

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

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

vom 21.09.2022

im Ratssaal

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 19:30 Uhr

Anwesend:

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

Margit Zinser-Auer Ortsvorsteherin

Schriftführer/in

Silke Johler

Abwesend:

Vorsitzender

Bürgermeister Matthias Burth

Ausschussmitglieder

Sahin Gündogdu

entschuldigt

Tagesordnung

Beschluss-Nr.

- 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll
- 2 Baugesuche
 - 2.1 Parkplatzerweiterung Tagesklinik
Aulendorf, Safranmoosstraße 5, Flst. Nr. 826/12
Vorlage: 40/091/2022
 - 2.2 Neubau Zweifamilienhaus mit Doppelgarage
Aulendorf, Schussenrieder Straße 61, Flst. Nr. 554/2
Bauvoranfrage
Vorlage: 40/092/2022
 - 2.3 Umnutzung der best. Werkhalle mit Büroräumen und Galerie
in einen Einzel- und Versandhandel inkl. Wachszieherei mit
Betriebsleiterwohnung
Aulendorf, Hasengärtlestraße 65, Flst.Nr. 1644/3
Vorlage: 40/095/2022
 - 2.4 Neubau von Garagen mit Carport
Aulendorf, Hasengärtlestraße 43, Flst. Nr. 1655/1
Bauvoranfrage
Vorlage: 40/094/2022
 - 2.5 Umbau und Sanierung bestehendes Bauernhaus mit Einbau von 3
Wohneinheiten
Tannweiler, Eisenfurter Straße 5, Flst. Nr. 76
Vorlage: 40/096/2022
 - 2.6 Abbruch leerstehendes Nebengebäude
Blönried, Achstraße 38, Flst. Nr. 21
Kenntnisgabeverfahren
Vorlage: 40/099/2022
 - 2.7 Ausbau des Dachgeschosses zu einer Wohnung, Anbau eines Wintergartens,
Bau von 3 Carports
Aulendorf, Schützenhausstraße 8, Flst. Nr. 552/5
Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/100/2022
 - 2.8 Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen
Aulendorf, Altshäuser Straße 5, Flst. Nr. 1092
Antrag auf Verlängerung des Bauvorbescheides
Vorlage: 40/101/2022
 - 2.9 Errichtung Pferdestall mit 8 Pferdeboxen, Errichtung Einfamilien-Wohnhaus
mit Einliegerwohnung und Errichtung Einfamilienwohnhaus
Aulendorf, Esbach 12, Flst. Nr. 350, 350/2, 350/3, 350/4
Bauvoranfrage
Vorlage: 40/104/2022
- 3 Sanierung Dach Feuerwehrhaus Aulendorf - Vorstellung Ausführungsplanung

und Ausschreibungen
Vorlage: 40/102/2022

4 Verschiedenes

5 Anfragen

Beschluss-Nr. 1

Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll

SR Zimmermann begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

SR Gündodgu ist entschuldigt.

Beschluss-Nr. 2
Baugesuche

Beschluss-Nr. 2.1

Parkplatzerweiterung Tagesklinik
Aulendorf, Safranmoosstraße 5, Flst. Nr. 826/12
Vorlage: 40/091/2022

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im Baugenehmigungsverfahren die Parkplatzerweiterung der Tagesklinik auf dem Grundstück Flst. Nr. 826/12, Safranmoosstraße 5 in Aulendorf beantragt hat.

Die im Bestand vorhandenen Stellplätze Nr. 1 bis 6 sollen um weitere 6 Stellplätze erweitert werden. Zwei der geplanten Stellplätze sind rollstuhlgerecht dimensioniert. Die Erschließung zu der geplanten Parkplatzerweiterung erfolgt über die öffentliche Friedenstraße und das Grundstück Flst. Nr. 826/4, das im Besitz der Stadt Aulendorf ist.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Kurzentrum v. 25.7.1996
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
 Gemarkung: Aulendorf
 Eingangsdatum: 21.07.2022
 Befreiung: Überschreitung der Baugrenze

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich Bebauungsplan Kurzentrum vom 25.07.1996 und ist bauplanungsrechtlich gemäß § 30 BauGB zu beurteilen

Festsetzungen Bebauungsplan

	Bebauungsplan	Planung	
Art der baulichen Nutzung	Sondergebiet SO 2 gemäß § 10 BauNVO	Stellplätze	✓
Max. zulässig Grundfläche	12000 m ²	eingehalten	✓
Dachform	FD/SD/PD	-	-
Dachneigung	DN 0°-15°	-	-

Stellplätze

Gemäß dem Bebauungsplan sind offene Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen generell zulässig, außerhalb davon nur auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen.

Die geplanten Stellplätze Nr. 7,8,9 überschreiten die im Bebauungsplan festgesetzte Umgrenzung für Stellplätze. Des Weiteren wird die Baugrenze des Bebauungsplans mit den genannten Stellplätzen geringfügig überschritten.

Für Errichtung der Stellplätze außerhalb der festgesetzten Fläche und für die Überschreitung der Baugrenze ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

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 Überschreitung der festgesetzten Fläche für Stellplätze wird zugestimmt.**

3. Der Überschreitung der Baugrenze wird zugestimmt.

Beschluss-Nr. 2.2

Neubau Zweifamilienhaus mit Doppelgarage
Aulendorf, Schussenrieder Straße 61, Flst. Nr. 554/2
Bauvoranfrage
Vorlage: 40/092/2022

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft eine Bauvoranfrage für den Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Flst. Nr. 554/2, Schussenrieder Straße 61 in Aulendorf gestellt hat.

Auf dem Grundstück befindet sich ein ca. 5,50 m x 7,00 m großer Schuppen, der abgebrochen werden soll. Das geplante Zweifamilienhaus hat die Abmessungen 13,00 m x 11,00 m und verfügt über ein Erdgeschoss und ein ausgebauten Dachgeschoss. Die Firsthöhe des 25° geneigten Satteldachs beträgt 8,84 m. Der Flachdachanbau mit der Doppelgarage hat eine Grundfläche von 6,00 m x 13,00 m.

Gemäß dem Begleitschreiben sollen mit dem Bauvorbescheid folgende Fragen geklärt werden:

1. Ist es möglich das Baufenster wie dargestellt zu überschreiten?
2. Ist die Anzahl und Ausrichtung der Stellplätze für das geplante Bauvorhaben ausreichend?
3. Ist die Firstausrichtung wie dargestellt genehmigungsfähig?
4. Kann der Bauvoranfrage unter Berücksichtigung der vorgenannten Gesichtspunkte eine Genehmigung erteilt werden?

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Bändelstock rechtskräftig seit 04.01.1968
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
 Gemarkung: Aulendorf
 Eingangsdatum: 22.07.2022

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Bändelstock, welcher ein reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO vorsieht. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Festsetzungen Bebauungsplan Bereich nordöstliche Straßenseite „Am Römerbad“

	Bebauungsplan	Planung Carport	
Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet (WR)	zulässig	✓
Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,4		-
Hauptgebäude	Zweigeschossig mit Kniestock bis 25 cm, Satteldach 30° Dachneigung, keine Dachaufbauten	Zwei Vollgeschosse, Dachneigung 25°	✓ x
Nebengebäude Garagen	Massive Bauweise, Satteldach, Dachneigung 20° Dachdeckung: Engobierte Ziegel bzw. engob. Betondachplatten	Flachdachgarage	x

Beantwortung der Fragen zum Bauvorbescheid

Frage 1:

Für die Errichtung des Wohnhauses im Amselweg 8 Flst. Nr. 546/4 wurde am 24.05.1965 die Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erteilt. Dieses Wohnhaus überschreitet die Baugrenze in westlicher Richtung um ca. 3,00 m.

Mit dem geplanten Wohnhaus und Garagenanbau wird die Baugrenze auf einer Länge von 17,00 m um ca. 5,00 m im Mittel überschritten. Die Wandkante des geplanten Wohnhauses nimmt die Flucht der Bestandsbebauung entlang der Schussenrieder Straße auf. Eine geringe Abweichung bzw. Überschreitung der Baugrenze wäre vorstellbar. Im Hinblick auf den Grundzug der Planung und die Fortführung der Bebauung nach Norden sollte die Baugrenze weitgehend eingehalten werden.

Frage 2:

Für das Zweifamilienhaus werden zwei Garagenplätze und drei nicht überdachte Stellplätze nachgewiesen. Gemäß § 37 Abs. 1 der Landesbauordnung ist für jede Wohneinheit ein Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen. Die Anzahl der Stellplätze für das geplante Bauvorhaben ist ausreichend. Die Ausrichtung und Erschließung der Stellplätze ist mit der Baurechtsbehörde zu klären.

Frage 3:

Das Wohnhaus Schussenrieder Str. 59, Flst. Nr. 554/3 wurde 1926 mit Ost-West ausgerichtetem First errichtet. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1968 setzt mit dem Baufenster und Planzeichnung im Bereich der Straße „Am Römerbad“ eine Nord-Süd orientierte Firstrichtung fest. Auch im Hinblick auf die Fortführung der Bebauung nach Norden sollte diese Festsetzung eingehalten werden.

Frage 4:

Die deutliche Überschreitung der Baugrenze und die um ca. 90° geänderte Firstrichtung widersprechen den Festsetzungen des Bebauungsplans. Im nördlichen bisher unbebauten Teilbereich sieht der Bebauungsplan 11 weitere mögliche Wohnhäuser vor. Vor diesem Hintergrund sollten die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden.

Dachform

Der Bebauungsplan setzt als Dachform ein Satteldach mit 30° Dachneigung fest. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind derzeit nur Satteldächer vorhanden. Nach Auffassung der Verwaltung kann einer Reduzierung der Dachneigung auf 25° zugestimmt werden. Die Dachform ist im Bauvorbescheid nicht als Frage formuliert. Ggf. ist beim Bauantragsverfahren ein Antrag auf Befreiung einzureichen.

Öffentlich-rechtliche Erschließung

Die Grundstückszufahrt ist im Bebauungsplan von der Quartiersstraße „Am Römerbad“ aus vorgesehen. Da diese Erschließungsstraße derzeit noch nicht umgesetzt ist kann eine Erschließung nur von der Schussenrieder Straße aus, L 284, aus erfolgen.

Für die Entscheidung über die verkehrliche Zufahrt wäre die Straßenbaubehörde zuständig.

Aufgrund der fehlenden Zufahrt ist geplant über die vorhandene Zufahrt des Flst. Nr. 554/3 zuzufahren. Hier muss vor Genehmigung ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flst. Nr. 554/2 eingetragen werden. Die beiden Wohnhäuser Schussenrieder Straße 57 (Baujahr 1925) und Schussenrieder Straße 59 (Baujahr 1926) wurde lange vor dem in Kraft treten des Bebauungsplans Bündelstock im Jahr 1968 errichtet. Daher sind diese Wohnhäuser von der Schussenrieder Straße aus erschlossen.

Anschluss an die öffentliche Abwasserleitung:

Die Einleitung des Schmutzwasseranfalls aus dem o.g. Grundstück ist im Bereich der Schussenrieder Straße in den öffentlichen Abwasserkanal, der im Gehweg verläuft, möglich.

Da sich der öffentliche Abwasserkanal in diesem Bereich auf dem Grundstückseigentum des Landes Baden-Württemberg befindet, muss nach dem Vorliegen einer genehmigungsfähigen Planung zum Abwasser-Grundstücksanschluss seitens der Stadt Aulendorf noch ein Gestattungsvertrag mit dem Landratsamt abgeschlossen werden.

Wasserversorgung:

Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist nur über Fremdgrundstücke realisierbar.

Der öffentliche Wasser-Anschlusschacht liegt am nördlichen Ende der Straße „Am Römerbad“. Hierzu ist die Eintragung eines Leitungsrechts im Grundbuch des entsprechenden Fremdgrundstücks zu Gunsten des Flurstücks Nr. 554/2 erforderlich. Danach kann die Herstellung und der Betrieb einer Wasserversorgungs-Grundstücksanschlussleitung erfolgt.

Aufgrund dessen könnte einem Wasserversorgungsantrag zum Bauvorhaben erst zugestimmt werden, wenn ein Nachweis über die Eintragung eines Leitungsrechts der Stadt Aulendorf vorgelegt würde.

In der Sitzung des Ausschusses vom 10.10.2018 wurde bereits eine Bauvoranfrage für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Flst. Nr. 554/2 beraten. Das damalige Einfamilienhaus überschritt mit mehr als der Hälfte die Baugrenze des Bebauungsplans. Die damalige Doppelgarage war außerhalb der Baugrenze geplant. Das Einvernehmen zur Bauvoranfrage wurde nicht erteilt. Die Festsetzung der Baugrenze wurde als Grundzug der Planung eingestuft.

SR Michalski hält die Firstrichtung nicht passend zum Bestand. Er könnte dem Bauvorhaben zustimmen, wenn das Gebäude gedreht wird. Die Erschließung hält er für unproblematisch, weil das gesamte Grundstück im Eigentum der Bauherrschaft ist.

SR Groll vermisst eine detailliertere Planung. Grundsätzlich ist das Bauvorhaben für ihn vorstellbar.

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

- 1. Das Einvernehmen zum geplanten Vorhaben wird erteilt.**
- 2. Der Überschreitung der festgesetzten Fläche für die Stellplätze wird zugestimmt.**
- 3. Die Frage der Zufahrt zum Grundstück ist von der Straßenverkehrsbehörde zu klären.**

Beschluss-Nr. 2.3

**Umnutzung der best. Werkhalle mit Büroräumen und Galerie
in einen Einzel- und Versandhandel inkl. Wachszieherei mit
Betriebsleiterwohnung
Aulendorf, Hasengärtlestraße 65, Flst.Nr. 1644/3
Vorlage: 40/095/2022**

Herr Schilling teilt mit, dass der Antragssteller die Baugenehmigung für die Umnutzung der bestehenden Werkhalle mit Büroräumen und Galerie in einen Einzel- und Versandhandel inkl. Wachszieherei mit Betriebsleiterwohnung in der Hasengärtlestraße 65, Flurstück Nr. 1644/3 in Aulendorf beantragt hat.

Im Obergeschoss des vorhandenen Betriebsgebäudes existierte bisher eine nicht genehmigte Betriebsleiterwohnung. Mit beantragten Nutzungsänderung soll eine Betriebsleiterwohnung nachgenehmigt werden.

Folgende Umnutzungen sind im Einzelnen vorgesehen:

Genehmigte Nutzung 21.07.2000	Neue Nutzung	Fläche neue Nutzung
Erdgeschoss		
Werkhalle	Wachszieherei Lager	144,3 m ²
Aufenthalt	Technik	14,06 m ²
Technik	Aufenthalt/Verpackung	28,18 m ²
Ausstellung	Verkaufsraum	68,51 m ²
Obergeschoss		
Sekretariat	Schlafzimmer	29,76 m ²
Galerie/Cafeteria	Küche, Aufenthalts- und Seminarraum	64,09 m ²
Archiv	WC/Bad	17,05 m ²
Geschäftsführer	Büro	23,73 m ²
Besprechung	Gästezimmer	22,73 m ²

Die Kubatur und äußeren Abmessungen des vorhandenen Betriebsgebäudes bleiben mit der beantragten Umnutzung unverändert.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Sandäcker III
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
 Gemarkung: Aulendorf
 Eingangsdatum: 26.01.2022

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan Sandäcker III und ist bauplanungsrechtlich gemäß § 30 BauGB zu beurteilen.

Festsetzungen Bebauungsplan

Art der baulichen Nutzung	Bebauungsplan	Planung	
	GIe eingeschränktes Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO	Umnutzung Einzel- u. Versandhandel	✓

		Wachstherapie, Betriebsleiter- wohnung	
Grundflächenzahl	0,80	unverändert	✓
Geschossflächenzahl	1,60	unverändert	✓
Max. Gebäudehöhe über Erdgeschossfußbodenhöhe in m	13,00	unverändert	✓
Bauweise	Abweichende Bauweise, Gebäuelänge bis 100,00 m		✓
Dachform	Flachdach, Satteldach, Sheddach, DN 0°-20°	unverändert	✓

Art der baulichen Nutzung:

Der Bebauungsplan Sandäcker III setzt ein eingeschränktes Industriegebiet fest. Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. Gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind ausnahmsweise zugelassen werden. Im Bebauungsplan ist die Ausnahme für eine Betriebsleiterwohnung gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 vorgesehen. Die geplante Umnutzung ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Mit der geplanten Umnutzung bleiben die überbaute Grundfläche und die Geschossfläche auf dem Grundstück unverändert. Das Vorhaben hält die max. Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl ein und ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Die geplante Umnutzung ist nach Art und Maß der baulichen Nutzung zulässig. Die Betriebsleiterwohnung ist dem Gewerbebetrieb zugeordnet. Das Vorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplans ein und wird zur Kenntnis genommen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik erhält das Vorhaben, welches den Festsetzungen des Bebauungsplans Sandäcker III entspricht, zur Kenntnis (einstimmig).

Beschluss-Nr. 2.4

Neubau von Garagen mit Carport
Aulendorf, Hasengärtlestraße 43, Flst. Nr. 1655/1
Bauvoranfrage
Vorlage: 40/094/2022

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft einen Bauvorbescheid für den Neubau von Garagen mit Carport auf dem Grundstück Flst. Nr. 1655/1 Hasengärtlestraße 43 in Aulendorf beantragt hat.

Die geplante Garage mit Carport hat eine Grundfläche von 20,39 m x 6,62 m. Es ist eine Holzkonstruktion auf einer Bodenplatte aus Beton vorgesehen. Das 30° geneigte Pultdach wird mit einer Photovoltaik-Anlage belegt. Der Abstand der Garage zur Straßenkante beträgt ca. 1,50 m.

Mit dem Bauvorbescheid soll folgende Fragestellung geklärt werden:
 Die geplanten Garagen sollen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Ist es möglich eine Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze zu erteilen?

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: „Sandäcker II – 1. Änderung“ vom 02.11.2012
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
 Gemarkung: Aulendorf
 Eingangsdatum: 09.08.2022

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplans „Sandäcker II – 1. Änderung“ und ist bauplanungsrechtlich gemäß § 30 BauGB zu beurteilen

Festsetzungen Bebauungsplan

	Bebauungsplan	Planung	
Art der baulichen Nutzung	Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO	Garage/Carport	✓
Grundflächenzahl	0,80	eingehalten	✓
Traufhöhe max.	7,50 m	2,93 m	✓
Firsthöhe max.	13,0 m	4,84 m	✓
Dacheindeckung	Für die Dacheindeckung von geneigten Dächern sind nur rote, rotbraune, sowie hell- bis dunkelgraue Farbtöne zulässig	Dachziegel rotbraun	✓
Dachform	Keine Festsetzung	-	-
Bauweise	Abweichende Bauweise, Gebäudelänge bis 70,0 m	20,39 m	✓

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück Flst. Nr. 1655/1 ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest. Die geplante Garage mit Carport ist dem vorhandenen Wohngebäude zugeordnet. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von 0,8 auf den Grundstücken Flst. Nr. 1655/1 fest. Mit der geplanten Garage mit Carport bleibt die Grundflächenzahl von 0,8 eingehalten. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Baugrenze

Das geplante Vorhaben soll außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Für die

Überschreitung der Baugrenze ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

Bisherige Überschreitungen Baugrenze

Das Bürogebäude der Lagerhalle auf dem Grundstück Flst. Nr. 1697/1, Auf der Steige 64 überschreitet die Baugrenze um ca. 1,00 m nach Osten. Die Baugenehmigung erfolgte am 11.06.2015.

Pflanzgebot

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Bäume zur Eingrünung des Baugebietes entlang der Erschließungsstraßen zu pflanzen sind. Die mit Pflanzgebot festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mit Gehölzen gleicher Art und gleichen Habitus zu ersetzen. Der Standort der Bäume kann gegenüber der Plandarstellung um bis zu 5 m versetzt werden. Entlang der Straße „Auf der Steige“ sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zwei Bäume auf dem Grundstück eingezeichnet. Diese wurden nicht realisiert. Ein festgesetzter Baum wird mit der geplanten Garage mit Carport überbaut. Die Bauherrschaft sieht eine Ersatzpflanzung im Bereich der Hasengärtlestraße vor. Für die Überbauung des festgesetzten Pflanzgebots ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

Beantwortung der Fragen aus Bauvorbescheid

Im Bereich des Bebauungsplans gibt es bereits eine Überschreitung der Baugrenze. Das Vorhaben hält einen Abstand von ca. 1,0 m zur Straßenkante ein. Aus Sicht der Stadtverwaltung ist eine Überschreitung der Baugrenze an dieser Stelle vertretbar.

Die Stadtverwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben und der Möglichkeit eine erforderliche Befreiung zu erteilen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.**
- 2. Es ist möglich eine Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze zu erteilen.**

Beschluss-Nr. 2.5

Umbau und Sanierung bestehendes Bauernhaus mit Einbau von 3 Wohneinheiten
Tannweiler, Eisenfurter Straße 5, Flst. Nr. 76
Vorlage: 40/096/2022

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Umbau und die Sanierung des bestehenden Bauernhauses mit Einbau von 3 Wohneinheiten auf dem Grundstück Flst. Nr. 76 Eisenfurter Straße 5 in Tannweiler beantragt hat.

Das vorhandene Bauernhaus hat die Abmessungen von ca. 12,00 m x 17,71 m. Es verfügt über eine Teilunterkellerung, Erdgeschoss und zwei Dachgeschosse. Das Walmdach hat eine Dachneigung von 48°. Im Dach sind vier Schleppgauben und zwei Satteldachgauben eingebaut.

Folgende Umbaumaßnahmen sind vorgesehen:

EG	Innenumbau und Modernisierung, Änderung Fensteröffnungen und Türöffnungen, Öffnung Südfassade, Terrasse Südseite	Einbau Wohneinheit Nr.1+3
DG +1	Innenumbau und Modernisierung, Einbau von zwei neuen Satteldachgauben, Öffnung Südfassade, Balkon Südseite	Einbau Wohneinheit Nr.2
DG +2	Einbau Büro, Öffnung Südfassade	

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Ortsabrundung Tannweiler
 Rechtsgrundlage: § 34 BauGB
 Gemarkung: Tannhausen
 Eingangsdatum: 10.08.2022

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Ortsabrundung Tannweiler. 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.

Art der baulichen Nutzung

Die nähere Umgebung kann als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO 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

In den Unterlagen sind keine Angaben zum Maß der baulichen Nutzung enthalten. Von der Stadtverwaltung wurden entsprechende Nachweise beim Planer nachgefordert. Außer der Terrasse, Balkon und den geplanten Dachgauben bleiben die überbaute Grundfläche und die Kubatur unverändert. Es ist davon auszugehen, daß die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung für Dorfgebiete eingehalten sind.

Denkmalschutz

Mit dem Vorhaben werden zwei zusätzliche Gauben und eine Öffnung des südlichen Walmdaches für das ehemalige Bauernhaus beantragt. Nach Kenntnis der Stadtverwaltung werden keine denkmalschutzrechtlichen Belange durch das Vorhaben berührt.

Stellplätze

Gemäß den vorliegenden Unterlagen sind 4 Stellplätze und 2 Garagen auf dem Grundstück vorhanden.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben.

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

Beschluss-Nr. 2.6

Abbruch leerstehendes Nebengebäude
Blönried, Achstraße 38, Flst. Nr. 21
Kenntnisgabeverfahren
Vorlage: 40/099/2022

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im Kenntnisgabeverfahren den Abbruch des leerstehenden Nebengebäudes auf dem Grundstück Flst. Nr. 21, Achstraße 38 in Blönried beantragt hat.

Das vorhandene Nebengebäude hat die Abmessungen von ca. 10,00 m x 16,00 m und ist in Mauerwerk mit aufgesetzter Holzkonstruktion erstellt worden.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Ortsabrundung Blönried
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB, Innenbereich
Gemarkung: Blönried
Eingangsdatum: 29.07.2022

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Ortsabrundung Blönried. In der Ortsabrundung Blönried sind neben der Ortsabrundungslinie keine qualifizierenden Festsetzungen enthalten.

Nach § 50 Abs. 3 Satz 2 LBO ist der Abbruch bei freistehenden Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 3 verfahrensfrei.

Denkmalschutzrechtliche Belange

Das Nebengebäude auf dem Grundstück Flst. Nr. 21, Achstraße 38 steht nicht unter Denkmalschutz.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik erhält das Vorhaben zur Kenntnis.

Beschluss-Nr. 2.7

Ausbau des Dachgeschosses zu einer Wohnung, Anbau eines Wintergartens, Bau von 3 Carports
Aulendorf, Schützenhausstraße 8, Flst. Nr. 552/5
Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/100/2022

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Ausbau des Dachgeschosses zu einer Wohnung, Anbau eines Wintergartens, Bau von 3 Carports auf dem Grundstück Flst. Nr. 552/5, Schützenhausstraße 8 in Aulendorf beantragt hat.

Das vorhandene Wohnhaus hat die Abmessungen von ca. 12,50 m x 10,50 m. Es verfügt über einen Keller, zwei Vollgeschosse und ein nicht ausgebautes Dach.

Im Erdgeschoss soll ein 7,77 m x 2,60 m großer Wintergarten mit 37° geneigtem Pultdach angebaut werden. Zur Wohnraumerweiterung wird das Dachgeschoss ausgebaut. Die Belichtung des Dachgeschosses erfolgt über Dachflächenfenster. Entlang der Schützenhausstraße kommt ein 7,66 m x 5,16 m großer Carport zur Ausführung. Die Firsthöhe des 10° geneigten Pultdachs beträgt 3,46 m. Mit dem Dachgeschossausbau werden drei Wohneinheiten nachgewiesen. Im Bestand ist eine Garage vorhanden. Zusätzlich sind drei überdachte Stellplätze im Carport geplant.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Bündelstock rechtskräftig seit 04.01.1968
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
 Gemarkung: Aulendorf
 Eingangsdatum: 30.08.2022

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Bündelstock, welcher ein reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO vorsieht. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Festsetzungen Bebauungsplan

	Bebauungsplan	Planung	
Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet (WR)	Wohnnutzung	✓
Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,4	eingehalten	✓
Hauptgebäude	Satteldach Schützenhausstraße zwei geschossig mit Kniestock bis 25 cm. Dachneigung 25°, keine Dachausbauten.	Wintergarten Pultdach Dachneigung 37°	x
Nebengebäude Garagen	Massive Bauweise, Satteldach, Dachneigung 20° Dachdeckung: Engobierte Ziegel bzw. engob. Betondachplatten	Dachausbau Carport, Holzbauweise, Pultdach Dachneigung 10°	x

Baugrenze

Der geplante Wintergartenanbau überschreitet die Baugrenze des Bebauungsplans geringfügig in südlicher Richtung. Dabei wird der Dachvorsprung des Wohnhauses mit dem Wintergarten eingehalten. Der Carport überschreitet die im Bebauungsplan vorgesehene Fläche für Garagen. Für die Überschreitung der Baugrenze mit Wintergarten und Carport ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

Dachausbau

Der Bebauungsplan sieht in der Schützenhausstraße keine Dachausbauten vor. Für den geplanten Dachausbau ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

Dachform

Der Bebauungsplan setzt allgemein ein Satteldach fest. Der geplante Wintergarten und Carport sollen mit einem Pultdach ausgeführt werden. Für die Änderung der Dachform von Wintergarten und Carport ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Dachneigung

Für das Hauptgebäude ist im Bebauungsplan eine Dachneigung von 25° festgesetzt. Nebengebäude/Garagen sind mit einer Dachneigung von 20° festgesetzt. Das Pultdach des Wintergartenanbaus hat eine Dachneigung von 37°. Der Carport erhält ein 10 ° geneigtes Pultdach. Für die Änderung der Dachneigung von Wintergarten und Carport ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

Bauweise

Nebengebäude und Garagen sind gemäß der Festsetzung im Bebauungsplan in massiver Bauweise auszuführen. Für die Ausführung des Carports in Holzbauweise ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

Bisherige Befreiungen

Straße	Flst. Nr.	Art der Befreiung	Datum Einvernehmen AUT / Datum Baugenehmigung
Finkenweg 6	553/3	Flachdachcarport außerhalb Baugrenze	17.03.2021
Am Römerbad 13	553/15	Flachdachcarport außerhalb Baugrenze	09.06.1999
Schützenhausstr. 4+6	552/12	Dachaufbauten/Dachausbau	06.09.1989
Schützenhausstr. 10	553/5	Einbau Dachgaube mit Loggia	12.03.2014

Für das Mehrfamilienhaus in der Schützenhausstraße 4+6 wurde am 06.09.1989 die Baugenehmigung für die Dachaufstockung mit Dachausbau genehmigt. In der Sitzung des Ausschusses vom 12.03.2014 wurde der Befreiung für den Einbau einer Dachgaube mit Loggia im Wohnhaus Schützenhausstraße 10 zugestimmt.

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

SR Holzapfel könnte dem Wintergarten zustimmen, den Carport hält er aber nicht für optimal. Die Zufahrt über den Gehweg und die Ebisweiler Straße hält er für zu gefährlich.

SR Zimmermann schlägt vor, den Carport um 1 m nach hinten zu versetzen.

SR Michalski hält es für wichtig, dass klar kommuniziert wird, dass an dem geplanten Standort der Carport an der Seite nicht geschlossen werden darf.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben „Ausbau Dachgeschoss zu einer Wohnung, Anbau eines Wintergartens“ sein Einvernehmen.**
- 2. Der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze mit dem Wintergarten wird zugestimmt.**
- 3. Der Befreiung für den geplanten Dachausbau wird zugestimmt.**
- 4. Der Befreiung für die Änderung der festgesetzten Dachform für den geplanten Wintergarten wird zugestimmt.**

- 5. Der Befreiung für die Änderung der festgesetzten Dachneigung für den geplanten Wintergarten wird zugestimmt.**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt mit 5 Ja-Stimmen und 3 Nein-Stimmen:

- 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.**
- 2. Der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze mit dem Carport wird zugestimmt.**
- 3. Der Befreiung für den geplanten Dachausbau wird zugestimmt.**
- 4. Der Befreiung für die Änderung der festgesetzten Dachform für den geplanten Carport wird zugestimmt.**
- 5. Der Befreiung für die Änderung der festgesetzten Dachneigung für den geplanten Carport wird zugestimmt.**
- 6. Der Befreiung für die Ausführung des geplanten Carports in Holzbauweise wird zugestimmt.**

Beschluss-Nr. 2.8

Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen
Aulendorf, Altshauer Straße 5, Flst. Nr. 1092
Antrag auf Verlängerung des Bauvorbescheides
Vorlage: 40/101/2022

Herr Schilling teilt mit, dass das Landratsamt mit Schreiben vom 22.08.2022 mitgeteilt hat, dass die Bauherrschaft mit schriftlichem Antrag vom 16.08.2022 die erneute Verlängerung des positiven Bauvorbescheides BV/2152/2019 vom 01.10.2019 beantragt hat. Mit dem Bauvorbescheid vom 13.08.2013 wurde die Bebaubarkeit des Grundstücks Flurstück Nr. 1092 positiv beschieden. 2016 und 2019 wurde bereits ein Antrag auf Verlängerung des Bauvorhabens gestellt.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner Sitzung am 12.06.2013 sein Einvernehmen zur Bauvoranfrage unter Zustimmung zur Überschreitung der Baugrenzen erteilt.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Kronenberg vom 21.8.1974
Rechtsgrundlage: §§ 30, 31 BauGB, §§ 57, 62 LBO
Befreiungen: Überschreitung der Baugrenzen
Eingangsdatum: 22.08.2022

Nach § 62 Abs. 2 i.V.m. § 57 Abs. 2 LBO erlischt ein Bauvorbescheid, wenn dieser nicht innerhalb von drei Jahren auf schriftlichen Antrag hin verlängert wird. Der Antrag muss dabei vor Fristablauf bei der Baurechtsbehörde eingegangen sein.

Die Bauherrschaft hat am 16.08.2022 fristgerecht einen Antrag auf Verlängerung des Bauvorbescheides eingereicht. Eine Verlängerung ist somit um 3 Jahre möglich.

Ein Rechtsanspruch auf die Verlängerung ist dabei im gleichen Umfang gegeben, wie ein Rechtsanspruch auf die Neuerteilung des beantragten Vorbescheids besteht. Die Verlängerung der Geltungsdauer stellt in der Sache nichts Anderes dar, als die Erteilung eines neuen Vorbescheids. Für die Beurteilung der beantragten Verlängerung ist die zum Zeitpunkt der Antragstellung geltende Sach- und Rechtslage maßgebend. Die Stadt ist an ihre ursprünglich getroffene Entscheidung nur dann nicht gebunden, wenn sich bei der Prüfung eine andere Rechtslage ergibt oder die Zulässigkeit des Vorhabens aus sachlichen Gründen anders beurteilt wird.

Eine Verlängerung des Bauvorbescheides ist somit nur möglich, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Als öffentlich-rechtliche Vorschriften sind hier die baurechtlichen Bestimmungen nach §§ 30, 34 BauGB zu prüfen.

Die Bauherrschaft hat vor der Verlängerung 2016 eine Teilung des Flurstücks vorgenommen. An der rechtlichen und tatsächlichen Situation hat sich keine Änderung ergeben. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beantragte Verlängerung liegen somit vor. Die Verwaltung empfiehlt deshalb, das Einvernehmen zur Verlängerung des Bauvorbescheides um drei Jahre zu erteilen.

Das Einvernehmen zur Verlängerung des positiven Bauvorbescheides vom 13.08.2013 um drei Jahre wird einstimmig erteilt.

Beschluss-Nr. 2.9

**Errichtung Pferdestall mit 8 Pferdeboxen, Errichtung Einfamilien-Wohnhaus mit
Einliegerwohnung und Errichtung Einfamilienwohnhaus
Aulendorf, Esbach 12, Flst. Nr. 350, 350/2, 350/3, 350/4
Bauvoranfrage
Vorlage: 40/104/2022**

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Pferdestalls mit 8 Pferdeboxen, Errichtung eines Einfamilien-Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf den Grundstücken Esbach 12, Flurstück Nr. 350, 350/2, 350/3; 350/4 in Esbach gestellt hat.

Das auf dem Grundstück Flst. Nr. 350 vorhandene Wirtschaftsgebäude mit Wohnhaus, die Garage und der Schuppen sollen abgebrochen werden. Es ist geplant das Grundstück in vier Teile, drei Baugrundstücke und einen Zufahrtsweg aufzuteilen.

Folgende Planung ist vorgesehen

Flst.Nr.	Gebäude	Geschosse	Dach
350	Pferdestall Abmessungen 16,20 m 10,00 m	I	Satteldach 15°
350/3	Wohnhaus Abmessungen 16,83 m 10,33 m	I	Satteldach 45°
350/4	Wohnhaus Abmessungen 10,83 m 9,08 m	I	Satteldach 45°

Mit dem Bauvorbescheid sollen folgende Fragen geklärt werden:

1. Ist die Errichtung eines Pferdestalles mit 8 Boxen auf dem Grundstück Flst. Nr. 350 genehmigungsfähig?
2. Kann eine Befreiung von der Festsetzung Dachneigung 36° bis 42° (Ortsabrundung Esbach vom 23.10.1990) auf 45° für die Wohnhäuser und 15° für den Pferdestall in Aussicht gestellt werden?

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Ortsabrundung Esbach
 Rechtsgrundlage: § 34 BauGB
 Gemarkung: Zollenreute
 Eingangsdatum: 08.09.2022

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Ortsabrundung Esbach.

Festsetzungen Ortsabrundung Esbach

Festsetzung	Ortsabrundung	Planung	
Bauweise	1 ½ geschossig		✓
Kniestockhöhe	Bis max. 50 cm	90 cm	x
Dachneigung	36°-42°	15° und 45°	x

Art der baulichen Nutzung

Die nähere Umgebung kann als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO 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. Der geplante Pferdestall und die beiden Wohnhäuser sind nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Bauweise

Das Dachgeschoss stellt kein Vollgeschoss im Sinne § 2 Abs. 6 LBO dar. Mit dem Erdgeschoss und dem ausgebauten Dachgeschoss wird eine 1 ½ geschossige Bauweise gemäß der Ortsabrundung nachgewiesen.

Höhe Kniestock

Der geplante Kniestock mit einer Höhe von 90 cm übersteigt die festgesetzte Kniestockhöhe von max. 50 cm um 40 cm. Die Überschreitung entspricht einem Anteil von 80 % der festgesetzten Kniestockhöhe. Für die Überschreitung der max. Kniestockhöhe ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Dachneigung

Das Satteldach vom Pferdestall mit 15° Dachneigung weicht von der Minstdachneigung von 36° um 21° ab. Die Satteldächer der Wohnhäuser übersteigen die max. Dachneigung um 3°.

Für die Abweichung der festgesetzten Dachneigung ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

Auf dem Nachbargrundstück Esbach 13 Flst. Nr.358 wurde in der AUT-Sitzung vom 12.05.2010 dem Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage zugestimmt. Der Eingangsbereich und Wohnteil des Einfamilienhauses ist in Flachdachbauweise beantragt worden. Die Baugenehmigung erfolgte am 31.05.2010.

Pferdestall

Im Vorfeld wurden der geplante Pferdestalls mit dem Landwirtschaftsamt abgestimmt. Nach Rückmeldung des Landwirtschaftsamts wäre ein Pferdestall (8 Pferde) aus emissionsrechtlicher Sicht an diese Stelle genehmigungsfähig.

Denkmalschutz

In unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten Einfamilienhaus befindet sich eine denkmalgeschützte Kapelle. Die Abstandsflächen vom Wohnhaus und Kapelle sind in den Unterlagen dargestellt und werden durch die Baurechtsbehörde geprüft.

Beantwortung der Fragen zum Bauvorbescheid

Frage 1: Die Errichtung eines Pferdestalles mit 8 Boxen auf dem Grundstück Flst. Nr. 350 wird nach Abstimmung mit dem Landwirtschaftsamt als genehmigungsfähig beurteilt.

Frage 2: Eine Befreiung von der Festsetzung Dachneigung 36° bis 42° (Ortsabrundung Esbach vom 23.10.1990) auf 45° für die Wohnhäuser und 15° für den Pferdestall kann in Aussicht gestellt werden.

In der näheren Umgebung wurde von der Baurechtsbehörde bereits eine Flachdachbauweise am 31.05.2010 genehmigt. Das Vorhaben hält im Grundsatz die festgesetzte Dachform Satteldach ein. Die Abweichungen von der festgesetzten Dachneigung werden vor diesem Hintergrund als verträglich eingestuft.

SR Zimmermann ist der Auffassung, dass das vorhandene Gebäude ortsbildprägend ist. Deshalb sollte die Verwaltung prüfen, ob der Abbruch separat beschlossen werden muss. Zudem sollte der Ortschaftsrat vorher darüber beraten. Die Anordnung der Neubauten ist gewöhnungsbedürftig. Deshalb schlägt er in der Abwägung eine Vertagung vor.

SR Michalski weist darauf hin, dass das Gebäude nicht unter Denkmalschutz steht. Auch das Landwirtschaftsamt stimmt der Maßnahme zu. Die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme sollte möglicherweise in den Vordergrund gestellt werden.

SR Groll schätzt das Gebäude ebenfalls als ortsbildprägend ein. Die Verwaltung sollte dies

prüfen. Er schlägt eine Vertagung vor.

Auch SR Zimmermann hält das Gebäude für typisch für die Ortschaft. Die Beratung des Ortschaftsrates ist essentiell.

Die Beschlussfassung wird vertagt (einstimmig).

Beschluss-Nr. 3

Sanierung Dach Feuerwehrhaus Aulendorf - Vorstellung Ausführungsplanung und Ausschreibungen **Vorlage: 40/102/2022**

SR Zimmermann begrüßt Herrn Malsam vom beauftragten Planungsbüro.

Herr Schilling teilt mit, dass mit dem Beschluss vom 29.06.2022 der Auftrag für die Architektenleistung zur Dachsanierung des Feuerwehrhauses an das Architekturbüro Weber aus Bad Waldsee vergeben wurde.

Zur Abstimmung fanden mehrere Ortstermine mit der Feuerwehr, Architekt und Stadtverwaltung statt. Hierbei wurden durch einen Zimmererfachbetrieb die vorhandene Dachkonstruktion untersucht und Bauteilöffnungen vorgenommen um die Ausführungsplanung durchführen zu können.

Ausführungsplanung

In einem ersten Schritt wird das vorhandene Welleternitdach (Asbestzementplatten) inkl. Dachverwahrung, Unterkonstruktion und Isolierung bis auf die Hauptträger zurückgebaut. Die fachgerechte Demontage und Entsorgung erfolgt durch einen zertifizierten Fachbetrieb. Danach wird die neue Unterkonstruktion mit Dachdeckung aus Sandwichelementen gemäß den statischen Vorgaben montiert werden. Das neue Dach wird farblich an das bereits vorhandene rotbraune Trapezblechdach angepasst. Für die raumseitige Dachuntersicht ist eine Gipskarton-Decke vorgesehen.

Ausschreibungen

Im Haushalt 2022 sind Mittel in Höhe von 237.000,00 Euro für die Dachsanierung eingestellt worden. Für die erforderlichen Zimmerer- und Klempnerarbeiten wurde in der ersten Kostenschätzung vom 13.10.2021 eine Gesamtsumme von 213.405,08 Euro brutto ermittelt.

Nach der Ausarbeitung und Konkretisierung der Werkplanung sind für die Gewerke Zimmererarbeiten und Klempnerarbeiten einzelne Leistungsverzeichnisse erstellt worden. Es ergibt sich folgendes Ergebnis:

Gewerk	Zu erwartende Kosten nach bepreisten Leistungsverzeichnissen vom 12.09.2022
Klempnerarbeiten	12.062,44 Euro brutto
Zimmererarbeiten	265.934,66 Euro brutto
Summe	277.997,10 Euro brutto

Die aktuell zu erwartenden Herstellungskosten mit 277.997,10 Euro brutto überschreiten die Kostenschätzung vom 13.10.2021 um 64.592,02 Euro. Dazu kommen die Nebenkosten von 17.556,02 Euro brutto. Dies ergibt in der Summe Gesamtkosten von 295.553,12 Euro brutto. Aufgrund der aktuellen Situation sind lt. Statistischem Bundesamt die Baupreise z.B. im Mai 2022 um 17,6 % gegenüber Mai 2021 gestiegen.

Photovoltaik-Pflichtverordnung BW

Die aktuell rechtskräftige Gesamtausgabe der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung ist seit 07.05.2022 gültig. Bei grundlegenden Dachsanierungen von Gebäuden sind ab dem 1. Januar 2023 die Regelungen der Photovoltaik-Pflichtverordnung anzuwenden. Der Umfang der gesetzlichen Mindestnutzung beträgt 60 % der zur Solarnutzung geeigneten Einzeldachflächen. Dabei spielt die Dach-Orientierung bei einer Dachneigung bis höchstens 20 Grad keine Rolle. Ein Ausführungsbeginn der Dachsanierung vor dem 31.12.2022 kann nicht garantiert werden. Aufgrund der Photovoltaik-Pflichtverordnung

hat das Planungsbüro Roth in Abstimmung mit der Energieagentur eine Photovoltaikanlage mit 60,40 kwp Anlagenleistung vordimensioniert. Gemäß der Kostenschätzung des Ingenieurbüro Roths vom 06.09.2022 ergibt sich für die Photovoltaikanlage folgendes Ergebnis:

Gewerk	Zu erwartende Kosten Kostenschätzung vom 06.09.2022 ohne Nebenkosten
Elektroarbeiten	150.654,00 Euro brutto

In diesem Betrag sind die erforderlichen Elektrovorleistungen am Hausanschluss sowie die Erdungs- und Blitzschutzanlage enthalten. Es ist vorgesehen, einen Anteil von 10 kwp PV-Anlagenleistung für die Eigenstromversorgung der Feuerwehr zu nutzen. Die verbleibenden 50 kwp PV-Anlagenleistung können dann über den Netzbetreiber in das öffentliche Stromnetz eingespeist werden.

Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zur Freigabe Ausführungsplanung mit den Ausschreibungen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 1. Der Ausschuss genehmigt die vorliegende Ausführungsplanung mit Errichtung der Photovoltaikanlage.**
- 2. Die Ausführungsplanung mit Errichtung der Photovoltaikanlage wird zur Ausschreibung freigegeben.**
- 3. Der Ausschuss stimmt dieser überplanmäßigen Ausgabe zu.**

Beschluss-Nr. 4

Verschiedenes

Auf dem Galgenbühl 18 – Bauantrag

Herr Schilling informiert, dass die Bauherrschaft den Bauantrag zurückgezogen hat.

Am Riedbach 15 – Baugesuch

Herr Schilling informiert weiter, dass das Landratsamt dem Baugesuch nicht zustimmt, da das Landratsamt einen Grundzug der Planung berührt sieht.

SR Zimmermann weist darauf hin, dass der geplante Carport aus seiner Sicht nur an dieser Stelle gebaut werden kann.

Geblisberg – geplantes Bauvorhaben

Herr Schilling teilt mit, dass der Antrag auf Bauvorbescheid laut Mitteilung des Landratsamtes zurückgezogen wurde.

Ovin Zinser-Auer teilt mit, dass am vergangenen Montag der Ortschaftsrat getagt hat. Der Ortschaftsrat hält ein Gespräch mit dem Landratsamt für zwingend und dringend erforderlich, weil das Landratsamt von den Bürgern nicht nachvollziehbare Punkte fordert.

SR Zimmermann schließt sich dem an. Der geplante Umbau hätte das Gebäude aufgewertet.

Neubau Kindergarten und Grundschule

Herr Blaser gibt einen Sachstand zum geplanten Neubau des Kindergartens und der Grundschule.

Beschluss-Nr. 5

Anfragen

Bahnhofsmodernisierung – Sachstand

SR Holzapfel fragt nach einem Zeitplan zur geplanten Bahnhofsmodernisierung.

ZUR BEURKUNDUNG !

Bürgermeister:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....