeoberkante anstehen, oder in den mindestens steif bis halbfesten Beckentonen/-schluffen gegründet werden.

Unter der Gründungsplatte ist eine mind. 25 cm mächtige Kiesschicht der Körnung 0/45 mm einzubauen und zu verdichten.

Die Erkenntnisse daraus flossen in die Variantenberechnung durch das Ingenieurbüro (gründungstechnisch) mit ein.

Demzufolge kann der Stahlbetonbehälter direkt auf die tragfähige Schicht gegründet werden. Bei den Varianten Wickelfalzbehälter und Segmentplatten wird die Bodenplatte auf Geländehöhe errichtet, somit ist ein Bodenaustausch oder eine Tiefgründung auf

tragfähigen Untergrund erforderlich. Die Kostenschätzung durch iat für den Bodenaustausch liegt bei ca. 40 T€.

### Vorstellung Variantenvergleich

	Stahlbeton	Wickelfalz	Segmentplatten	Stahl geschweißt
Material	Stahlbeton	Verzinkter Stahl mit Edelstahlauflege (0,3mm), spezielle Verbindungstechnik	Edelstahlplatten verschraubt	Stahl geschweißt
Hersteller	Unabhängig	Fa. Lipp	z.B. Fa. Harvestore	z.B. Fa. Eisenbau Heilbronn
Referenzen	Weit verbreitet	Biogasanlagen und Faultürme, größten teils drucklos	z.B. KA Erbach, KA Schramberg	z.B. KA Ansbach, KA Hachenburg
Geometrie	Frei gestaltbar	Weitgehend frei gestaltbar	Standard-abmessungen	Weitgehend frei gestaltbar
Ergebnis Baugrundgutachten	Gründung auf Talkies, ca. 2,20 m unter GOK			
Gründung	Gründung direkt auf tragfähiger Schicht möglich	Bodenplatte auf Geländehöhe Bodenaustausch oder Tiefgründung auf tragfähigem Untergrund erforderlich		Stahlbetonwanne zur Aufnahme der Stahlkonstruktion im Erdreich

### Variantenbetrachtung – preislich

In der Variantaufstellung/Kostenvergleich ist bereits eine 25%ige Steigerung der Materialpreise per 12/2021 einkalkuliert.

In Anbetracht der jetzigen politischen Lage und die Verschärfung der Weltmarktsituation sowie unaufhaltsam steigenden Rohstoffpreise muss zumindest für den Stahlpreis eine weitere Steigerung einkalkuliert werden (vorsichtige Aussagen der Baustoffindustrie mind. 35 % auf Bewehrungsstahl).

Aus diesem Grund entfällt die Variante 4, da sie ohnehin schon die teuerste ist.

Eine genaue Aussage zum Stahlpreis sowie eine prognostizierte Preisentwicklung kann niemand nennen. Derzeit werden nur tagesaktuelle Preise benannt.

Fakt ist, dass die Variante 2 Wickelfalzbehälter die kostengünstigste Variante ist. Im Zuge der Stahlpreiserhöhung wird sich diese und auch Variante 3 Segmentplatten preislich erhöhen, ebenso die Variante 1 Stahlbetonbehälter. In der Kostenermittlung durch das Ingenieurbüro iat ist mit einem Preis von 1800 €/to Stahl ausgegangen. Bei einem Stahlpreis von 2500 €/to an (Internetrecherche per 14.04.2022) ergibt sich bei einem Ansatz von 50 to Bewehrungsstahl für den Betonstahlbehälter (Angabe iat) eine Erhöhung von 35.000,00 €.

Es sei nochmals darauf hingewiesen, dass alle genannten Stahlpreise und deren Entwicklung nicht sicher sind, sie zeigen lediglich die Trendentwicklung.

### Fazit:

Preislich werden sich alle Varianten erhöhen, jedoch die V1 nicht so stark wie V2 und V3, die Differenz sollte kleiner werden.

### Variantenbetrachtung – bautechnisch

Im bautechnischen Vergleich in Bezug auf Schwachstellen ist auszuführen, dass die V 2 und V 3 durch Fugen, Falze, Nähte, Stöße, Verschraubungen Anfälligkeiten aufweisen. Des Weiteren entsteht beim Wickelfalzbehälter Variante 2 eine zusätzliche Schwachstelle, denn der Behälter wird in eine Nut, welche in der Fundamentplatte eingearbeitet ist, eingesetzt. (siehe Anlage 1 Abb. S.12 und 13)

Ebenso beim Behälter aus Segmentplatten, wo die Platten direkt auf die Fundamentplatte aufgesetzt werden. (siehe Anlage 1 S. 15)

Die Gründung des Behälters muss auf die Talkiessohle ca. 2,20 m unter OKG (gem. Bodengutachten) erfolgen.

Diesbezüglich ist bei Variante 2 und 3 ein Bodenaustausch erforderlich.

#### **Anbieter:**

Bei Variante 1 – Stahlbetonbehälter ist die Stadt herstellerunabhängig, hier kann auf mehrere Bieter zurückgegriffen werden.

Bei Variante 2 - Wickelfalzbehälter sowie Variante 3 – Segmentplatten ist die Stadt von einem Hersteller abhängig, ein Wettbewerb ist schwer möglich, neben den erhöhten Stahlpreisen gibt es auch das Alleinstellungsmerkmal.

Im Haushalt wurden dafür

2021 150 T€

2022 800 T€

2023 1.000 T€

2024 200 T€

eingestellt.

Mit Beschlussfassung zur Ausführungsvariante erfolgt die Ausschreibungsfreigabe.

#### **Vorläufiger Zeitplan:**

Die Planung sowie die Bereitstellung der Ausschreibungsunterlagen kann bis September 2022 erfolgen, nachfolgend die Ausschreibung und Submission Ende September 2022. Die Vergabe kann dann Ende Oktober erfolgen. Auf Grund der bevorstehenden Wintermonate sollte die Ausführung dann jedoch erst im Frühjahr 2023 beginnen.

Aus den vorgenannten Gründen empfiehlt die Verwaltung den Neubau des Schlammfaulbehälters als Stahlbetonbehälter.

Weiterhin wird, wie o.g. vorgeschlagen, das Vergabeverfahren (Ausschreibung, Submission, Vergabe) bis Ende Oktober 2022 abzuschließen und mit der Ausführung der Arbeiten im Frühjahr 2023 zu beginnen.

SR Groll könnte sich aufgrund der aktuellen Situation vorschlagen, das Projekt noch um ein bis zwei Jahre zu verschieben.

SR Michalski könnte sich dem anschließen.

BM Burth verweist darauf, dass der Schlammfaulbehälter bereits funktionale und energetische Mängel hat.

Herr Hirschmann verweist auf die Betriebskosten, die mit dem Neubau stark reduziert werden könnten. Außerdem stellt er die technischen Vorteile des Stahlbetonbehälters deutlich heraus, dem sich auch der beauftragte Fachplaner anschließt. Teile des Schlammfaulbehälters sind bereits defekt. Er hält das Risiko für zu hoch, das Projekt nochmals zu verschieben und von der Betriebssicherheit nicht zu verantworten.

Es besteht Konsens, dass nach den Sommerferien die Ausführungsvariante beschlossen werden soll.

**Als Ausführungsvariante für den Neubau des Schlammfaulbehälters wird ein Stahlbetonbehälter festgelegt (einstimmig).**

#### **Beschluss-Nr. 4**

### **Grundschulsporthalle - Umstellung auf LED Beleuchtung - erneute Beratung** **Vorlage: 40/013/2022/1**

BM Burth begrüßt Herrn Roth als beauftragten Fachplaner.

BM Burth erläutert, dass am 09.02.2022 die geplante Umstellung der Grundschulsporthallenbeleuchtung auf LED-Technik im Ausschuss für Umwelt und Technik vorgestellt und beraten wurde.

Im Rahmen der Beratung wurde die Verwaltung beauftragt zu prüfen, ob in die bestehenden Leuchten LED-Leuchtmittel eingebaut werden können.

Das Fachplanungsbüro Roth ist aus technischer Sicht und mit der Problematik der bestehenden Beleuchtungsanlage vertraut und hat die Anfrage des Ausschusses geprüft.

#### **Prüfungsergebnis**

Die 68 Leuchten in der Grundschulsporthalle sind in der Bestandsanlage mit insgesamt 272 Leuchtmittel mit je 42 Watt bestückt.

Der Bemessungslichtstrom der Gesamtanlage liegt hier bei 870.400 Lumen.

Die einzigen zur Verfügung stehenden LED-Leuchtmittel zum Austausch haben nur 20 Watt und der Bemessungslichtstrom der Gesamtanlage würde hier bei 612.000 Lumen liegen. Das sind 30 % weniger als bei der Bestandsanlage.

Bei der geplanten Neuanlage in LED-Technik liegt der Bemessungslichtstrom bei 1.024.000 Lumen, was ein Herunterdimmen ermöglichen und die Laufzeit verlängern würde.

Die bisherige Beleuchtung im Bestand ist ausgelegt auf den Ballsport mit den erforderlichen 750 Lux.

Mit einem Austausch der Leuchtmittel in LED-Technik mit 20 Watt wird der vorgeschriebene Wert von 750 Lux nicht erreicht.

Es gibt nun zwei Möglichkeiten:

1. Die Beleuchtungsanlage wird durch eine neue LED-Technik wie bereits vorgeschlagen ersetzt.
2. Die bestehende Beleuchtungsanlage wird in der jetzigen Form weiter betrieben.

#### **Ausführungen zur Vorlage vom 09.02.2022**

Im Rahmen des European Energy Award fand im Herbst 2021 eine Besprechung mit dem Leiter der Energieagentur Ravensburg statt.

Ein Thema war auch die Umstellung der Beleuchtung in Gebäuden auf LED-Technik. Entsprechende Förderanträge sollten noch in 2021 gestellt werden, da sich die Förderquoten in 2022 ändern und reduzieren.

Die in Frage kommenden Gebäude wurden vom Bauamt unter Beratung eines Fachplaners hinsichtlich der Beleuchtung in 2021 geprüft.

#### **Grundschulsporthalle**

Eine Umstellung der Beleuchtung auf LED-Technik bei der Grundschulsporthalle liegt

kostenmäßig in der Zuständigkeit des Ausschusses.

Ob eine Umstellung auf LED-Technik erfolgen soll, muss im Gremium beraten und entschieden werden.

### Daten Sporthalle/Beleuchtung

Baujahr	2004
Anzahl der Leuchten	68
Anzahl der Leuchtmittel	272
Anzahl Vorschaltgeräte	136

### Hallennutzung

#### Schulsport

Von Montag bis Freitag ab 7:30 oder 8:15 Uhr bis 15:40 Uhr

#### Vereinssport

Von Montag bis Freitag von 16:00 oder 16:15 Uhr bis 21:45 Uhr und an 3 Tagen bis 22:30 Uhr. Die Belegungszeiten variieren von Jahr zu Jahr geringfügig je nach Nutzer der Halle.

In den Ferienzeiten ist auch kein Vereinssport in der Halle.

### Anlagenvergleich

Nutzungsdaten	Altanlage	Neuanlage (LED)
Anzahl der Leuchten	68	68
Lampentyp	Dulux T/E Plus	LED
Nennleistung Leuchtmittel	42 W	116 W
Leuchtmittel pro Leuchte	4 Stk	1 Stk
Gesamtleistung pro Leuchte	168 W	116 W
Lebensdauer Leuchtmittel	bis zu 15.000 h	70.000 h
Betriebsstunden täglich	7 h	7 h
Betriebstage im Jahr	220	220
Betriebsstunden im Jahr	1.540 h	1.540 h
Anlagen Nutzungsdauer	15 Jahre	15 Jahre
Energieverbrauch im Jahr	17.592 kWh	12.147 kWh
Arbeitspreis je kWh	0,28 €	0,28 €
Energiekosten im Jahr	4.925 €	3.401 €
Energiekosten in %	100 %	69 %

Wenn der Strompreis von 0,28 €/kWh (Preis Stadthalle bis

31.12.2022) herangezogen wird, liegt die jährliche Einsparung durch eine Umstellung auf die LED -Technik mit 5.445 kWh/Jahr beim Verbrauch und mit 1.524 €/Jahr nicht gerade hoch.

Bei der Bestandsanlage muss aber der Unterhaltungsaufwand noch genauer betrachtet werden.

### Unterhalt der Bestandsanlage

Die Beleuchtungsanlage wurde mit dem Neubau der Sporthalle im Jahr 2004 installiert und ist mittlerweile 18 Jahre alt.

Bereits ab dem Jahr 2007 begannen die Probleme bei der Beleuchtung im Hallenbereich bei den Leuchtmitteln und Vorschaltgeräten.

Probleme in Stichpunkten:

- 2007 fielen die Leuchtmittel fast komplett aus. Die kompletten Leuchtmittel wurden durch die Herstellerfirma auf Kulanz ersetzt. (Gewährleistung 2 Jahre auf elektronische Bauteile)
- 2009 fielen wieder ca. 40 % der Leuchtmittel aus. Weiter wurden 18 defekte Vorschaltgeräte festgestellt. Die defekten Leuchtmittel und 10 Vorschaltgeräte wurden auf Kulanz vom Hersteller ersetzt.
- Daraufhin wurde die Temperatur in den Leuchten gemessen. Die Temperatur in den Leuchten war schon hoch, was vermutlich auf die Lebensdauer der Leuchtmittel Auswirkungen hat, aber nicht die Hauptursache für die vielen Ausfälle ist.
- 2013 fielen 200 von 268 Leuchtmittel aus und wurden ersetzt.
- 2013 mussten zusätzlich 30 defekte Vorschaltgeräte ersetzt werden.
- 2014, ein halbes Jahr später fielen die Leuchtmittel wieder aus. Die Leuchtmittel wurden zur Prüfung eingeschickt. Es lag ein Herstellungsfehler vor und die Leuchtmittel wurden ersetzt.
- 2014 wurde von der Netze BW eine Netzspannungsprüfung durchgeführt. Die Prüfung ergab keine Auffälligkeiten.

Von 2007 bis 2016 fanden viele Vororttermine mit dem Fachplaner der die Halle plante, einem weiteren Fachplaner, Hausmeister und Elektrofachleuten statt, um das Problem zu finden.

Es wurden die einzelnen Leuchten beschriftet und der Leuchtmitteltausch dokumentiert.

Die Lichtsteuerung kam ebenfalls auf den Prüfstand und es wurde eine Änderung vorgenommen. Die Schaltung für die Wettkampfbeleuchtung (750 LUX) blieb erhalten und die Schaltung auf Normalbetrieb (500 LUX) wurde zurückgesetzt.

Ab 2013 bis 2020 reduzierten sich die Ausfälle zwar, dennoch mussten aber regelmäßig Leuchtmittel und Vorschaltgeräte teilweise ersetzt werden.

Die Kosten in diesem Zeitraum (2013 bis 2020) lagen bei ca. 20.100,00 €. Die auf Kulanz erhaltenen Leuchtmittel und Vorschaltgeräte sind hier nicht berücksichtigt.

Der Hausmeister geht davon aus, dass in 2022 wieder ein Leuchtmitteltausch in Höhe von rund 3.000,00 € ansteht.

Im Schnitt liegen die Kosten für den Tausch der Leuchtmittel und Vorschaltgeräte bei rund 2.500,00 bis 3.000,00 € im Jahr.

Wie im oben angeführten Verlauf zu ersehen ist, gab es mit der Beleuchtung von Anfang an Probleme, die trotz intensiver Versuche und Bemühungen vieler Beteiligten nicht zufriedenstellend gelöst werden konnten.

### **Kosten Neuanlage**

Umstellung LED – Technik – Kostenschätzung vom 21.12.2021	129.115,00 €
Honorarangebot	22.830,42 €
<b>Gesamtaufwand brutto</b>	<b>151.945,42 €</b>

Mögliche Förderung – Antrag beim Bund (Jülich) Ende 2021 eingereicht	38.392,65 €
<b>Eigenmittel abzügl. Förderung</b>	<b>113.552,77 €</b>

Im Haushalt 2022 wurden für die Maßnahme 150.500,00 € eingeplant.

Der Förderantrag für Bundesmittel (Jülich) wurde vorsorglich Ende 2021 eingereicht. Die Förderquote in 2021 liegt bei 35 % und soll in 2022 gesenkt werden oder gar wegfallen.

Vor dem Vorliegen eines Bewilligungsbescheides, darf die Maßnahme nicht ausgeschrieben werden. Der Beginn der Planung ist förderunschädlich.

### **Gegenüberstellung Wirtschaftlichkeit**

Eine treffende Aussage oder Berechnung zur Wirtschaftlichkeit kann in diesem Fall nur schwer dargestellt werden.

Die Bestandsanlage ist mittlerweile 18 Jahre alt und muss vermutlich in den nächsten 12 bis 15 Jahren altersbedingt sowieso erneuert werden.

### Kostenvergleich der Anlagen

Der Hersteller gibt die Lebensdauer für LED-Leuchten mit 70.000 h an. Das heißt, dass die Leuchten nach 70.000 h immer noch 80 % ihrer Leistung bringen und auch länger funktionieren können.

Bei 70.000 h Lebensdauer wären dies bei der GS Sporthalle bei der jetzigen Nutzung ca. 45 Jahre.

Bei der folgenden Aufstellung werden nur 15 Jahre zugrunde gelegt, da die Bestandsanlage altersbedingt in 15 Jahren (33 Jahre im Einsatz) vermutlich altersbedingt getauscht werden muss.

<b>Angaben</b>	<b>Bestandsanlage</b>	<b>LED Neuanlage</b>
Invest 2022 (Förderung abgezogen)		113.500,00 €
Stromverbrauch in 15 Jahren	263.880 kWh	182.205 kWh
Stromkosten 15 Jahren (0,30 € ohne Preissteigerung)	78.864,00 €	54.661,00 €
Unterhalt in 15 Jahren	40.000,00 €	0,00 €
Gesamtaufwand in 15 Jahren	118.864,00 €	168.161,00 €
Invest in 15 Jahren geschätzt (Neuanlage in 2037)	150.000,00 €	

### **Vorschlag der Verwaltung neu**

Nach erneuter Prüfung bezüglich des Prüfauftrages aus der Ausschusssitzung vom 09.02.2022 stehen nun zwei mögliche Optionen im Raum.

1. Die bestehende Beleuchtungsanlage wird wie vorgeschlagen durch eine neue Anlage mit LED-Technik ersetzt.
2. Die vorhandene Beleuchtungsanlage bleibt bestehen und wird weiterhin betrieben.

Die Verwaltung und das Planungsbüro Roth schlagen die Erneuerung der Beleuchtungsanlage mit einer LED-Technik vor.

Mit der Neuanlage wird auch die Lichtsteuerung entsprechend der Nutzung angepasst und

die Anlage wird wieder dimmbar sein entsprechend den vorgeschriebenen LUX-Zahlen.

Die geplante Steuerung bringt noch eine zusätzliche Energieeinsparung.

Der mögliche Zuschuss von rund 38.400 € sollte bei der Entscheidungsfindung berücksichtigt werden.

Mit dem Schreiben vom 28.03.2022 hat die Bewilligungsstelle Jülich die Stadt informiert, dass die Bearbeitung anhand der Vielzahl von Anträgen und coronabedingter Ausfälle zu längeren Wartezeiten bei der Prüfung der Anträge führt.

Ein Zeitpunkt bis wann mit einem Bewilligungsbescheid gerechnet werden kann, wurde in dem Schreiben nicht erwähnt.

Vor dem Hintergrund, dass die Verwaltung nicht sagen kann bis wann ein Bewilligungsbescheid vorliegt und mit der Maßnahme vorher nicht begonnen werden darf, schlägt die Verwaltung vor, zwar eine Entscheidung zur weiteren Hallenbeleuchtung herzuführen, aber die Umsetzung der Maßnahme auf 2023 zu verschieben.

SR Michalski stellt die Maßnahme grundsätzlich zur Diskussion. Die Amortisation der Maßnahme ist deutlich zu lang.

SR Groll möchte wissen, wie aufwendig ein zweiter Schaltkreis wäre, so dass man die Hälfte der Lampen abschalten könnte.

Herr Roth hält dies für zu aufwendig in der Summe der Einzelmaßnahmen, die man angehen müsste.

BM Burth fasst nach längerer Diskussion zusammen: Entweder das Projekt ist grundsätzlich nur mit Förderung vorstellbar oder auch mit einer möglichen Förderung ist das Projekt eher nicht vorstellbar. In diesem Fall kann es aber aus seiner Sicht sofort entschieden werden.

**Auf die Umstellung der Beleuchtung in der Grundschulsporthalle auf LED-Technik wird unabhängig einer Förderung derzeit verzichtet (4 Ja-Stimmen, 5 Nein-Stimmen). Der Beschluss ist somit abgelehnt.**

**Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt deshalb weiter:**

- 1. Der Umstellung der Beleuchtung in der Grundschulsporthalle auf LED-Technik wird vorbehaltlich einer Förderung zugestimmt (5 Ja-Stimmen, 4 Nein-Stimmen).**
- 2. Die Umsetzung der Maßnahme wird von 2022 auf 2023 verschoben (5 Ja-Stimmen, 4 Nein-Stimmen).**

**Beschluss-Nr. 5**

**Entscheidung über die Ausübung eines Vorkaufsrechts**  
**Vorlage: 40/050/2022**

BM Burth erläutert, dass § 24 BauGB das allgemeine Vorkaufsrecht regelt. Gemäß § 24 BauGB steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3 festgesetzt ist,
2. in einem Umlegungsgebiet,
3. in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich,
4. im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus und einer Erhaltungssatzung,
5. im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist,
6. in Gebieten, die nach den §§ 30, 33 oder 34 Absatz 2 vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind, wobei ein Grundstück auch dann als unbebaut gilt, wenn es lediglich mit einer Einfriedung oder zu erkennbar vorläufigen Zwecken bebaut ist,
7. in Gebieten, die zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind, insbesondere in Überschwemmungsgebieten, sowie
8. in Gebieten nach den §§ 30, 33 oder 34, wenn
  - a) in diesen ein städtebaulicher Missstand im Sinne des § 136 Absatz 2 Satz 2 in Verbindung mit Absatz 3 vorliegt oder
  - b) die baulichen Anlagen einen Missstand im Sinne des § 177 Absatz 2 aufweisen und die Grundstücke dadurch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale oder städtebauliche Umfeld aufweisen, insbesondere durch ihren baulichen Zustand oder ihre der öffentlichen Sicherheit und Ordnung widersprechende Nutzung.

Im Falle der Nummer 1 kann das Vorkaufsrecht bereits nach Beginn der öffentlichen Auslegung ausgeübt werden, wenn die Gemeinde einen Beschluss gefasst hat, einen Bebauungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen. Im Falle der Nummer 5 kann das Vorkaufsrecht bereits ausgeübt werden, wenn die Gemeinde einen Beschluss gefasst und ortsüblich bekannt gemacht hat, einen Flächennutzungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen und wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der künftige Flächennutzungsplan eine solche Nutzung darstellen wird.

Das Vorkaufsrecht steht der Gemeinde nicht zu beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und von Erbbaurechten.

Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Dem Wohl der Allgemeinheit kann insbesondere die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde dienen. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben.

Für den Fall, dass ein Grundstück in einem Geltungsbereich nach § 24 Abs. 1 Nr. 1-7 BauBG liegt, ist über die Ausübung des Vorkaufsrechts zu entscheiden, wobei zu berücksichtigen ist, dass das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden darf, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Bei Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben.

Ein die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigendes Wohl der Allgemeinheit ist ein qualifiziertes, sachlich objektives Interesse als Ergebnis einer Abwägung der im Einzelfall miteinander im Widerstreit stehenden privaten und öffentlichen Interessen. Erforderlich ist, dass im Hinblick auf eine bestimmte Aufgabe überwiegend Vorteile für die Öffentlichkeit angestrebt werden. Dies ergibt sich für die Flächen für den Gemeinbedarf, Verkehrs- und Versorgungsflächen regelmäßig aus den Festsetzungen eines Bebauungsplanes. In allen anderen Fällen ist eine zusätzliche konkrete Begründung erforderlich.

Das Wohl der Allgemeinheit rechtfertigt die Ausübung des Vorkaufsrechts aus Gewinnstreben oder zur Vorratshaltung von Grundstücken nicht. Eine Ausübung des Vorkaufsrechts aus fiskalischem Interesse ist nach der ständigen Rechtsprechung nicht zulässig.

Nach der Hauptsatzung der Stadt Aulendorf ist der Bürgermeister über die Ausübung von Vorkaufsrechten im Wert bis 80.000 € im Einzelfall zuständig. Bei Vorkaufsrechten im Wert zwischen 80.000 und 300.000 € ist der Ausschuss für Umwelt und Technik zuständig, darüber hinaus der Gemeinderat.

Über folgenden Fall ist in der Ausschusssitzung zu entscheiden.

**Verkauf des Flurstück 2151, Schillerstraße, Landwirtschaftsfläche, 563 m<sup>2</sup>**

Das Grundstück liegt innerörtlich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Schiller-Schul-Zeppelinstraße. Ein Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB Abs. 1 Nr. 4 (Grundstück im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus und einer Erhaltungssatzung) und Nr. 6 (Vorkaufsrecht in Gebieten, die nach §§ 30, 33 oder 34 Absatz 2 vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind) liegt vor. Nach Auffassung der Verwaltung liegt hier aber kein Fall vor, bei dem das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung des Vorkaufsrechts nach Abs. 4 und 6 rechtfertigt.

**Das Vorkaufsrecht wird nicht ausgeübt (einstimmig).**

## **Beschluss-Nr. 6**

### **Verschiedenes**

#### **Außenanlage Kindergarten**

Herr Blaser informiert, dass die Maßnahme im Juli beginnt. Die Maßnahme dauert voraussichtlich sechs Wochen.

#### **Besprechung mit der Baurechtsbehörde**

SR Michalski fragt nach einem Sachstand zur vom Ausschuss gewünschten Besprechung mit der Baurechtsbehörde.

BM Burth erläutert, dass gestern ein Vor-Ort-Termin stattfand. Vertreter der Baurechtsbehörde wird an einer der nächsten Sitzungen teilnehmen.

#### **Bedarfsanalyse für günstigen Wohnraum – Sachstand**

SR Groll fragt nach einem Sachstand zur Erstellung der Bedarfsanalyse.

BM Burth wird dies prüfen.

#### **Bebauung am Riedweg**

SR Groll fragt nach der weiteren Vorgehensweise zur Bebauung am Riedweg.

BM Burth erläutert, dass es zwischenzeitlich einen internen Entwurf, der vorgestellt werden kann. Dieser ist an die Bebauung anderer Kommunen angelehnt.

#### **Stadtpark - Verschiedenes**

SRin Dölle spricht verschiedene Punkte im Stadtpark an:

- Die Treppe bei der Pferdekoppel sollte ertüchtigt werden.
- Am langen Hag ist die Beleuchtung und Weg sehr schlecht.
- Radfahrer nutzen den Park immer mehr als Radstrecke.
- Auch nehmen freilaufende Hunde zu.

Die Verwaltung wird die Punkte prüfen.

#### **Parkproblematik rund um die Grundschule**

SR Michalski teilt mit, dass die Straßen rund um die Grundschule häufig zugeparkt sind. Das Ordnungsamt sollte kontrollieren.

BM Burth erläutert, dass regelmäßig kontrolliert wird. Leider ist der Effekt meist nur von kurzer Dauer.

**Beschluss-Nr. 7**  
**Anfragen**

Es werden keine Anfragen gestellt.

**ZUR BEURKUNDUNG !**

Bürgermeister:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....