

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

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

vom 09.03.2022

im in der Stadthalle Aulendorf

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 19:25 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender

Bürgermeister Matthias Burth

Ausschussmitglieder

Stefanie Dölle

Pierre Groll

Kurt Harsch

Matthias Holzapfel

Ralf Michalski

Beatrix Nassal

Britta Wekenmann-Arnold

Konrad Zimmermann

Verwaltung

Günther Blaser

Albert Schilling

Ortsvorsteher/in

Stephan Wülfrath Ortsvorsteher

Margit Zinser-Auer Ortsvorsteherin

Schriftführer/in

Silke Jöhler

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Sahin Gündogdu

Ortsvorsteher/in

Hartmut Holder Ortsvorsteher

entschuldigt

Tagesordnung

Beschluss-Nr.

- 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll
- 2 Baugesuche
 - 2.1 Errichtung eines Carports
Aulendorf, Booser Straße 24, Flst. Nr. 1743/18
Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/017/2022
 - 2.2 Erstellen einer Gartenhütte
Aulendorf, Rosmarinweg 18, Flst. Nr. 1417/4
Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/022/2022
 - 2.3 Abbruch der bestehenden Scheune, Wiederaufbau einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle
Aulendorf, Schindelbach - Hueb, Flst. Nr. 432
Vorlage: 40/025/2022
 - 2.4 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage
Tannweiler, Flurweg 12, Flst. Nr. 23/2
Vorlage: 40/026/2022
 - 2.5 Neubau einer Rettungswache mit 3 Garagen und Stellplätzen
Aulendorf, Spitalweg 26, Flst. Nr. 1707/24
Vorlage: 40/028/2022
 - 2.6 Neubau Dorflädele Tannhausen
Tannhausen, Tannhauser Straße 34, Flst. Nr. 126
Vorlage: 40/030/2022
 - 2.7 Umbau und Erweiterung Werkstatt zu Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten
Aulendorf, Sandweg, Flst. Nr. 1668/6
Vorlage: 40/146/2021/1
- 3 Kindergarten Wirbelwind - Vergabe von Landschaftsbauarbeiten
Vorlage: 40/029/2022
- 4 Erneuerung der mobilen Trennwände im Schulzentrum - Auftragsvergabe
Vorlage: 40/024/2022
- 5 Verschiedenes
- 6 Anfragen

Beschluss-Nr. 1

Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll

BM Burth begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

SR Gündogdu ist entschuldigt.

Beschluss-Nr. 2
Baugesuche

Beschluss-Nr. 2.1

Errichtung eines Carports **Aulendorf, Booser Straße 24, Flst. Nr. 1743/18** **Antrag auf Befreiung** **Vorlage: 40/017/2022**

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft einen Antrag auf Befreiung für die Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Flst. Nr. 1743/18, Booser Straße 24 in Aulendorf gestellt hat.

Der geplante Carport hat die Abmessungen 4,90 m, x 5,63 m und wird an das bestehende Wohnhaus bzw. die bestehende Garage angebaut. Es ist eine Holzkonstruktion mit 2,29 m hohem Flachdach vorgesehen. In der Sitzung werden die Maße korrigiert: Korrekt ist 3,00 m x 5,00 m.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan:	„Booser Straße“ vom 09.12.2006
Rechtsgrundlage:	§30 BauGB
Gemarkung:	Aulendorf
Eingangsdatum:	26.01.2022
Befreiung:	Überschreitung Baugrenze

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Booser Straße“ und ist gemäß § 30 BauGB zu beurteilen

Verfahrensfreies Vorhaben

Die Grundfläche des beantragten Carports beträgt 27,59 m². Gemäß § 50 Anhang Abs. 1 Satz b) sind Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3,0 m und einer Grundfläche bis zu 30 m² als verfahrensfreie Vorhaben einzustufen.

Baugrenze

Der geplante Carport wird in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet. Für die Überschreitung der Baugrenze ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

Grenzbebauung

Der Carport wird in der Verlängerung der vorhandenen Garage an der Grenze zum Nachbargrundstück Flst. Nr. 1743/19 Booser Straße 26 errichtet. Gemäß der Landesbauordnung darf die Grenzbebauung entlang den einzelnen Nachbargrenzen 9 m und insgesamt 15 m nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung der zulässigen Grenzbebauung ist ggf. die Eintragung einer Abstandsflächenbaulast erforderlich. Die Einhaltung der Abstandsflächen wird von der Baurechtsbehörde geprüft.

Abstand Booser Straße

Gemäß dem vorliegenden Lageplan hält der Carport einen Abstand zur Straßenkante Booser Straße von ca. 1,0 m ein. Aus verkehrstechnischen Gründen ist dieser Abstand gemessen ab der Außenkante des Carportdachs bis zur Straßenkante zwingend einzuhalten.

Befreiungen in der näheren Umgebung

Straße	Flist.Nr.	Befreiung	Datum Befreiung
Auenweg 2	1743/15	Überschreitung Baugrenze mit Wohnhaus	08.10.1999
Auenweg 7	1743/25	Überschreitung Baugrenze mit Doppelgarage	14.04.1999

In der näheren Umgebung wurden bereits Befreiungen für die Überschreitung der Baugrenze mit erteilt. Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben und den erforderlichen Befreiungen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.**
- 2. Der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze mit dem Carport wird gemäß § 31 BauGB zugestimmt.**

Beschluss-Nr. 2.2

Erstellen einer Gartenhütte
Aulendorf, Rosmarinweg 18, Flst. Nr. 1417/4
Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/022/2022

Herr Schilling erläutert, dass die Bauherrschaft einen Antrag auf Befreiung für die Errichtung einer Gartenhütte auf dem Grundstück Flst. Nr. 1417/4, Rosmarinweg 18 in Aulendorf gestellt hat.

Die geplante Gartenhütte hat die Abmessungen 3,80 m x 3,80 m und soll im östlichen Gartenbereich aufgestellt werden. Es ist eine Holzkonstruktion mit einem 2,40 m hohen Satteldach vorgesehen.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: „Gottesacker“
Rechtsgrundlage: §30 BauGB
Gemarkung: Aulendorf
Eingangsdatum: 07.02.2022
Befreiung: Überschreitung Baugrenze

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gottesacker“ und ist gemäß § 30 BauGB zu beurteilen

Verfahrensfreies Vorhaben

Das Vorhaben beansprucht eine Grundfläche von 14,44 m² und einen Rauminhalt von unter 40 m³. Gemäß § 50 Anhang Abs. 1 Satz a) sind Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten, wenn die Gebäude weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen, im Innenbereich bis 40 m³ als verfahrensfreie Vorhaben einzustufen.

Baugrenze

Die geplante Gartenhütte wird in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet. Für die Überschreitung der Baugrenze ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

Befreiungen in der näheren Umgebung

Straße	Flst.Nr.	Befreiung	Datum Befreiung
Rosmarinweg 16	1671/14	Überschreitung Baugrenze mit Garage	05.10.1994

In der näheren Umgebung wurde bereits eine Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze mit einem Garagengebäude erteilt. Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben und den erforderlichen Befreiungen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt:

- 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.**
- 2. Der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze mit der Gartenhütte wird gemäß § 31 BauGB zugestimmt.**

Beschluss-Nr. 2.3

Abbruch der bestehenden Scheune, Wiederaufbau einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle
Aulendorf, Schindelbach - Hueb, Flst. Nr. 432
Vorlage: 40/025/2022

Herr Schilling erläutert, dass die Bauherrschaft einen Bauantrag für den Abbruch der bestehenden Scheune und Wiederaufbau einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle auf dem Grundstück Flst. Nr. 432, Schindelbach, Hueb in Zollenreute gestellt hat.

Am 26.03.2021 wurde vom Antragssteller eine Bauvoranfrage für den Abbruch der bestehenden Scheune, Wiederaufbau der landwirtschaftlichen Lagerhalle, Neubau Betriebsleiterwohnhaus mit drei Ferienwohnungen und Garagen auf den Grundstücken Flst. Nr. 432, 433, 434, Schindelbach, Hueb in Zollenreute bei der Stadt Aulendorf eingereicht. In der Sitzung des Ausschusses vom 19.05.2021 wurde folgender Beschluss gefasst:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik versagt der Errichtung der Betriebsleiterwohnung mit Ferienwohnungen am Standort „Hueb“ das Einvernehmen.
2. Dem Abbruch und geplanten Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle am Standort „Hueb“ wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Antragssteller und dem Landwirtschaftsamt zu prüfen ob am Standort „Hueb“ eine neue Hofstelle mit Ferienwohnungen möglich ist.

Die Prüfung durch das Landwirtschaftsamt ergab, dass hier eine neue Hofstelle mit Ferienwohnungen nicht möglich ist, da dieser Standort nicht im räumlich funktionalen Zusammenhang zur vorhandenen Hofstelle steht.

Nach einer Umplanungsphase wurde am 15.02.2022 der nun vorliegende Bauantrag eingereicht. Die aktuelle Planung beinhaltet folgende Maßnahmen auf dem Flst Nr. 432, Hueb:

1. Abbruch der vorhandenen Scheune
2. Errichtung landwirtschaftliche Mehrzweckhalle
3. Errichtung Güllegrube mit Durchmesser 25,00 m und 6 m Tiefe, Kleinkläranlage und Versickerungsmulde

Die geplante Lagerhalle hat eine Grundfläche von 28,37 m x 13,37 m mit einem 15° geneigten 6,75 m hohen Satteldach. Das Gebäude wird als Massivbau mit Außenwänden aus Mauerwerk errichtet. Im Erdgeschoss ist eine Lagerhalle für landwirtschaftliche Maschinen und Geräte mit Werkstatt, Technikraum und Sanitärräumen untergebracht. Im Obergeschoss über dem Werkstattbereich befinden sich Umkleide, Ersatzteillager, Büro und Aufenthaltsraum. Das anfallende Schmutzwasser wird in eine Kleinkläranlage eingeleitet.

Planungsrechtliche Beurteilung

Rechtsgrundlage: § 35 BauGB
Gemarkung: Zollenreute
Eingangsdatum: 15.02.2022

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich. Die planungsrechtliche

Beurteilung erfolgt gemäß § 35 BauGB.

Nach § 35 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Der Antragssteller und sein Sohn sind beide Vollerwerbslandwirte und bewirtschaften einen Zuchtschweinebetrieb auf der Hofstelle Flst. Nr. 440, Schindelbach 2 in Zollenreute. Das Vorhaben ist dem vorhandenen Landwirtschaftsbetrieb zugeordnet. In der Grundfläche und Kubatur ist die geplante Mehrzweckhalle den vorhandenen Betriebsgebäuden untergeordnet. Das Vorhaben ist gemäß § 35 Abs. 1 Satz 1 BauGB zulässig.

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

In Vorfeld sind umfangreiche Abstimmungsgespräche zwischen dem Bauherrn und dem Landwirtschaftsamt bezüglich der betrieblichen Erweiterung geführt worden. Durch den Abbruch und Neubau der geplanten Mehrzweckhalle an gleicher Stelle kann die Flächenversiegelung vom Landwirtschaftsamt als verträglich eingestuft werden.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben.

Laut OV Wülfrath begrüßt die Ortschaft das Vorhaben.

SR Michalski möchte wissen, ob dies letztendlich nun bedeutet, dass der Bauherr keine Ferienwohnungen umsetzen kann.

Herr Schilling erläutert, dass die Bauherrschaft die Gespräche mit dem Landwirtschaftsamt ohne die Verwaltung geführt hat. Die Verwaltung hat keine Kenntnis über Gesprächsergebnisse.

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

Beschluss-Nr. 2.4

Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage
Tannweiler, Flurweg 12, Flst. Nr. 23/2
Vorlage: 40/026/2022

Herr Schilling erläutert, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Flst. Nr. 23/2 Flurweg 12 beantragt hat.

Das geplante Wohnhaus soll mit einer Grundfläche von 12,00m x 8,60 m als zweigeschossiges Gebäude mit 25° geneigtem Satteldach erstellt werden. Die Firsthöhe beträgt 8,60 m. Die beantragte Doppelgarage mit 8,00 m x 7,00 m Grundfläche wird als Flachdachbaukörper erstellt. Die Garagenhöhe beträgt 2,85 m.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Einbeziehungssatzung Tannweiler
 Rechtsgrundlage: § 34 BauGB
 Gemarkung: Tannhausen Flur 2
 Eingangsdatum: 16.02.2022

Das Grundstück Flst Nr. 23/2 wurde aus dem Grünland-Grundstück Flst. Nr. 23/0 herausgelöst.

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. 23/2 als mögliche Erweiterung der Ortsabrundung Tannweiler einzustufen. An diesem Standort wäre eine bauliche Weiterentwicklung sinnvoll und denkbar. Die Stadt Aulendorf hat mit Beschluss vom 24.01.2022 die Einbeziehungssatzung „Tannweiler“ inkl. der hierzu aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO in Verbindung mit § 4 GemO als jeweils selbstständige Satzung beschlossen.

Festsetzungen Einbeziehungssatzung

	Einbeziehungssatzung	Planung	
max. zulässige Grundflächenzahl	0,35	eingehalten	✓
Max. zulässige Firsthöhe	10,0 m	8,36 m	✓
Dachform	Satteldach SD Nebengebäude begrünt	Flachdach Satteldach SD Flachdach, begrünt	✓ ✓
Dachneigung	20-45°	25°	✓
Rohfußbodenoberkante (ROK)	566,85 m ü. NN	566,85 m ü. NN	✓

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 der Stadt Aulendorf erteilt dem Bauvorhaben sein Einvernehmen vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Tannhausen (einstimmig).

Beschluss-Nr. 2.5

Neubau einer Rettungswache mit 3 Garagen und Stellplätzen **Aulendorf, Spitalweg 26, Flst. Nr. 1707/24** **Vorlage: 40/028/2022**

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft einen Bauantrag für den Neubau einer Rettungswache mit 3 Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Flst. Nr. 1707/24, Spitalweg 26 in Aulendorf gestellt hat.

In der Sitzung des Ausschusses vom 30.06.2021 wurde das Einvernehmen zur Bauvoranfrage für den Neubau einer Rettungswache mit 3 Garagenstellplätzen erteilt.

Die auf dem Grundstück vorhandene Container-Anlage soll abgebrochen werden. An gleicher Stelle ist der vorliegenden Neubau der Rettungswache vorgesehen.

Der geplante eingeschossige Neubau hat eine Grundfläche von 32,82 m x 17,20 m und soll im Abstand von 5,0 m zur Böschungskante der „Schussen“ errichtet werden. Das Pultdach der Fahrzeughalle hat eine Firsthöhe von 5,87 m. Der niedrigere Gebäudeteil mit den Sozialräumen und Rettungswache erhält ein 4,58 m hohes Satteldach. Auf dem Grundstück sind 10 Pkw-Stellplätze für die Beschäftigten vorgesehen.

Die nun vorliegende Planung entspricht weitgehend der Bauvoranfrage vom 30.06.2021. Die Abmessungen von Grundfläche und Firsthöhen wurden geringfügig geändert. Anstelle des Pultdaches im Bereich der Sozialräume wurde im Bauantrag ein Satteldach eingeplant. Die geplante westliche Terrassenfläche zur Schussen hin, ist im Bauantrag entfallen.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: unbeplanter Innenbereich
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB
Gemarkung: Aulendorf
Eingangsdatum: 21.06.2021

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 BauGB.

Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Art der baulichen Nutzung

Die nähere Umgebung ist geprägt durch das Gebäude des DRK Ortsverein, weitere Vereinsheime, einen Schreinereibetrieb, sowie einen ehemaligen Gewerbebetrieb Leiterplattentechnik. Der Bereich kann als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO eingestuft werden.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Ausnahmsweise können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden. Das Vorhaben ist als soziale Anlage nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Im Gebiet sind vorwiegend eingeschossige Gebäude mit flach geneigten Satteldächern vorhanden. Die überbaute Grundstücksfläche entspricht der Grundflächenausnutzung vergleichbarer Gewerbegebiete in der Stadt. Auf dem 1.520 m² großen Grundstück ist die Errichtung eines eingeschossigen rund 570 m² großen Neubaus geplant. Das Vorhaben fügt sich in Kubatur und überbauter Grundstücksfläche in die nähere Umgebung ein und ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Belange Umwelt und Naturschutz

Gemäß § 38 Abs.1 Wassergesetz ist der Gewässerrandstreifen im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich fünf Meter breit. Das Vorhaben hält den Gewässerrandstreifen von 5 m im Innenbereich ein.

Der Ausschuss für Umwelt erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen (einstimmig).

Beschluss-Nr. 2.6
Neubau Dorflädele Tannhausen
Tannhausen, Tannhauser Straße 34, Flst. Nr. 126
Vorlage: 40/030/2022

SRin Nassal ist befangen.

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Dorflädeles auf dem Grundstück Flst. Nr. 126, Tannhauser Straße 34 in Tannhausen beantragt hat.

Das geplante Dorflädele hat eine Grundfläche von 6,41 m x 3,28 m und wird mit einem 3,97 m hohen Satteldach ausgeführt. Die Tragkonstruktion ist in Holzständerbauweise errichtet. Durch das auskragende abgestützte Satteldach ergibt sich eine 3,13 m x 3,13 m große überdachte Freifläche im Zugangsbereich zum Dorflädele.

Das Dorflädele hat Öffnungszeiten, zu denen der Zugang ins Gebäude möglich ist. Der Verkauf wird über einen sog. Regiomat also einen Verkaufsautomaten abgewickelt. Eine Besetzung mit Verkaufspersonal ist nicht vorgesehen. Das Sortiment des Verkaufsautomaten beschränkt sich auf regional erzeugte Lebensmittel.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Ortsabrundungssatzung Tannhausen vom 15.09.1997
Rechtsgrundlage: § 34 Innenbereich
Gemarkung: Tannhausen
Eingangsdatum: 21.02.2022

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich der Ortsabrundungssatzung Tannhausen vom 15.09.1997. In der Ortsabrundungssatzung sind keine Angaben zur Dachgestaltung und Bauweise enthalten. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Nach § 34 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

Der Teilort Tannhausen ist dörflich geprägt und kann als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO eingestuft werden. In einem Dorfgebiet sind unter anderem Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Das geplante Dorflädele ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Die BauNVO sieht für ein Dorfgebiet eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 als Orientierungswert für das Maß der baulichen Nutzung vor. Auf dem 875 m² großen Grundstück wird eine überbaute Grundfläche von 21 m² in Anspruch genommen. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Stellplätze und Bauordnungsrecht

Der Stellplatznachweis und die bauordnungsrechtlichen Vorschriften werden von der Baurechtsbehörde geprüft.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das Einvernehmen

vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Tannhausen (einstimmig).

Beschluss-Nr. 2.7

Umbau und Erweiterung Werkstatt zu Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten
Aulendorf, Sandweg, Flst. Nr. 1668/6
Vorlage: 40/146/2021/1

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Umbau und die Erweiterung der bestehenden Werkstatt zu einem Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten auf dem Grundstück Flst. Nr. 1668/6, Sandweg in Aulendorf beantragt hat.

In der Sitzung des Ausschusses vom 08.12.2021 wurde die Bauvoranfrage zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 7 WE und Carport auf dem Grundstück Flst. Grundstück Flst. Nr. 1668/6, Sandweg beraten. Der Beschluss zum Vorhaben wurde wie folgt gefasst:

1. Die Geschossigkeit entspricht der näheren Umgebung. Es sind zwei Vollgeschosse gemäß § 6 Abs. 2 LBO möglich.
2. Der Baulinienplan Sandäcker I+II ist nicht rechtskräftig. Die Baulinie kann überbaut werden.
3. Die Dachform stellt kein Einfügekriterium gemäß § 34 BauGB dar. Es kann ein Flachdach ausgeführt werden. Die Begrünung des Flachdachs wird gewünscht.
4. Die Grundflächenzahl ist einzuhalten.

In der Diskussion des Ausschusses wurde die Nichteinhaltung der Baulinie und Massivität kritisch gesehen, was der Bauherr zum Anlass genommen hat, eine Umplanung zu beauftragen.

Am 21.02.2022 wurde nach einer Umplanungsphase der nun vorliegende Bauantrag eingereicht.

Der auf dem Grundstück vorhandene Schuppen auf der Südseite wird abgebrochen. Der nördliche Schuppen mit eingebauter Werkstatt soll umgebaut und Teil des geplanten Mehrfamilienhauses werden.

Das geplante Mehrfamilienhaus soll auf einer gestaffelten zurückversetzten Grundfläche errichtet werden. Es ist eine Flachdachbauweise mit zurückgesetztem Staffelgeschoss (sog. Penthouse) vorgesehen. Die Höhe der Attika beträgt 9,14 m bezogen auf den Erdgeschossrohfußboden.

Das Vorhaben wurde gegenüber der Bauvoranfrage in der überbauten Grundstücksfläche deutlich verringert. Es sind nun 6 anstatt vormals 7 Wohneinheiten beantragt. Die Gebäudehöhe hat sich gegenüber der Bauvoranfrage unwesentlich verändert. Auf der südlichen Grundstücksfläche wurde beim Bauantrag ein Spielplatz eingepplant.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Innenbereich
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB, unbeplanter Innenbereich
Gemarkung: Aulendorf
Eingangsdatum: 08.12.2021, vollständige Unterlagen inkl. Lageplan 21.02.2022

Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich und ist gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten

Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Baulinienplan Sandäcker I+II

Nach Rückmeldung durch die Baurechtsbehörde ist der Baulinienplan Sandäcker I+II nicht rechtskräftig und damit in der Beurteilung nicht anzuwenden. Der Verlauf der Baulinie ist im beiliegenden Grundriss rot dargestellt.

Art der baulichen Nutzung

Die nähere Umgebung ist geprägt durch Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und einen Lebensmittelmarkt. Das Gebiet kann als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO eingestuft werden. Das Mehrfamilienhaus ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Mit der Novellierung der BauNVO im Zuge des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 07.05.2021 sind die Werte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nicht mehr wie früher als Obergrenzen, sondern nunmehr lediglich als Orientierungswerte anzusetzen. Die überbaute Grundfläche der umliegenden Grundstücke entspricht einem allgemeinen Wohngebiet. Für allgemeine Wohngebiete sieht die BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,4 vor. Mit dem Gebäude wird auf dem 592,10 m² großen Grundstück Flst. Nr. 1668/6 eine Grundfläche von 228,20 m² überbaut. Die Planung der Bauvoranfrage vom 02.11.2021 sah eine Überbauung des Grundstücks mit baulichen Anlagen von 340,40 m² vor. Die Gebäudehöhe aus der Bauvoranfrage und dem vorliegenden Bauantrag ist identisch und bleibt unverändert.

Bei den Wohngebäuden der näheren Umgebung sind sowohl ein als auch zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss vorzufinden. Die Firsthöhen der Satteldächer/Pultdächer variieren von 6,30 m bis 10,00 m. Die Traufhöhen reichen von 3,80 m bis 5,00 m. Mit dem Bauvorhaben werden zwei Vollgeschosse und ein sog. Staffelgeschoss nachgewiesen. Auch wenn das 2. Obergeschoss als Staffelgeschoss kein Vollgeschoss im Sinne der BauNVO darstellt, ist es als Wohngeschoss deutlich erkennbar und wahrnehmbar.

Stellplätze

Für die nachgewiesenen 6 Wohneinheiten sind 9 Stellplätze vorgesehen. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze wird durch die Baurechtsbehörde geprüft.

Der vorliegende Bauantrag sieht im Vergleich zur näheren Umgebung ein höheres Maß der baulichen Nutzung vor. Das Vorhaben hält die Orientierungswerte der baulichen Nutzung gemäß der BauNVO ein. Die vorliegende Planung wurde gegenüber der Bauvoranfrage in der überbauten Grundfläche und Anzahl der Wohneinheiten reduziert. Gemäß den Unterlagen wird nur das Flachdach über der bestehenden Werkstatt begrünt. Die Verwaltung empfiehlt das Hauptdach ebenfalls zu begrünen und die Zustimmung zum Bauvorhaben zu erteilen.

SR Groll kritisiert das Bauvorhaben im Vergleich zum geplanten Baugebiet Bildstock, auch weil der Sandweg an dieser Stelle sehr schmal ist. Am Plan ist nicht erkennbar, ob der Grenzabstand eingehalten ist.

BM Burth hält die Situation am Bildstock für nicht vergleichbar. Am Bildstock gibt es einen Bebauungsplan, auf den sich die Anwohner verlassen. In diesem Bereich gibt es lediglich einen Baulinienplan, der nicht einmal rechtskräftig ist. Das Einfüegebot ist hier maßgeblich. Die erforderlichen Grenzflächen sind im Plan dargestellt. Der Regelabstand ist

eingehalten.

SR Michalski möchte wissen, ob die Werkstatt tatsächlich integriert wird oder dies nur ein Argument ist, den Grenzabstand zu verringern. Der Nachbar hat aus seiner Sicht ein berechtigtes Interesse, auch weil er hier keine Baulücke sieht. Das Vorhaben ist zu massiv und die Planung des Spielplatzes ist nicht nachvollziehbar.

SR Zimmermann hält die Angabe der Erdgeschossfußbodenhöhe für wichtig.

SR Michalski weist darauf hin, dass die Dachterrasse den Grenzabstand offensichtlich nicht einhält.

Die Verwaltung wird dies der Baurechtsbehörde kommunizieren.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen (4 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung, 4 Nein-Stimmen). Der Antrag ist somit bei Stimmengleichheit abgelehnt. Das Einvernehmen ist somit versagt.

Beschluss-Nr. 3**Kindergarten Wirbelwind - Vergabe von Landschaftsbauarbeiten**
Vorlage: 40/029/2022

Herr Blaser erläutert, dass der Ausschuss am 20.10.2021 der vorgestellten Umgestaltung der Außenanlage zugestimmt und die Maßnahme zur Ausschreibung freigegeben.

Die Ausführungsplanung und die neuen Spielgeräte wurden vorab mit dem Kindergarten-team besprochen und abgestimmt.

Die Landschaftsbauarbeiten wurden vom beauftragten Planungsbüro Ende Januar 2022 beschränkt ausgeschrieben und für die Holzspielgeräte wurden 6 geeignete Firmen im Rahmen einer freihändigen Vergabe zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert.

Submissionsergebnis

Landschaftsbauarbeiten	
Ausschreibungsart	Beschränkt
Anzahl aufgeforderten Firmen	9
Submission	15.02.2022 10:00 Uhr
Eingegangene Angebote	1
Geprüfte Angebotssumme brutto	76.503,91 €
Holz – Spielgeräte	
Ausschreibungsart	Freihändige Vergabe
Anzahl der aufgeforderten Firmen	6
Abgegebene Angebote	3
Geprüfte Angebotssumme brutto	12.417,65 €

Die eingegangenen Angebote wurden geprüft und ausgewertet.

Das einzige Angebot für die Landschaftsbauarbeiten der Firma Müller GmbH aus Weingarten liegt bei 76.503,91 € brutto.

Das wirtschaftlichste Angebot für die Holzspielgeräte hat die Firma Eymann Holzbau GmbH aus Baltmannsweiler zum Bruttopreis von 12.417,65 € abgegeben.

Kostenübersicht Angebote

Landschaftsbauarbeiten Angebot brutto	76.503,91 €
Holzspielgeräte Angebot brutto	12.417,65 €
Gesamt	88.921,56 €
Kostenschätzung	78.960,07 €
Mehrkosten	9.961,49 €
Prozent	12,6 %

Ausblick Entwicklung Gesamtkosten

Gepl. Vergabesummen	88.921,56 €
Nebenkosten	20.000,39 €
Gesamtkosten	108.921,95 €
Beschlossene Obergrenze AUT 30.6.2021	100.000,00 €
Haushaltsansatz 2022	115.000,00 €

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 30.6.2021 die Obergrenze von 100.000,00 € einschließlich Nebenkosten für die geplante Maßnahme beschlossen.

Als Sicherheit hat der Ausschuss für Umwelt und Technik auch für nicht planbare Kostensteigerungen die Differenz zum Haushaltsansatz (2021) von 20.000,00 € beschlossen.

Im Haushalt 2022 wurden für die Maßnahme 115.000,00 € eingestellt. Die Sicherheit beträgt nun 15.000,00 €.

Vorschlag der Verwaltung

Trotz vorheriger Rücksprachen mit den zur Angebotsabgabe aufgeforderten Firmen ging für die Landschaftsbauarbeiten nur ein Angebot ein. Ob durch den Erhalt von mehreren Angeboten ein wirtschaftlicheres Ergebnis hätte erzielt werden können, kann nicht mit Sicherheit beantwortet werden. Wie bei anderen Ausschreibungen zeigt sich auch bei diesem Ausschreibungsergebnis die zunehmenden Preissteigerungen. Die Preissteigerung von 12,6 % gegenüber der Kostenschätzung liegt noch im vertretbaren Rahmen.

Die Firma Müller aus Weingarten ist bekannt und hat bei der Stadt Aulendorf die 50-Meterbahn an der Stadthalle gebaut. Die Verwaltung schlägt vor, die Firma Müller GmbH aus Weingarten und die Firma Eymann Holzbau GmbH aus Baltmannsweiler mit den geplanten Maßnahmen zu beauftragen.

SR Michalski kritisiert die Länge des Verfahrens.

Folgende Bauaufträge werden einstimmig vergeben:

- 1. Die Firma Müller GmbH aus Weingarten wird mit den Landschaftsbauarbeiten zum Bruttopreis von 76.503,91 € beauftragt.**
- 2. Die Firma Eymann Holzbau GmbH aus Baltmannsweiler wird mit den Arbeiten für die Holzspielgeräte zum Bruttopreis von 12.417,65 € beauftragt.**

Beschluss-Nr. 4

Erneuerung der mobilen Trennwände im Schulzentrum - Auftragsvergabe
Vorlage: 40/024/2022

Herr Blaser teilt mit, dass die mobilen Trennwände der Musikräume aus einer Längswand mit 17,70 m zum Foyer, 2 Trennwänden mit 11,20 m, die das Stuhllager bilden und die beiden Musikräume trennt sowie eine Trennwand im Bereich der Bühne zum Flur besteht.

Die Längswand zum Foyer und eine Trennwand vom Stuhllager stammen noch aus der Bauzeit Anfang der siebziger Jahre und sind mittlerweile 50 Jahre im Betrieb.

Alters- und nutzungsbedingt sind die beiden Trennwände samt den beweglichen Teilen stark abgenutzt. Das Zusammen- und Auseinanderfahren der einzelnen Trennwandelement lässt sich mittlerweile nur mit einem sehr hohen Kraftaufwand bewerkstelligen. Die Problematik bei der Bedienung durch die starke Abnutzung ist schon länger bekannt und nahm die letzten Jahre deutlich zu. Aufgrund der dringenden und großen Sanierungsmaßnahmen in den letzten 12 Jahren wurde die Erneuerung der mobilen Trennwände immer wieder aufgeschoben. Für 2022 sind nun die Erneuerung der beiden Trennwände eingeplant. Die zweite Trennwand im Musikraum und die Trennwand im Bühnenbereich wurden später eingebaut und diese funktionieren noch sehr gut.

Trotz fehlender Unterlagen der bestehenden Trennwände und ohne Fabrikathinweis konnte das Bauamt die Herstellerfirma ausfindig machen. Die vorhandene Trennwandanlage ist ein Fabrikat der Firma Hüppe.

Mittlerweile fanden 2 Vororttermine mit Vertretern der Herstellerfirma der vorhandenen Trennwände statt.

Das Bauamt hat angedacht, dass die Schienensysteme im Deckenbereich der vorhandenen Trennwände eventuell für die neuen Trennwände desselben Herstellers weiter genutzt werden können und somit die aufwändige Öffnung und Verschließen der in 2012 erneuerten Decken eingespart werden kann.

Die eingehende Prüfung des vorhandenen Schienensystems durch den Monteur der Firma Dorma & Hüppe brachte das Ergebnis, dass die Führungsschiene im Schienensystem zu stark abgenutzt ist und es nicht möglich ist, diese für die neuen Trennwandelemente weiterhin zu nutzen.

Es gibt aber die Möglichkeit, ein neues spezielles Schienensystem an das vorhandene zu montieren, ohne dass die vorhandene Decke aufwändig geöffnet werden muss.

Das neue Schienensystem steht dann von der Decke 10 bis max. 15 cm ab und kann verkleidet oder aber in Metall mit einen entsprechenden RAL-Ton ausgeführt werden.

Bei einer Raumhöhe von 3,40 m wären die 10 bis 15 cm Schienenansicht unter der Decke vertretbar.

Bei der Montage eines komplett neuen Schienensystems mit neuer Aufhängung in der abgehängten Rippendecke müsste die neue Decke großflächig geöffnet und wieder verschlossen werden.

Zum Kostenvergleich wurde noch ein weiteres Angebot von einer zweiten Firma eingeholt. Diese Firma bietet ihre Trennwände nur mit ihrem eigenen Schienensystem an. Dies bedeutet, dass bei dieser Variante die vorhandene Decke großflächig geöffnet werden muss.

Im Vorfeld wurde die geplante Maßnahme bezüglich des Brandschutzes und Fluchtwege mit der zuständigen Stelle des Landratsamts Vorort besprochen und abgestimmt.

Eine weitere Abstimmung bezüglich der Arbeitsstättenrichtlinien zu Türenbreiten von Fluchtwegen erfolgte ebenfalls.

Angebote

Die zum Vergleich der Angebote relevanten Gesamtkosten der zwei Anbietern stellen sich wie folgt dar:

Die Gesamtkosten bei der Firma Dorma & Hüppe aus Westerstede/Ocholt liegen bei 70.936,25 € brutto. (System ohne Deckenöffnung)

Die Gesamtkosten bei der Firma Dorring aus Keltern-Dietlingen liegen bei 72.950,81 € brutto. (System mit erforderlicher Deckenöffnung)

Die Entsorgungskosten der alten Trennwände mit Containerstellung muss bei beiden Firmen bauseits erfolgen.

Eine detaillierte Kostenübersicht ist als Anlage zur Vorlage beigefügt.

Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, die Lieferung und Montage der neuen Trennwände einschließlich der Demontage der alten Trennwände an die Firma Dorma & Hüppe aus Westerstede/Ocholt zum Bruttopreis von 69.936,25 € (ohne eventuelle zusätzl. Kosten der Schienenverkleidung 1.000 €) zu vergeben.

Im Haushalt 2022 sind für diese Maßnahme 91.600,00 € eingeplant.

Weitere Vorgehensweise

Nach Vergabe muss der Auftrag aufgrund der erforderlichen Detailplanung und anschließend langen Lieferzeit unverzüglich erteilt werden, damit in den Sommerferien die Umsetzung erfolgen kann.

SR Michalski kann den Vorschlag der Verwaltung nicht nachvollziehen. Man hätte bei der anderen Firma ein komplett neues System mit höherem Schalldämmwert. Das Risiko der Deckenöffnung ist überschaubar.

Die Firma Dorma & Hüppe aus Westerstede/Ocholt wird mit der Lieferung und Montage der neuen Trennwände, sowie der Demontage der alten Trennwände mit einer Auftragssumme von 69.936,25 € brutto beauftragt (8 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme).

Beschluss-Nr. 5

Verschiedenes

Eigenkontroll-VO Sachstand

BM Burth gibt einen Sachstand zur Umsetzung der Eigenkontroll-VO:

- 1. Bauabschnitt: Dieser wird in Kürze erledigt.
- 2. Bauabschnitt: Die Vergabe der Befahrung wird am 04.05. erfolgen.

Erweiterung Hotel Arthus

BM Burth erläutert, dass die Straßenbauarbeiten im Rahmen der Erweiterung des Hotel Arthus im Juni durchgeführt werden.

Radweg Tannhausen

Das Landratsamt hat mitgeteilt, dass die Ausschreibung der Bauarbeiten am 29.04. veröffentlicht wird. Der geplante Baubeginn ist Ende Juni.

Bahnunterführung – Punkt unter Verschiedenes in der letzten Sitzung

Herr Blaser teilt mit, dass er die Fliesen in der Bahnunterführung wie in der letzten Sitzung besprochen nochmals geprüft hat.

Es gibt nun aus seiner Sicht verschiedene Möglichkeiten:

- Die losen Fliesen werden entfernt und es wird mit Farbe gestrichen. Die Kosten liegen bei ca. 2.500 Euro.
- Die losen Fliesen werden entfernt und es wird neu gefliest. Die Kosten liegen bei ca. ca. 6.000 Euro.

Die Bauarbeiten für die Barrierefreiheit beginnen laut aktuellem Plan der Bahn Mitte des Jahres 2024.

SR Michalski könnte sich einen Wettbewerb vorstellen mit Jugendlichen für Graffiti.

BG Safranmoos – Dachterrasse

SR Michalski spricht an, dass eine Dachterrasse wohl entgegen der Genehmigung gebaut wurde.

Die Verwaltung wird dies prüfen.

BG Tafelesch

SR Groll fragt nach der Art der Arbeiten, die aktuell erfolgen.

BM Burth erläutert, dass es beim letzten Regen Überflutungen gab. Es wurde versucht, mit der bauausführenden Firma und dem planenden Ingenieur eine Lösung zu finden. Deshalb wird nun eine Geländemodellierung umgesetzt.

Beschluss-Nr. 6
Anfragen

Es gibt keine Anfragen.

ZUR BEURKUNDUNG !

Bürgermeister:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....