

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

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

**vom 29.06.2022**

**im Ratssaal**

**Beginn: 18:00 Uhr**

**Ende: 20:27 Uhr**

**Anwesend:**

**Vorsitzender**

Bürgermeister Matthias Burth

**Ausschussmitglieder**

Stefanie Dölle

Pierre Groll

Sahin Gündogdu

Kurt Harsch

Matthias Holzapfel

Ralf Michalski

Beatrix Nassal

Britta Wekenmann-Arnold

Konrad Zimmermann

**Verwaltung**

Günther Blaser

**Ortsvorsteher/in**

Hartmut Holder Ortsvorsteher

Stephan Wülfrath Ortsvorsteher

**Schriftführer/in**

Silke Jöhler

**Abwesend:**

**Verwaltung**

Albert Schilling

**Ortsvorsteher/in**

Margit Zinser-Auer Ortsvorsteherin

entschuldigt

## **Tagesordnung**

### Beschluss-Nr.

- 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll
- 2 Baugesuche
- 2.1 Neubau von 15 geförderten Wohnungen in 2 Mehrfamilienhäusern und eines Einfamilienhauses  
Aulendorf, Am Bächle 17, Flst. Nr. 1087  
Bauvoranfrage  
Vorlage: 40/063/2022
- 2.2 Neubau von zwei Mehrfamilienhäuser mit Garagen und Teilunterkellerung  
Aulendorf, Schützenhausstraße 35, Flst. Nr. 595  
Bauvoranfrage, Antrag auf Befreiung  
Vorlage: 40/066/2022
- 2.3 Anbau eines Jungviehstalles  
Tannhausen, Röhrener Gasse 8, Flst. Nr. 225, 20/1  
Vorlage: 40/068/2022
- 2.4 Neubau Einfamilienhaus mit einem Carport, Geräteraum, 1 Stellplatz sowie Photovoltaikanlage  
Aulendorf, Safranmoosstraße 39, Flst. Nr. 906/16  
Kenntnisgabeverfahren  
Vorlage: 40/069/2022
- 2.5 Erstellung eines Carports  
Tannhausen, Am Riedbach 15, Flst. Nr. 190/8  
Antrag auf Befreiung  
Vorlage: 40/072/2022
- 2.6 Anbringung Werbeschild  
Aulendorf, Hauptstraße 77, Flst. Nr. 75  
Vorlage: 40/073/2022
- 2.7 Umbau/Sanierung best. Wohn- und Geschäftshaus zu einem 2-Familienhaus, Neubau einer Dachgaube im Dachgeschoss  
Aulendorf, Saulgauer Straße 42, Flst. Nr. 932/1  
Antrag auf Befreiung  
Vorlage: 40/074/2022
- 2.8 Neubau Dorfgemeinschaftshaus mit Sportheim, Errichtung von 29 Stellplätzen  
Blönried, Wolpertswender Straße 1, Flst. Nr. 88/8, 74 und 88/2  
Vorlage: 40/151/2021
- 3 Vorstellung Energiebericht 2021  
Vorlage: 40/071/2022
- 4 Sanierung Dach Feuerwehrhaus Aulendorf - Vergabe von Planungsleistungen  
Vorlage: 40/075/2022
- 5 Neubau Kindergarten - Mehrkosten durch Preissteigerungen bei den Rohbauarbeiten

Vorlage: 40/070/2022

- 6 Verschiedenes
- 7 Anfragen

**Beschluss-Nr. 1**

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

BM Burth begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

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

**Beschluss-Nr. 2.1****Neubau von 15 geförderten Wohnungen in 2 Mehrfamilienhäusern und eines Einfamilienhauses****Aulendorf, Am Bächle 17, Flst. Nr. 1087****Bauvoranfrage****Vorlage: 40/063/2022**

BM Burth teilt mit, dass die Bauherrschaft eine Anfrage für einen Bauvorbescheid für den Neubau von 15 geförderten Wohnungen in 2 Mehrfamilienhäusern und eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Flst. Nr. 1087, Am Bächle 17 in Aulendorf gestellt hat.

Folgende Planung ist vorgesehen:

<b>Gebäude</b>	<b>Voll-geschosse</b>	<b>Abmessungen Hausgrund</b>	<b>Höhe Attika/First</b>	<b>Dachform</b>
Mehrfamilienhaus West	II+TG	12,19 m x 23,55 m	9,30 m	Flachdach ext. begrünt
Mehrfamilienhaus Ost	III	12,19 m x 23,55 m	9,30 m	Flachdach ext. begrünt
Einfamilienhaus	II	12,30 x 7,80 m	7,30 m	Walmdach flach geneigt

Das Mehrfamilienhaus West erhält eine Tiefgarage mit 12 Stellplätzen. Für das Mehrfamilienhaus Ost sind 11 Stellplätze im Freien vorgesehen. Dem Einfamilienhaus ist ein Carport zugeordnet. Die öffentlich-rechtliche Erschließung erfolgt über die Stichstraße „Am Bächle“.

Mit dem Bauvorbescheid sollen folgende Fragen geklärt werden:

1. Ist die geplante Vollgeschossanzahl bei den beiden Mehrfamilienhäusern genehmigungsfähig?
2. Kann bei den beiden Mehrfamilienhäusern jeweils ein Flachdach mit Extensivbegrünung vorgesehen werden?
3. Ist die geplante PKW-Stellplatzanzahl für 15 Wohnungen (1,5 Stellplätze pro Wohnung) in den Mehrfamilienhäusern ausreichend?

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: unbepannter Innenbereich

Rechtsgrundlage: § 34 BauGB

Gemarkung: Aulendorf

Eingangsdatum: 10.05.2022, vollständige Unterlagen am 01.06.2022

Für das Grundstück Flst. Nr. 1087 existiert kein qualifizierter Bebauungsplan. Der auf dem Grundstück vorhandene Gartenbaubetrieb befindet sich gemäß des Flächennutzungsplans auf einer vorgesehenen Fläche für Mischgebiet. Der westliche Teil des Grundstück Flst. Nr. 1087 auf dem das Vorhaben geplant ist wird im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzung dargestellt.

Die Baurechtsbehörde teilt mit Schreiben vom 15.06.2022 mit, dass hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung von einer Gemengelage nach § 34 Abs. 1 BauGB auszugehen ist, da

- a. der Mahlweiher inkl. Baumbewuchs/Bepflanzung eine natürliche Zäsur in Richtung Westen bildet,

- b. der steile Hang eine natürliche Zäsur in Richtung Süden bildet,
- c. der übrige Bereich nicht als sog. „Außenbereichsinsel“ einzustufen ist.

Die Belange des Naturschutzes bzw. erforderlicher Abstand zum Waldgebiet wird durch die Beteiligung des Forstamts geklärt.

### **Art der baulichen Nutzung**

Die nähere Umgebung ist geprägt durch einen Gartenbaubetrieb, einen KFZ Betrieb sowie Wohnbebauung und kann als Mischgebiet eingestuft werden. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

### **Maß der baulichen Nutzung**

In der näheren Umgebung sind ein- bis zweigeschossige Wohn- bzw. Gewerbegebäude vorhanden. Teilweise sind die Gebäude im Hangbereich unterkellert. Mit dem Vorhaben werden bis zu drei Vollgeschosse nachgewiesen. In den Unterlagen sind keine konkreten Angaben zum Maß der baulichen Nutzung enthalten. Das vorgesehene Baugrundstück hat nach Teilung eine Größe von 2303 m<sup>2</sup>. Durch das Vorhaben soll das Grundstück mit einer Fläche ca. 852 m<sup>2</sup> überbaut werden. In einem Mischgebiet sieht die BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 als Orientierungswert vor. Die vorgesehene Bebauung entspricht den Orientierungswerten der BauNVO. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

### **Beantwortung der Fragen zum Bauvorbescheid**

Frage 1: Die geplante Vollgeschoszahl bei den beiden Mehrfamilienhäusern ist genehmigungsfähig.

Frage 2: Bei den beiden Mehrfamilienhäusern kann jeweils ein Flachdach mit Extensivbegrünung vorgesehen werden. Die Dachform ist kein Einfügekriterium gemäß § 34 BauGB.

Frage 3: zum Bauordnungsrecht wird durch die Baurechtsbehörde beantwortet.

### **Mahlweiher**

Das Vorhaben befindet sich unterhalb der Stützmauer des Mahlweiher. Im Bereich des Mühlbachs verläuft eine Hochwasserschutzlinie. Die Baurechtsbehörde wird gebeten, den Hochwasserschutz beim vorliegenden Bauvorhaben zu prüfen.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben.

SR Michalski steht dem Vorhaben grundsätzlich positiv gegenüber, hat aber mehrere Fragen:

- Ursprünglich war am Ortseingang von der Verwaltung keine mehrgeschossigen Gebäude in diesem Bereich gewünscht (siehe BG Buchwald).
- Das Naherholungsgebiet Mahlweiher würde an Wert verlieren.
- Die Nutzbarkeit der Straße „am Bächle“ durch die Gärtnerei sollte geprüft werden.
- Er möchte wissen, wieviele der Wohnungen gefördert sind und mit welcher Förderung.

Grundsätzlich hält er eine Überplanung für eine bessere Option, um eine bessere Handhabe zu haben.

BM Burth erläutert, dass die Mehrgeschossigkeit aus seiner Sicht stets einer

Einzelfallbetrachtung unterliegt. Das Gewerbe wird verkauft, aber dennoch weiterbetrieben. Die Baurechtsbehörde sieht hier eine Bebauung nach § 34 BauGB. Die Verwaltung prüft dies jeweils im Einzelfall.

SRin Nassal möchte wissen, wieviele Wohnungen im sozialen Wohnungsbau gefördert werden und ob eine Tiefgarage keine Auswirkungen auf den Damm am Mahlweiher hätte.

BM Burth erläutert, dass das Ravensburger Modell denkbar wäre. Es wird keine Tiefgarage gebaut.

SR Groll sieht Schwierigkeiten wegen des Mischgebietes. Zudem möchte er wissen, ob eine klare Aussage zu der Förderung gibt.

Laut BM Burth stuft dies Baurechtsbehörde als unproblematisch ein, weil es sich um nichtstörendes Gewerbe handelt. Die Förderung wurde nicht weiter konkretisiert. Die Einsprüche werden von der Baurechtsbehörde geprüft. BM Burth weist darauf hin, dass der Stellplatzschlüssel bei 1,0 liegt.

**Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt mit 7 Ja-Stimmen, 2 Enthaltungen und 1 Nein-Stimme:**

- 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.**
- 2. Die geplante Vollgeschosszahl bei den beiden Mehrfamilienhäusern ist genehmigungsfähig.**
- 3. Bei den beiden Mehrfamilienhäusern kann jeweils ein Flachdach mit Extensivbegrünung vorgesehen werden. Die Dachform ist kein Einfügekriterium gemäß § 34 BauGB.**
- 4. Die Baurechtsbehörde wird gebeten den Hochwasserschutz beim vorliegenden Bauvorhaben zu prüfen.**



**Beschluss-Nr. 2.2**

**Neubau von zwei Mehrfamilienhäuser mit Garagen und Teilunterkellerung**  
**Aulendorf, Schützenhausstraße 35, Flst. Nr. 595**  
**Bauvoranfrage, Antrag auf Befreiung**  
**Vorlage: 40/066/2022**

BM Burth erläutert, dass die Bauherrschaft einen Bauvorbescheid für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäuser mit Garagen und Teilunterkellerung auf dem Grundstück Flst. Nr. 595, Schützenhausstraße 35 in Aulendorf gestellt hat. Das auf dem Grundstück vorhandene Wohnhaus mit Garage soll abgebrochen werden.

Es ist folgende Neuplanung vorgesehen:

	<b>Abmessungen</b>	<b>Grundfläche</b>	<b>Vollge- schosse</b>	<b>Dachform</b>	<b>Firsthöhe m ü NN</b>
<b>Haus A</b>	13,12 x 14,87 m	162,39 m <sup>2</sup>	I	Walmdach 20° DN	601,67 m
<b>Haus B</b>	10,30 x 10,42 m	108,57 m <sup>2</sup>	II	Zeltdach 20° DN	604,83 m

Beide Häuser sind unterkellert und erhalten im Hanggeschoss jeweils 2 Garagen und Kellerräume.

Mit der Bauvoranfrage sollen folgende Fragen geklärt werden:

1. Kann einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der überbaubaren Fläche und der Geschossfläche des Grundstücks zugestimmt werden?
2. Ist der der Bau von zwei Gebäuden gemäß beigefügter zeichnerischer Darstellung genehmigungsfähig?
3. Kann einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Baugrenzen zugestimmt werden, wenn die Abstandsflächen nach Landesbauordnung eingehalten sind?
4. Fügen sich die geplanten Gebäude hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in das bestehende Baugebiet ein?
5. Ist die geplante Höhenentwicklung der Gebäude, die dem bestehenden Gebietscharakter angeglichen ist, genehmigungsfähig?
6. Bestehen aus Sicht des Gemeinderates oder des Baurechtsamtes möglicherweise weitere Probleme oder weitere Abweichungen vom Bebauungsplan, die einer Genehmigungsfähigkeit der Baumaßnahme entgegenstehen?
7. Wird durch die Baumaßnahme das Wohl der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung beeinträchtigt?
8. Sind die Abweichungen vom Bebauungsplan städtebaulich vertretbar?
9. Sind die geplanten Abweichungen vom Bebauungsplan auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar?
10. Führt eine restriktive Durchführung des Bebauungsplanes ohne die Erteilung von den beantragten Befreiungen und eine daraus resultierende Ablehnung der Bauvoranfrage zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte?

11. Kann der Bauvoranfrage unter Berücksichtigung der vorgenannten Gesichtspunkte eine Genehmigung erteilt werden?

### Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Bündelstock II vom 29.06.1984  
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB  
 Gemarkung: Aulendorf  
 Eingangsdatum: 16.05.2022

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplan Bündelstock II und ist bauplanungsrechtlich gemäß § 30 BauGB zu beurteilen.

### Festsetzungen Bebauungsplan

	Bebauungsplan	Planung
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Reines Wohngebiet (WR) gem. § 9 BauNVO	Wohnbebauung
<b>Anzahl Vollgeschosse</b>	II und Hanggeschoss	II
<b>Dachform</b>	Walmdach, Dachneigung 20-36°	Walmdach, 20° Zeltdach, 20°

### Baugrenze

Das geplante Haus B mit Garage überschreitet die Baugrenze mit mehr als der Hälfte der Grundfläche. Für die Überschreitung der Baugrenze ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

### Dachform

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück Flst. Nr. 595 ein Walmdach, Dachneigung 20-36° fest. Das geplante Haus B mit Garage soll mit einem Zeltdach errichtet werden. Für die geränderte Dachform ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

### Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan enthält für das Grundstück Flst. Nr. 595 keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Die Baunutzungsverordnung sieht für reine Wohngebiete eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 als Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung vor. Gemäß den Unterlagen wird mit Haus A eine Grundfläche von ca. 162 m<sup>2</sup> und mit Haus B eine Grundfläche von ca. 109 m<sup>2</sup> überbaut. Insgesamt beträgt die überbaute Grundfläche ca. 271 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück. Für das 1195 m<sup>2</sup> große Grundstück wird gemäß den Unterlagen eine gesamte Geschossfläche von ca. 380 m<sup>2</sup> nachgewiesen. Im Bebauungsplan sind max. Geschossflächen von 265 m<sup>2</sup> bis 335 m<sup>2</sup> bei teilweise deutlich kleineren Grundstücksgrößen festgesetzt. Das Vorhaben entspricht den Orientierungswerten des Maßes für die bauliche Nutzung.

### Beantwortung der Fragen des Bauvorbescheids

Frage 1: Ja das Vorhaben hält die Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung ein. Der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann zugestimmt werden.

Frage 2: Ja der Bebauungsplan setzt eine offene Bauweise als Einzelhäuser fest. Der Bau von zwei Einzelhäusern ist genehmigungsfähig.

Frage 3: Ja der Befreiung für die Baugrenzen kann zugestimmt werden, wenn die Bestimmungen nach Landesbauordnung eingehalten sind.

Frage 4: Ja die geplanten Gebäude fügen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in das bestehende Baugebiet ein.

Frage 5: Ja gemäß den beiliegenden Plänen werden die Firsthöhen der umliegenden Bebauung eingehalten. Die geplante Höhenentwicklung der Gebäude ist

genehmigungsfähig

Frage 6: Ja es bestehen Abweichungen vom Bebauungsplan. Im Bebauungsplan ist ein Pflanzgebot im Bereich Straßenrand Schützenhausstraße eingetragen. Anstelle der Bäume wurde eine Hecke gepflanzt. In diesem Bereich sind Stellplätze und die Garagenzufahrt geplant. Es wird empfohlen im hinteren Grundstücksbereich eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Frage 7: Nein bei einer Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern ist keine Beeinträchtigung des Wohl der Allgemeinheit einschließlich der Wohnbedürfnisse zu erwarten.

Frage 8: Die beantragten Abweichungen vom Bebauungsplan sind städtebaulich vertretbar.

Frage 9 Ja die geplanten Abweichungen sind unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen städtebaulich vertretbar.

Frage 10: Nein eine restriktive Durchführung des Bebauungsplans und Ablehnung der Bauvoranfrage führt zu keiner offenbar nicht beabsichtigten Härte. Der Bebauungsplan und seine Festsetzungen sind rechtskräftig.

Frage 11: Der Bauvoranfrage kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Mit dem Vorhaben soll neuer Wohnraum im Bereich des Bebauungsplans Bändelstock II geschaffen werden. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1984 entspricht nicht mehr den zeitgemäßen städtebaulichen Anforderungen. Aufgrund des Baulandmobilisierungsgesetzes ist eine sinnvolle und verträgliche Nachverdichtung gewünscht und sinnvoll. Das Vorhaben orientiert sich in Art und Maß der baulichen Orientierung an der vorhandenen Umgebungsbebauung. 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 erforderlichen Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze mit Wohnhaus und Garage im Teilbereich B wird zugestimmt.**
- 3. Der erforderlichen Befreiung für die Änderung der Dachform von Walmdach auf Zeltdach wird zugestimmt.**
- 4. Die Fragen zur Bauvoranfrage werden wie folgt beantwortet:**
  - Frage 1: Ja das Vorhaben hält die Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung ein. Der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann zugestimmt werden.**
  - Frage 2: Ja der Bebauungsplan setzt eine offene Bauweise als Einzelhäuser fest. Der Bau von zwei Einzelhäusern ist genehmigungsfähig.**
  - Frage 3: Ja der Befreiung für die Baugrenzen kann zugestimmt werden, wenn die Bestimmungen nach Landesbauordnung eingehalten sind.**
  - Frage 4: Ja die geplanten Gebäude fügen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in das bestehende Baugebiet ein.**
  - Frage 5: Ja gemäß den beiliegenden Plänen werden die Firsthöhen der umliegenden Bebauung eingehalten. Die geplante Höhenentwicklung der Gebäude ist genehmigungsfähig**
  - Frage 6: Ja es bestehen Abweichungen vom Bebauungsplan. Im**

**Bebauungsplan ist ein Pflanzgebot im Bereich Straßenrand Schützenhausstraße eingetragen. Anstelle der Bäume wurde eine Hecke gepflanzt. In diesem Bereich sind Stellplätze und die Garagenzufahrt geplant. Es wird empfohlen im hinteren Grundstücksbereich eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.**

**Frage 7 Nein bei einer Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern ist keine Beeinträchtigung des Wohl der Allgemeinheit einschließlich der Wohnbedürfnisse zu erwarten.**

**Frage 8: Die beantragten Abweichungen vom Bebauungsplan sind städtebaulich vertretbar.**

**Frage 9 Ja die geplanten Abweichungen sind unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen städtebaulich vertretbar.**

**Frage 10: Nein eine restriktive Durchführung des Bebauungsplans und Ablehnung der Bauvoranfrage führt zu keiner offenbar nicht beabsichtigten Härte. Der Bebauungsplan und seine Festsetzungen sind rechtskräftig.**

**Frage 11: Der Bauvoranfrage kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.**

### **Beschluss-Nr. 2.3**

#### **Anbau eines Jungviehstalles** **Tannhausen, Röhrener Gasse 8, Flst. Nr. 225, 20/1** **Vorlage: 40/068/2022**

BM Burth erläutert, dass die Bauherrschaft im Baugenehmigungsverfahren den Anbau eines Jungviehstalles an das bestehende Stallgebäude auf den Grundstücken Flst. Nr. 225 und 20/1 beantragt hat.

Der geplante Jungviehstall hat eine Länge von 46,16 m und eine Breite von 13,95 m. Der Anbau soll als Erweiterung in südöstlicher Richtung ausgeführt werden. Das eingeschossige Stallgebäude erhält ein Pultdach mit 20 ° Dachneigung. Das Dach wird mit einer Photovoltaikanlage belegt. Es werden 60 Jungviehplätze und 8 Kälberplätze nachgewiesen.

#### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Ortsabrundungssatzung Tannhausen  
Ergänzungssatzung Tannhausen  
Rechtsgrundlage: §§ 34, 35 BauGB  
Gemarkung: Tannhausen  
Eingangsdatum: 23.05.2022

Der südliche Teil des geplanten Jungviehstalls im Bereich des Flst. Nr 225 befindet sich innerhalb der Ortsabrundungssatzung, Ergänzungssatzung Tannhausen und ist gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Der nördliche Teil des Vorhabens im Bereich des Flst Nr. 20/1 befindet sich im Außenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt hier gemäß § 35 BauGB.

#### **Beurteilungsgrundlage § 34 BauGB**

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

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

Die nähere Umgebung kann als Dorfgebiet eingestuft werden. Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Nach den vorliegenden Unterlagen werden die Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung im Dorfgebiet eingehalten. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

#### **Beurteilungsgrundlage § 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. Der Antragssteller ist Vollerwerbslandwirt und bewirtschaftet einen Milchviehbetrieb auf der Hofstelle Röhrener Gasse 8, Flst. Nr. 225, 20/ in Tannhausen. Das Vorhaben ist dem vorhandenen Landwirtschaftsbetrieb zugeordnet und

gemäß § 35 BauGB zulässig.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben.

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

**Beschluss-Nr. 2.4**

**Neubau Einfamilienhaus mit einem Carport, Geräteraum, 1 Stellplatz sowie  
Photovoltaikanlage  
Aulendorf, Safranmoosstraße 39, Flst. Nr. 906/16  
Kenntnisgabeverfahren  
Vorlage: 40/069/2022**

BM Burth erläutert, dass die Bauherrschaft im Kenntnisgabeverfahren den Neubau eines Einfamilienhauses mit einem Carport, Geräteraum, 1 Stellplatz sowie einer Photovoltaikanlage auf dem Grundstück Safranmoosstraße 39, Flst. Nr. 906/16, in Aulendorf beantragt hat.

Das zweigeschossige, unterkellerte 35°-Satteldach-Wohnhaus soll mit den Maßen 10,31 m x 8,48 m und einer Höhe von 7,85 m erstellt werden. An das Wohnhaus schließt sich nördlich ein Flachdachcarport mit den Grundmaßen 4,50 m x 5,00 m und einer Höhe von 2,86 m an.

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Wohngebiet Safranmoos vom 04.04.2014  
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB  
 Gemarkung: Aulendorf  
 Eingangsdatum: 27.05.2022

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 BauGB.

Festsetzungen	zulässige Nutzung	geplante Nutzung	
WA	Wohngebiet allgemein	Einfamilienhaus mit Carport	✓
Nutzungsschablone – Typ	Typ 1	Typ 1	✓
Geschosse	II	2 Vollgeschosse	✓
Wohnungen Anzahl (Grundzug der Planung)	2	1	✓
Offene Bauweise (o)	offene Bauweise	Einzelhaus	✓
GH in m üNN (max.)			
Wandhöhe	595,50	593,84	✓
Firsthöhe (=Wandhöhe bei FD)	599,00	596,81	✓
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>		517,00	✓
GRZ 0,32	331,00	243,00	✓
	Garagen 52,00	23,00	✓
Pflanzgebot privat	Pro angefangenen 600 m <sup>2</sup> = 1 Laubbaum	1 Laubbaum	
Firstseite bei Pultdächern	Südliche Ausrichtung max. 30° Winkel		
EFH des Wohnhauses		587,65 m	✓
<b>Örtliche Bauvorschriften</b>			
Dachform	SD, PD, WD, FD	Satteldach	✓
Dachneigung			
SD	18° - 45 °	35°	
PD, WD	12° - 24 °		✓
Stellplätze	Pro Wohnung = 2	1 Stellplatz, 1 Carport	✓

Die geplante Bebauung hält die Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplanes „Wohngebiet Safranmoos“ vollständig ein und entspricht damit dem städtebaulichen

Planungsrecht, das der Gemeinderat im Rahmen seiner Bauleitplanung bereits ausgeübt hat.

Dem Bauvorhaben muss deshalb nicht mehr planungsrechtlich zugestimmt werden. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erhält das Bauvorhaben somit nur noch zur Kenntnis.

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

- 1. Das Bauvorhaben, das den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wohngebiet Safranmoos“ und damit dem städtebaulichen Planungsrecht entspricht, wird zur Kenntnis genommen.**
- 2. Auf dem Grundstück ist mindestens 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum aus der Pflanzliste für private Grundstücke zu pflanzen.**



**Beschluss-Nr. 2.5**  
**Erstellung eines Carports**  
**Tannhausen, Am Riedbach 15, Flst. Nr. 190/8**  
**Antrag auf Befreiung**  
**Vorlage: 40/072/2022**

BM Burth erläutert, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Erstellung eines Carports auf dem Grundstück Flst. Nr. 190/8, am Riedbach 15 in Tannhausen beantragt hat.

Der geplante Carport hat die Abmessungen 8,00 m x 3,50 m und soll außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Es wird eine Holzkonstruktion auf Betonfundamenten ausgeführt. Das Flachdach erhält eine Blecheindeckung und hat eine Höhe von ca. 3,40 m.

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: „Riedbach“ vom 23.12.2002  
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB  
 Gemarkung: Tannhausen  
 Eingangsdatum: 08.06.2022

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Riedbach“ und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

**Festsetzungen Bebauungsplan**

	<b>Bebauungsplan</b>	<b>Planung</b>	
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	Carport	✓
<b>Grundflächenzahl</b>	0,4	eingehalten	✓
<b>Geschossflächenzahl</b>	0,4	eingehalten	
<b>Traufhöhe max.</b>	3,50 m	3,40 m	✓
<b>Firsthöhe max.</b>	8,50 m	3,40 m	✓
<b>Dachform</b>	Satteldach, Pultdach Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude und angebaute oder Garagen ist als Dachform Satteldach, Pultdach oder Flachdach zugelassen	Flachdach	✓

**Baugrenze**

Der Carport soll außerhalb des Baufensters/Baugrenze in der nicht überbaubaren Fläche errichtet werden. Hierfür ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich.

Das auf dem Grundstück vorhandene Wohnhaus überschreitet die Baugrenze geringfügig. Der Überschreitung der Baugrenze wurde in der Sitzung des Technischen Ausschuss vom 07.02.2003 zugestimmt. Im Bereich des Bebauungsplans Riedweg sind keine weiteren Befreiungen für die Überschreitung der Baugrenze bekannt.

**Dachform**

Der geplante Carport ist planungsrechtlich unter eine Garage einzuordnen. Für Garagen ist die Flachdachbauweise zugelassen.

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

SR Holzapfel kann sich die Befreiung nur vorstellen, weil diese vom Gelände her erforderlich ist.

SRin Nassal schlägt die Begrünung des Daches vor.

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

- 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das Einvernehmen, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Tannhausen.**
- 2. Der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze wird gemäß § 31 BauGB aufgrund der topographischen Lage zugestimmt.**
- 3. Der Bauherrschaft wird die Begrünung des Flachdachs empfohlen.**

**Beschluss-Nr. 2.6**  
**Anbringung Werbeschild**  
**Aulendorf, Hauptstraße 77, Flst. Nr. 75**  
**Vorlage: 40/073/2022**

BM Burth erläutert, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Anbringung der Werbung am Ort der Leistung auf dem Grundstück Flst. Nr. 75, Hauptstraße 77 in Aulendorf beantragt hat.

Die beantragte Werbeanlage soll wie folgt ausgeführt werden:

Nr.	Werbeanlage	Größe	Ansichtsfläche	Beleuchtung
1	Basisprofil mit Markenmodul Aluminium Grundblende, Tragrahmen, Aufsatzblende	4,00 m x 0,45 m	1,80 m <sup>2</sup>	Ausleuchtung LED
2	Ausstecker Querformat Tragrahmen mit aufgesetzter Aluminiumkonstruktion	0,66 m x 0,39 m	0,26 m <sup>2</sup>	Beleuchtet über LED
3	Türschild 6-feldrig Aluminium Standkonstruktion mit rückseitiger Aluminiumverblendung	0,46 m x 1,29 m	0,59 m <sup>2</sup>	Ausleuchtung LED
	Summe Werbeanlagen:		2,65 m <sup>2</sup>	

### Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: „Innenstadt“ vom 14.11.2014  
 Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf vom 07.08.2020  
 Sanierungssatzung Stadtkern III

Rechtsgrundlage: §§ 30,34 BauGB

Gemarkung: Aulendorf

Eingang: 13.06.2022

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf.

### 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 Erhaltungssatzung enthält keine konkreten qualifizierenden Festsetzungen zu Werbeanlagen.

Die in der Aufstellung befindliche Gestaltungssatzung der Stadt Aulendorf enthält bezüglich ortsfester Werbeanlagen folgende Festsetzungen:

Gemäß § 31 Abs. 3 der Gestaltungssatzung dürfen einzelne Hinweisschilder (Info)Schilder an der Außenfassade maximal eine Größe von 60 cm x 60 cm aufweisen. Bei einer Häufung mehrerer Hinweisschilder liegt die maximal zulässige Fläche bei insgesamt 1,5

m<sup>2</sup> an der Außenfassade zum öffentlichen Raum.

In der Summe weisen die geplanten Werbeanlagen eine Ansichtsfläche von 2,65 m<sup>2</sup> auf.

Die geplanten Werbeanlagen überschreiten die max. zulässige Größe je Fassadenseite von 1,5 m<sup>2</sup> um 1,15 m<sup>2</sup>.

Gemäß § 33 Abs. 1 der Gestaltungssatzung sind direkt nach vorne leuchtende Werbeanlagen nicht zulässig. Zulässig sind Buchstaben, die seitlich oder nach hinten abstrahlen. Die Lichtstärke der Leuchtmittel ist auf die Beleuchtung der Werbeanlage zu beschränken. Laufschriften, Blinklichter o. Ä. sowie farbige Be- und Hinterleuchtungen sind nicht zulässig.

Bei den Werbeanlagen Nr. 2 Ausstecker und Nr.3 Türschild wird nur der blaue Schriftzug auf Acrylglas durch eine dahinterliegende LED Ausleuchtung beleuchtet. Die Werbeanlage Nr. 1 Basisprofil mit Markenmodul sind das blaue Markenmodul und auch der Schriftzug des Vertreternamens ausgeleuchtet.

SR Michalski sieht das Vorhaben kritisch, Ausstecker wurden bisher abgelehnt.

BM Burth könnte sich eine nächtliche Abschaltung der Beleuchtung vorstellen.

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

- 1. Das Einvernehmen nach der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung für das Basisprofil und das Türschild wird erteilt. Das Einvernehmen für den Ausstecker wird nicht erteilt.**
- 2. Der LED-Beleuchtung wird nicht zugestimmt.**
- 3. Die Beleuchtung soll von 23:00 Uhr bis 05:00 Uhr ausgeschaltet werden.**

**Beschluss-Nr. 2.7**

**Umbau/Sanierung best. Wohn- und Geschäftshaus zu einem 2-Familienhaus,  
Neubau einer Dachgaube im Dachgeschoss  
Aulendorf, Saulgauer Straße 42, Flst. Nr. 932/1  
Antrag auf Befreiung  
Vorlage: 40/074/2022**

BM Burth erläutert, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Umbau/Sanierung des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses zu einem 2-Familienhaus, Neubau einer Dachgaube im Dachgeschoss auf dem Grundstück Flst. Nr. 932/1, Saulgauer Straße 42 in Aulendorf beantragt hat.

Das bestehende Wohn-/Geschäftshaus hat die Abmessungen 14,80 m x 11,50 m und verfügt über ein Hanggeschoss mit Kellerräumen und Büro sowie ein Wohngeschoss. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Der Umbau/Sanierung sieht folgende Maßnahmen vor:

1. Nutzungsänderung vom Wohngeschäftshaus zu Zweifamilienhaus
2. Dachausbau und Einbau einer 6,50 m breiten Schleppgaube mit 7° Dachneigung
3. Errichtung von zwei neuen Stellplätzen

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: „Galgenbühl“ rechtskräftig seit 25.11.1967  
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB  
 Gemarkung: Aulendorf  
 Eingangsdatum: 20.04.2022

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Galgenbühl. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 BauGB

**Festsetzungen des Bebauungsplans „Galgenbühl“**

	<b>Bebauungsplan</b>	<b>Planung</b>	
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Reines Wohngebiet	Wohnnutzung	✓
<b>Geschoßflächenzahl</b>	0,4 bzw. 322 m <sup>2</sup>	409 m <sup>2</sup>	x
<b>Bauweise</b>	Gebäude auf Parzelle 932/1 talseitig zweigeschossig - hangseitig eingeschossig	zweigeschossig	✓
<b>Dachform</b>	Satteldach	Dachgaube, Schleppdach	x
<b>Dachneigung</b>	28°	Schleppgaube Dachneigung 7°	x
<b>Dachaufbauten</b>	Kniestock bis 25 cm, Dachaufbauten nicht zulässig	Schleppgaube 7° DN	x

**Geschossflächenzahl**

Gemäß den vorliegenden Unterlagen wird die zulässige Geschossfläche von 322 m<sup>2</sup> um 87 m<sup>2</sup> überschritten. Die Überschreitung entspricht 27 % von 322 m<sup>2</sup>. Mit dem geplanten Umbau wird eine neue Geschossfläche von 409 m<sup>2</sup> nachgewiesen. In der näheren Umgebung sind keine Befreiungen für die Überschreitung der zulässigen Geschossfläche bekannt. Für die Überschreitung der zulässigen Geschossfläche um 87 m<sup>2</sup> ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

**Dachaufbauten**

Der Bebauungsplan verbietet die Ausführung von Dachaufbauten im Bereich Flst. Nr. 932/1. In der näheren Umgebung 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. Für die Errichtung der geplanten Schleppgaube ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

### **Dachneigung**

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich Flst. Nr. 932/1 ein Satteldach mit einer Dachneigung von 28° fest. In der näheren Umgebung sind keine Befreiungen für Änderungen der Dachneigung bekannt. Die geplante Gaube soll mit einem 7° geneigten Schleppdach/Pulldach ausgeführt werden. Für die geplante Ausführung der Dachgaube mit einem 7° geneigten Pulldach ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

### **Stellplätze**

Die geplanten zwei Stellplätze befinden sich neben dem öffentlichen Gehweg an der stark befahrenen Saulgauer Straße/L 285. Die Baurechtsbehörde mit der Straßenbaubehörde werden gebeten zu prüfen, ob die geplanten Stellplätze an dieser Stelle verkehrstechnisch möglich sind.

Mit dem Vorhaben soll die Wohnqualität verbessert und mehr Wohnraum geschaffen werden. Im Sinne einer verträglichen und sinnvollen Nachverdichtung empfiehlt die Verwaltung 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 zulässigen Geschossfläche wird zugestimmt.**
- 3. Der Befreiung für die Errichtung der geplanten Dachgaube wird zugestimmt.**
- 4. Der Befreiung für die Ausführung der Dachgaube mit 7° geneigtem Pulldach wird zugestimmt.**
- 5. Die Baurechtsbehörde mit der Straßenbaubehörde werden gebeten zu prüfen, ob die geplanten Stellplätze an dieser Stelle verkehrstechnisch möglich sind.**

**Beschluss-Nr. 2.8**

**Neubau Dorfgemeinschaftshaus mit Sportheim, Errichtung von 29 Stellplätzen**  
**Blönried, Wolpertswender Straße 1, Flst. Nr. 88/8, 74 und 88/2**  
**Vorlage: 40/151/2021**

BM Burth erläutert, dass im Baugenehmigungsverfahren der Neubau eines Dorfgemeinschaftshauses mit Sportheim sowie die Errichtung von 29 Stellplätzen auf den Grundstücken Flst. Nr. 88/8, 74 und 88/2, Wolpertswender Straße 1 in Blönried beantragt wurde.

Das 10,00 x 13,00 m große Sportheim auf Grundstück Flst. Nr. 88/8 Wolpertswender Straße 1 soll abgebrochen werden.

An gleicher Stelle soll das geplante Dorfgemeinschaftshaus mit einer Grundfläche von 20,86 m x 12,36 m errichtet werden. Es ist ein Hanggeschoss und ein Erdgeschoss vorgesehen. Die Firsthöhe des 12° geneigten Satteldachs beträgt 5,12 m vom Erdgeschossfußboden. Es kommt eine Massivbauweise mit einer Dachdeckung aus Dachsteinen zur Ausführung.

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: „Langwegesch 1. Änderung“  
 „Langwegesch 2. Änderung“ Satzungsbeschluss vom 23.05.2022  
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB  
 Gemarkung: Blönried  
 Eingangsdatum: 25.11.2021

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Langwegesch 1. Änderung“ und ist gemäß § 30 BauGB zu beurteilen. Am 23.05.2022 hat der Gemeinderat die 2. Änderung des Bebauungsplans Langwegesch beschlossen.

**Festsetzungen Bebauungsplan „Langwegesch 2. Änderung“ Satzungsbeschluss vom 23.05.2022**

	<b>Bebauungsplan</b>	<b>Planung Sichtschutz</b>	
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Sondergebiet SO gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO	Dorfgemeinschaftshaus	✓
<b>Grundflächenzahl</b>	0,4	eingehalten	✓
<b>Anzahl Vollgeschosse max.</b>	II	II	✓

**Lageplan**

Der beiliegende Lageplan mit Stand vom 18.11.2021 wird an den Bebauungsplan „Langwegesch 2. Änderung“ Satzungsbeschluss vom 23.05.2022 angepasst und nachgereicht.

**Stellplatznachweis**

Es ist die Errichtung von 29 KfZ-Stellplätzen und 12 Fahrradstellplätzen geplant. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze wird von der Baurechtsbehörde geprüft. Das Vorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplans „Langwegesch 2. Änderung“ ein. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erhält das Vorhaben somit nur zur Kenntnis.

**Das Vorhaben, das den Festsetzungen des Bebauungsplans „Langwegesch 2. Änderung“ entspricht, wird zur Kenntnis genommen.**





**Beschluss-Nr. 3**  
**Vorstellung Energiebericht 2021**  
**Vorlage: 40/071/2022**

BM Burth begrüßt Herrn Wehr von der Energieagentur.

Der Energiebericht 2021 wurde mit der Gebäudemanagement-Software erstellt und liegt nun vor. Die Vorstellung des Energieberichts im Energieteam erfolgt mit weiteren Themen zu einem späteren Zeitpunkt. 2021 kam es coronabedingt bei den Verbräuchen teilweise zu deutlichen Schwankungen, was ein Vergleich zu den Vorjahren schwierig macht.

Herr Wehr hat im Auftrag der Energieagentur Ravensburg den Energiebericht 2021 erstellt. Er stellt diesen im Anschluss dem Ausschuss vor.

SR Zimmermann möchte wissen, ob das die Heizung des Feuerwehrhauses Aulendorf noch reduziert werden könnte.

Dies verneint Herr Wehr, die Nutzung ist bereits sehr eingeschränkt.

SR Holzapfel möchte wissen, weshalb sich die Werte zwischen den Dorfgemeinschaftshäusern Tannhausen und Zollenreute so unterscheiden.

Herr Blaser erläutert, dass die Dämmungen grundsätzlich gleich sind, allerdings ist das Dorfgemeinschaftshaus in Tannhausen stärker genutzt.

SR Holzapfel fragt nach den Kosten der einzelnen Liegenschaften.

BM Burth erläutert, dass diese im nächsten Energiebericht mit aufgenommen werden können.

**Der Energiebericht 2021 wird zur Kenntnis genommen.**

**Beschluss-Nr. 4****Sanierung Dach Feuerwehrhaus Aulendorf - Vergabe von Planungsleistungen**  
**Vorlage: 40/075/2022**

Herr Blaser teilt mit, dass das Dach der Feuerwehr Aulendorf im Spitalweg wurde ursprünglich mit Welleternitplatten ausgeführt. Da dieser Baustoff nicht mehr zeitgemäß und auch nicht unbedenklich ist wurde der nordöstliche Teilbereich des Daches saniert. Bei der Sanierung wurden die vorhandenen Asbestplatten ausgebaut und fachgerecht entsorgt und mit einer Trapezblech-Dachdeckung ersetzt.

Das Hauptdach und das Dach des Feuerwehrturms sind derzeit noch mit einer Fläche von ca. 370 m<sup>2</sup> Welleternitplatten gedeckt. Die genannte Welleternitdeckung (Asbestplatten) ist schadhaft und weist Undichtigkeiten auf. Aus diesem Grund soll nun analog zum o.g. nordöstlichen Teilbereich das restliche Dach saniert werden. Hierfür müssen ca. 370 m<sup>2</sup> Asbestplatten fachgerecht ausgebaut und entsorgt werden. Als Ersatz kommt wieder eine Trapezblechdeckung in gleichem Farbton wie im sanierten Bestand zur Ausführung.

Für die erforderlichen Zimmerer-und Flaschnerarbeiten liegt eine Kostenschätzung von einem Architekturbüro über 179.332,00 Euro netto vom 13.10.2021 vor.

Auf Grundlage dieser Kostenschätzung vom 13.10.2021 und vorhandener Bestandspläne wurden zwei Honorarangebote für die Planungsleistungen

- Ausführungsplanung
- Ausschreibung und Vergabe
- Bauleitung

eingeholt.

Wenn sich die Kosten ändern, ändern sich entsprechend auch die Honorarkosten. Maßgebend sind die angebotenen Konditionen.

**Architektenleistungen**

Am 09.12.2021 wurden nach vorausgegangen Gesprächen verschiedene Planungsbüros zur Angebotsabgabe mit folgenden Vorgaben und Unterlagen aufgefordert:

Unterlagen	Beschreibung der Leistung, Pläne und Kostenschätzung vom 13.10.2021
Grundlage	HOAI 2021
Anrechenbare Kosten	KG300 und mit 179.332,00 € netto
LPH	5 bis 8
Honorarzone (HZ)	III
Honorarsatz	Von-Satz
Ausführungszeitraum	Planung ab Herbst 2022- Umsetzung der Maßnahme März 2023 bis November 2023
Auf – und Abgebot	Frei wählbar
Aufgeforderte Planungsbüros	2
Eingegangene Honorarangebote	2

Das wirtschaftlichste Honorarangebot des Architekturbüros Weber aus Bad Waldsee liegt auf Grundlage der vorhandenen Kostenschätzung bei 17.556,02 € brutto.

Das zweitplatzierte Honorarangebot liegt bei 23.667,58 € brutto über dem

wirtschaftlichsten Angebot.

Beide Planungsbüros wären für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme geeignet.

SR Holzapfel möchte wissen, ob für die Maßnahme wirklich ein Architekt beauftragt werden muss. SR Harsch schließt sich dem an.

BM Burth erläutert, dass die Verwaltung keine Ausführungsplanung machen kann, zudem muss eine öffentliche Ausschreibung erfolgen. Die Verwaltung hat aktuell auch keinerlei Kapazitäten für diese Maßnahme.

OV Wülfrath fragt, ob für die Sanierung bereits eine PV-Pflicht besteht.

Die Verwaltung wird dies klären.

**Das Architekturbüro Weber aus Bad Waldsee wird mit den Architektenleistungen beauftragt. Die Verwaltung wird ermächtigt, einen entsprechenden Architektenvertrag mit den LPH 5 bis 8 zu den angebotenen Konditionen abzuschließen (9 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme).**

**Beschluss-Nr. 5**  
**Neubau Kindergarten - Mehrkosten durch Preissteigerungen bei den**  
**Rohbauarbeiten**  
**Vorlage: 40/070/2022**

BM Burth begrüßt Herrn Glögger von der gleichnamigen Rechtsanwaltskanzlei.

BM Burth erläutert, dass wie bereits im Gemeinderat vorab erwähnt nun von der Firma Grüner & Mühlshlegel für die Rohbauarbeiten des Kindergartens eine Aufstellung von Mehrkosten durch Preissteigerungen bei verschiedenen Baumaterialien und Betriebsmittel konkret vorgelegt wurde.

Die angeführten Mehrkosten bezüglich der stark angestiegenen Materialpreise stellen sich wie folgt zusammen:

Betonstahl	168 to	140.908,24 €
Beton	1.265 m <sup>3</sup>	12.750,31 €
Betonpumpe	800 m <sup>3</sup>	456,96 €
Diesel/Betriebsstoffe	Pau.	5.782,41 €
<b>Mehrkosten gesamt brutto</b>		<b>159.897,92 €</b>

Die Mehrkosten wurden von der Firma Grüner & Mühlshlegel damit begründet, dass die zur Zeit der Ausschreibung im Januar 2022 oben angeführten kalkulierten Materialpreise mit Beginn des Ukraine-Krieges sprunghaft angestiegen sind und nicht mehr auskömmlich sind.

Der Bauvertrag wurde am 23.02.2022 mit einer Auftragssumme von 1.633.045,10 € und somit ein Tag vor Beginn des Ukraine-Krieges abgeschlossen.

Die aufgeführten Mehrkosten von 159.897,92 € entsprechend ca. 9,7 % des Gesamtauftrags.

Mit Schreiben vom 25.03.2022 hat das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen Richtlinien zu den einzelnen Verfahren aufgrund der Kriegsergebnisse vorgegeben.

Unterschieden werden hier neue Vergabeverfahren, laufende Vergabeverfahren und der Umgang mit Bauverträgen die vor Kriegsbeginn abgeschlossen wurden.

Bei, vor dem 24.02.2022 abgeschlossenen Bauverträgen, was in diesem Fall zutrifft, muss im Einzelfall geprüft werden, ob eine Störung der Geschäftsgrundlage nach § 313 BGB vorliegt.

Das Ministerium nennt eine solche Voraussetzung zwischen 10 % und 29 % Mengen- bzw. Preissteigerungen als gegeben. Dabei ist nicht auf jede einzelne Position, sondern auf eine Gesamtbetrachtung der Auftragssumme abzustellen.

Wenn nach Prüfung von einer gestörten Geschäftsgrundlage auszugehen ist, hat das Unternehmen einen Anspruch auf Anpassung der Preise für die betroffenen Positionen.

Das bedeutet aber nicht, dass der Auftraggeber sämtliche die Kalkulation übersteigenden Kosten trägt.

Eine Übernahme von mehr als der Hälfte der Mehrkosten vom Auftraggeber wird vom

Ministerium als unangemessen gesehen.

Die Verwaltung hat die Angelegenheit vorab anwaltlich prüfen lassen. Die Einschätzung zur Sachlage vom Anwaltsbüro kann der beigefügten Stellungnahme vom 07.06.2022 entnommen werden.

Am 28.06.2022 fand eine Besprechung bzw. Verhandlung mit den Geschäftsführern Grüner & Mühlshlegel, dem Anwalt der Stadt, dem Architekten, Herrn Burth und dem Bauamt zur Klärung der Mehrkosten im Rathaus statt. Leider konnte kein früher Termin mit allen Beteiligten gefunden werden.

SR Michalski möchte wissen, ob sich das Architektenhonorar durch die erneuten Mehrkosten erhöht.

Herr Glögger muss dies prüfen.

SR Zimmermann unterstützt den Vorschlag, weil die Stadt sich eine zeitliche Verzögerung nicht leisten kann.

**Die Mehrkosten werden wie in der Anlage aufgeführt übernommen (9 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme).**

## **Beschluss-Nr. 6**

### **Verschiedenes**

#### **Neubau Kindergarten – Sachstand**

Herr Blaser erläutert, dass derzeit 4 – 5 Mitarbeiter der Baufirma auf der Baustelle sind und die Entwässerungsarbeiten und der Kanalanschluss durchgeführt werden. Nächste Woche soll die Anzahl der Mitarbeiter aufgestockt werden. In ca. 1, 5 Wochen wird mit der Herstellung der Bodenplatte begonnen. Beim Aushub kam eine neue intakte Abwasserleitung, die nie in Benutzung war, zum Vorschein. Diese musste entfernt und wegen des schlechten Baugrunds an dieser Stelle ein Bodenaustausch vorgenommen werden. Die Bauarbeiten sind durch die Verlegung der Wasserleitung und dem schlechten Baugrund etwas in Verzug.

#### **Neubau Grundschule – Sachstand**

Herr Blaser teilt mit, dass die Prüfung und Wertung der drei ausgeschriebenen Gewerke, die am 25.7.22 im Gemeinderat vergeben werden sollen, läuft.

#### **Spielplatz BG Tafelesch**

Herr Blaser erläutert, dass die Herstellung des Spielplatzes im BG Tafelesch bis auf den Zaun, die Beschilderung und Sitzbänke soweit abgeschlossen ist.

#### **Kindergarten Villa Wirbelwind – Sachstand Erneuerung Außenanlagen**

Herr Blaser erläutert weiter, dass mit der Erneuerung der Außenanlage am Kindergarten Wirbelwind planmäßig Anfang Juli begonnen werden soll.

#### **Schulzentrum – Rohrbruch**

Herr Blaser teilt mit, dass es im Schulzentrum einen Rohrbruch bei der Heizleitung im Bauteil von 1981 gibt. Der Sand im Bodenkanal ist durchfeuchtet und es besteht die Gefahr, dass die Heizrohre durch die Feuchtigkeit zunehmend durchrosten. Die Leckstelle wurde zwar behoben, aber um weitere Schäden abzuwenden muss eventuell der gesamte Bodenkanal geöffnet und die Heizrohre erneuert werden. Diese Maßnahme kann aber erst in den Sommerferien 2023 durchgeführt werden.

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

Es werden keine Anfragen gestellt.

**ZUR BEURKUNDUNG !**

Bürgermeister:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....