

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

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

**vom 18.01.2023**

**im Ratssaal**

**Beginn: 18:00 Uhr**

**Ende: 19:05 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

Albert Schilling

Ilona Sprung

Brigitte Thoma

**Ortsvorsteher/in**

Hartmut Holder Ortsvorsteher

Stephan Wülfrath Ortstvorsteher

**Abwesend:**

**Ortsvorsteher/in**

Margit Zinser-Auer Ortsvorsteherin

entschuldigt

**Schriftführer/in**

Silke Johler

## **Tagesordnung**

### Beschluss-Nr.

- 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll
- 2 Baugesuche
  - 2.1 Anbau "Abfallzwischenlager" an bestehende Abfallstation  
88326 Aulendorf, Schussenrieder Str. 5,  
Gemarkung Aulendorf, Flst.Nr. 577/10  
Vorlage: 40/001/2023
  - 2.2 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage  
Aulendorf-Rugetsweiler, Buchenweg 4, Gemarkung Zollenreute, Flst. Nr.:  
147/7  
Vorlage: 40/137/2022
  - 2.3 Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit zwei Stellplätzen u. überdachten  
Fahrradstellplätzen  
Aulendorf, Esbach 12/2, Gemarkung Zollenreute, Flst.Nr. 350/4  
Vorlage: 40/142/2022
  - 2.4 Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit 2 Wohneinheiten und vier  
Stellplätzen und überdachten Fahrradstellplätzen  
Aulendorf, Esbach 12/1, Gemarkung Zollenreute, Flst.Nr. 350/3  
Vorlage: 40/143/2022
  - 2.5 Entfernung der vorhandenen Hecke,  
Neuaufbau eines Gartenzaunes/Sichtschutz  
Aulendorf, Imterstr. 20, Gemarkung Zollenreute, Flst.Nr. 243/10  
Antrag auf Befreiung  
Vorlage: 40/145/2022
  - 2.6 Errichtung von Schleppgaupen auf dem bestehenden Wohnhaus  
Aulendorf, Lindenweg 6, Gemarkung Zollenreute, Flst.Nr. 158/10  
Antrag auf Befreiung  
Vorlage: 40/141/2022
- 3 Feuerwehrhaus Aulendorf - Vergabe von Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten  
Vorlage: 40/144/2022
- 4 Kläranlage Aulendorf  
Zustimmung Ausführungsplanung und Ausschreibungsfreigabe  
Vorlage: 40/559/2020/4
- 5 Verschiedenes
- 6 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**

**Anbau "Abfallzwischenlager" an bestehende Abfallstation**  
**88326 Aulendorf, Schussenrieder Str. 5,**  
**Gemarkung Aulendorf, Flst.Nr. 577/10**  
**Vorlage: 40/001/2023**

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Anbau eines Abfallzwischenlagers an die bestehende Abfallstation auf dem Grundstück Schussenrieder Straße 5, Flst. Nr. 577/10 in Aulendorf beantragt hat.

Die vorhandene Abfallstation wurde als Stahlkonstruktion mit einer Verkleidung aus Sandwichpaneelen erstellt.

Der geplante Anbau hat eine Grundfläche von 5,00 m x 5,04 m. Es kommt eine Stahlkonstruktion mit Sandwich Wandpaneelen zur Ausführung. Das 5° geneigte Flachdach hat eine Firsthöhe von 3,48 m. Die Dachdeckung erfolgt mit Sandwichpaneelen.

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Hofgarten 3. Änderung vom 12.05.2017  
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB  
 Gemarkung: Aulendorf  
 Eingangsdatum: 04.01.2023

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hofgarten 3. Änderung“. Das Flurstück 577/10 ist als Sondergebiet SO2 Kurklinik nach § 11 BauNVO ausgewiesen.

**Festsetzungen Bebauungsplan**

	<b>Bebauungsplan</b>	<b>Planung</b>	
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Sondergebiet SO2 Kurklinik	Abfallzwischenlager	✓
<b>Grundfläche in qm</b>	8.000	eingehalten	✓
<b>Geschossfläche in qm</b>	19.000	eingehalten	✓
<b>Gebäudehöhe max.</b>	587.50 ü.NN		✓
<b>Traufhöhe max.</b>	584.50 ü.NN		✓
<b>Dachform</b>	Zulässig sind geneigte Dächer und Flachdächer	Flachdach 5°	✓

Im Sondergebiet SO 2 Kurklinik sind auch die damit verbundenen Nebennutzungen zulässig. Nach § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden, wenn im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt ist.

Da das Abfallzwischenlager außerhalb des Baufensters errichtet werden soll, bedarf es zur Zulässigkeit einer Befreiung gemäß § 31 BauGB. Das geplante Abfallzwischenlager berührt als untergeordnete Nebenanlage die Grundzüge der Planung nicht. Die Errichtung außerhalb des Baufensters ist städtebaulich vertretbar. Die erforderlichen Abstandsflächen dürfen auch auf der angrenzenden öffentlichen Fläche liegen.

Der Abstand des geplanten Anbaus zur Straßenkante Schussenrieder Straße beträgt nördlich ca. 3,40 m und südlich ca. 4,10 m. Aufgrund der geplanten Verkleidung mit Sandwichpaneelen sollte das Gebäude mit einer Eingrünung aus heimischen Gewächsen zur Straße hin versehen werden.

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

**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 Errichtung des geplanten Abfallzwischenlagers außerhalb des Baufensters wird gemäß § 31 BauGB zugestimmt.**
- 3. Die Verwaltung empfiehlt den geplanten Anbau zur Straße hin mit einer Eingrünung aus heimischen Gewächsen zu versehen.**

## **Beschluss-Nr. 2.2**

### **Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage** **Aulendorf-Rugetsweiler, Buchenweg 4, Gemarkung Zollenreute, Flst. Nr.: 147/7** **Vorlage: 40/137/2022**

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Flst. Nr. 147/7, Buchenweg 4 in Zollenreute beantragt hat.

Die Grundfläche des Einfamilienhauses ist 12,35 m x 7,56 m groß. Es sind ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss vorgesehen. Das Satteldach hat eine Dachneigung von 40° mit einer Firsthöhe von 7,51 m. Zur Südwestseite kommt eine 3,97 m breite Schleppgaube zur Ausführung. Die Doppelgarage mit den Abmessungen 5,99 m x 5,99 m erhält ein Flachdach.

#### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: unbeplanter Innenbereich  
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB  
Gemarkung: Zollenreute  
Eingangsdatum: 05.12.2022

Das Vorhaben liegt 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**

Der Bereich Buchenweg wird im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das geplante Einfamilienhaus ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß der Baunutzungsverordnung sind für Mischgebiete eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 als Orientierungswert für das Maß der baulichen Nutzung zu Grunde zu legen. Nach den vorliegenden Unterlagen werden die Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung eingehalten. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben.

SR Zimmermann empfiehlt eine Zisterne statt einer Sickermulde.

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

- 1. Dem Vorhaben wird das Einvernehmen erteilt.**
- 2. Der Bauherrschaft wird empfohlen, anstatt der Sickermulde eine Zisterne auszuführen.**



**Beschluss-Nr. 2.3**

**Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit zwei Stellplätzen u. überdachten  
Fahrradstellplätzen  
Aulendorf, Esbach 12/2, Gemarkung Zollenreute, Flst.Nr. 350/4  
Vorlage: 40/142/2022**

BM Burth schlägt eine gemeinsame Beratung mit TOP 2.4 vor.

Herr Schilling erläutert, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit zwei Stellplätzen und überdachten Fahrradstellplätzen auf dem Grundstück Esbach 12/2, Flurstück Nr. 350/4 in Esbach beantragt 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.

Das als Massivbau geplante Einfamilienhaus hat eine Grundfläche von 10,83 m x 9,08 m. Die Firsthöhe des 45° geneigten Satteldachs beträgt 8,32 m. Es wird ein Vollgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss nachgewiesen. Der überdachte Fahrradstellplatz wird als Holzkonstruktion mit Flachdach erstellt.

Die Bauvoranfrage „Errichtung Pferdestall mit 8 Pferdeboxen, Errichtung Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Errichtung Einfamilienwohnhaus“ zum vorliegenden Baugesuch wurde in der Sitzung des AUT vom 19.10.2022 beraten.

Mit der Bauvoranfrage sollten 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?

Der Beschluss zur Bauvoranfrage wurde wie folgt gefasst:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.
2. Die Errichtung eines Pferdestalles mit 8 Boxen auf dem Grundstück Flst. Nr. 350 wird nach Abstimmung mit dem Landwirtschaftsamt als genehmigungsfähig beurteilt.
3. 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.

Gegenüber der Bauvoranfrage hat sich folgende Änderung ergeben:

Der geplante Pferdestall ist entfallen. Ein überdachter Fahrradabstellplatz ist hinzugekommen. Für jedes geplante Wohnhaus aus der Bauvoranfrage wird jeweils ein separater Bauantrag eingereicht.

Nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde ist der Abbruch von Gebäuden der Gebäudeklasse 3 verfahrensfrei. Der Abbruch kann zusammen mit dem Neubau im weiteren Baugenehmigungsverfahren beantragt werden.

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Ortsabrundung Esbach  
 Rechtsgrundlage: § 34 BauGB  
 Gemarkung: Zollenreute  
 Eingangsdatum: 19.12.2022

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Ortsabrundung Esbach

**Festsetzungen Ortsabrundung Esbach**

<b>Festsetzung</b>	<b>Ortsabrundung</b>	<b>Planung</b>	
<b>Bauweise</b>	1 ½ geschossig		✓
<b>Kniestockhöhe</b>	Bis max. 50 cm	90 cm	x
<b>Dachneigung</b>	36°-42°	45°	x

**Art der baulichen Nutzung**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf ist der Bereich Esbach als gemischte Baufläche dargestellt. Die nähere Umgebung ist geprägt durch einen Gartenbaubetrieb, Wohnbebauung und aufgegebene Ökonomiegebäude. Nach Auffassung der Verwaltung könnte die nähere Umgebung als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO eingestuft werden.

Mit Schreiben vom 23.12.2022 teilt die Baurechtsbehörde mit, dass im Bereich Esbach keine aktiven Wirtschaftsstellen noch Ökonomiegebäude, deren ursprüngliche Nutzung noch prägend nachwirkt, wahrgenommen werden. Im Ergebnis ist nach Auffassung der Baurechtsbehörde beim Ortsteil Esbach von einem faktischen allgemeinen Wohngebiet (WA) (vgl. BauNVO) auszugehen. In die vorwiegend durch Wohnbebauung geprägte Umgebung fügt sich ein Freizeitzwecken dienender Pferdestall mit 8 Pferdeboxen nach der Art der baulichen Nutzung nicht ein. Der Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheids wird hinsichtlich der geplanten Errichtung eines Pferdestalls mit 8 Boxen deshalb abgelehnt.

Die planungsrechtliche Umsetzung des geplanten Pferdestalls wird derzeit mit den Fachbehörden abgeklärt. Zur schnelleren Umsetzung der beiden Wohnhäuser wurde das Vorhaben in zwei Bauanträge aufgeteilt.

**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. Für die Überschreitung der max. Kniestockhöhe ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

**Dachneigung**

Das Satteldach des geplanten Einfamilienhauses übersteigt die max. Dachneigung um 3°. Der Fahrradstellplatz wird mit Flachdach ausgeführt. 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.

**Denkmalschutz**

In der Nachbarschaft zum geplanten Einfamilienhaus befindet sich eine denkmalgeschützte Kapelle. Im Zuge der Prüfung durch die Baurechtsbehörde wurde das Denkmalamt beteiligt. Eine Rückmeldung des Denkmalamtes steht noch aus.

BM Burth fasst zusammen, dass er die Einschätzung der Baurechtsbehörde nicht nachvollziehen kann. Das Landwirtschaftsamt hatte ebenfalls keine Bedenken.

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

- 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Zollenreute.**
- 2. Der Befreiung von der Festsetzung Dachneigung 36° bis 42° (Ortsabrundung Esbach vom 23.10.1990) auf 45° für das Zweifamilienhaus wird zugestimmt.**
- 3. Der Befreiung von der Festsetzung Dachneigung 36° bis 42° (Ortsabrundung Esbach vom 23.10.1990) für das Flachdach des Fahrradstellplatzes wird zugestimmt.**

#### **Beschluss-Nr. 2.4**

### **Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit 2 Wohneinheiten und vier Stellplätzen und überdachten Fahrradstellplätzen Aulendorf, Esbach 12/1, Gemarkung Zollenreute, Flst.Nr. 350/3 Vorlage: 40/143/2022**

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit 2 Wohneinheiten und vier Stellplätzen und überdachten Fahrradstellplätzen auf dem Grundstücken Esbach 12/1, Flurstück Nr. 350/3 in Esbach beantragt 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.

Das als Massivbau geplante Zweifamilienhaus hat eine Grundfläche von 14,83 m x 10,33 m. Die Firsthöhe des 45° geneigten Satteldachs beträgt 8,98 m. Es wird ein Vollgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss nachgewiesen. Der überdachte Fahrradstellplatz wird als Holzkonstruktion mit Flachdach erstellt.

Die Bauvoranfrage „Errichtung Pferdestall mit 8 Pferdeboxen, Errichtung Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Errichtung Einfamilienwohnhaus“ zum vorliegenden Baugesuch wurde in der Sitzung des AUT vom 19.10.2022 beraten.

Mit der Bauvoranfrage sollten folgende Fragen geklärt werden:

3. Ist die Errichtung eines Pferdestalles mit 8 Boxen auf dem Grundstück Flst. Nr. 350 genehmigungsfähig?
4. 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?

Der Beschluss zur Bauvoranfrage wurde wie folgt gefasst:

4. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.
5. Die Errichtung eines Pferdestalles mit 8 Boxen auf dem Grundstück Flst. Nr. 350 wird nach Abstimmung mit dem Landwirtschaftsamt als genehmigungsfähig beurteilt.
6. 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.

Gegenüber der Bauvoranfrage hat sich folgende Änderung ergeben:

Der geplante Pferdestall ist entfallen. Ein überdachter Fahrradabstellplatz ist hinzugekommen. Für jedes geplante Wohnhaus aus der Bauvoranfrage wird jeweils ein separater Bauantrag eingereicht.

Nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde ist der Abbruch von Gebäuden der Gebäudeklasse 3 verfahrensfrei. Der Abbruch kann zusammen mit dem Neubau im weiteren Baugenehmigungsverfahren beantragt werden.

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Ortsabrundung Esbach  
 Rechtsgrundlage: § 34 BauGB  
 Gemarkung: Zollenreute  
 Eingangsdatum: 19.12.2022

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Ortsabrundung Esbach

**Festsetzungen Ortsabrundung Esbach**

<b>Festsetzung</b>	<b>Ortsabrundung</b>	<b>Planung</b>	
<b>Bauweise</b>	1 ½ geschossig		✓
<b>Kniestockhöhe</b>	Bis max. 50 cm	90 cm	x
<b>Dachneigung</b>	36°-42°	45°	x

**Art der baulichen Nutzung**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf ist der Bereich Esbach als gemischte Baufläche dargestellt. Die nähere Umgebung ist geprägt durch einen Gartenbaubetrieb, Wohnbebauung und aufgegebene Ökonomiegebäude. Nach Auffassung der Verwaltung könnte die nähere Umgebung als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO eingestuft werden.

Mit Schreiben vom 23.12.2022 teilt die Baurechtsbehörde mit, dass im Bereich Esbach keine aktiven Wirtschaftsstellen noch Ökonomiegebäude, deren ursprüngliche Nutzung noch prägend nachwirkt, wahrgenommen werden. Im Ergebnis ist nach Auffassung der Baurechtsbehörde beim Ortsteil Esbach von einem faktischen allgemeinen Wohngebiet (WA) (vgl. BauNVO) auszugehen. In die vorwiegend durch Wohnbebauung geprägte Umgebung fügt sich ein Freizeitzwecken dienender Pferdestall mit 8 Pferdeboxen nach der Art der baulichen Nutzung nicht ein. Der Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheids wird hinsichtlich der geplanten Errichtung eines Pferdestalls mit 8 Boxen deshalb abgelehnt.

Die planungsrechtliche Umsetzung des geplanten Pferdestalls wird derzeit mit den Fachbehörden abgeklärt. Zur schnelleren Umsetzung der beiden Wohngebäude wurde das Vorhaben in zwei Bauanträge aufgeteilt.

**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. Für die Überschreitung der max. Kniestockhöhe ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

**Dachneigung**

Das Satteldach des geplanten Zweifamilienhauses übersteigt die max. Dachneigung um 3 °. Der Fahrradstellplatz wird mit Flachdach ausgeführt. Für die Abweichung der festgesetzten Dachneigung ist eine Befreiung gem. § 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.

**Denkmalschutz**

In unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten Zweifamilienhaus befindet sich eine

denkmalgeschützte Kapelle. Die Abstandsflächen vom Wohnhaus und Kapelle sind in den Unterlagen dargestellt und werden durch die Baurechtsbehörde geprüft. Im Zuge der Prüfung durch die Baurechtsbehörde wurde das Denkmalamt beteiligt. Eine Rückmeldung des Denkmalamtes steht noch aus.

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

- 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.**
- 2. Der Befreiung von der Festsetzung Dachneigung 36° bis 42° (Ortsabrundung Esbach vom 23.10.1990) auf 45° für das Einfamilienhaus wird zugestimmt.**
- 3. Der Befreiung von der Festsetzung Dachneigung 36° bis 42° (Ortsabrundung Esbach vom 23.10.1990) für das Flachdach des Fahrradstellplatzes wird zugestimmt.**
- 4. Der Baurechtsbehörde wird mitgeteilt, dass der Ausschuss die Errichtung des Pferdestalls an dieser Stelle weiterhin für genehmigungsfähig beurteilt. Der Ausschuss fordert das Landratsamt auf, die Baugenehmigung für den Pferdestall zu erteilen.**

## **Beschluss-Nr. 2.5**

### **Entfernung der vorhandenen Hecke, Neuaufbau eines Gartenzaunes/Sichtschutz Aulendorf, Imterstr. 20, Gemarkung Zollenreute, Flst.Nr. 243/10 Antrag auf Befreiung Vorlage: 40/145/2022**

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft einen Antrag auf Befreiung für die Entfernung der vorhandenen Hecke und den Neuaufbau eines Gartenzaunes/Sichtschutz auf dem Grundstück Imterstraße 20, Flst. Nr. 243/10 in Aulendorf Zollenreute beantragt hat.

Die vorhandene Thujahecke weist Löcher und abgestorbene Fehlstellen auf. Der Antragssteller plant die Hecke auf einer Länge von ca. 19 m im Bereich der hinterliegenden Nachbargrundstücke zu roden. An Stelle der Hecke soll ein 1,80 m hoher PVC-Steckzaun, als Einfriedung und Sichtschutz errichtet werden.

#### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Großer Esch vom 17.11.2000  
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB  
Gemarkung: Zollenreute  
Eingangsdatum: 27.12.2022  
Befreiung: Errichtung Gartenzaun

#### **Festsetzung Einfriedungen**

Der Bebauungsplan „Großer Esch“ vom 17.11.2000 beinhaltet unter Punkt 2.4 folgende Festsetzung: „Einfriedungen sind, soweit überhaupt erforderlich, aus Spanndrähten 0,50 m hoch ohne Sockel, mit einer Bepflanzung erlaubt.“

Da der geplante Gartenzaun/Sichtschutz an Stelle der Hecke direkt auf die Grundstücksgrenze gesetzt wird, ist er als Einfriedung einzustufen.

Im Bereich Bebauungsplan „Großer Esch“ sind die verschiedensten Arten und Größen von Zäunen in Holz, Metall vorhanden. In der Straße „Im Obstgarten“ sind an zwei verschiedenen Stellen Zäune bzw. geschlossene Sichtschutzelemente aus Kunststoff erstellt worden. In beiden Fällen liegt kein Antrag auf Befreiung vor.

In der Vergangenheit wurde die Ausführung von Einfriedungen aus PVC-Materialien kritisch gesehen. So war z.B. im Bereich des angrenzenden Bebauungsplans „Großer Esch II in der Imterstraße 51, die Ausführung eines 1,80 m hohen Doppelstabmattenzauns mit PVC-Sichtschutzstreifen geplant. Das Einvernehmen zum Vorhaben wurde in der Sitzung des AUT vom 23.10.2019 versagt.

Aus Gründen der Nachhaltigkeit und des Umweltschutzes sollten nach Möglichkeit abbaubare bzw. nachhaltige Produkte für den Zaunbau/Sichtschutz verwendet werden.

Die Verwaltung empfiehlt dem Vorhaben das Einvernehmen zu versagen.

BM Burth teilt mit, dass die Rückmeldung der Baurechtsbehörde unklar dahingehend ist, ob eine Befreiung erforderlich ist. Die Verwaltung sieht hier aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Befreiungserfordernis.

OV Wülfrath teilt mit, dass der Ortschaftsrat gestern darüber beraten hat und das Einvernehmen ebenfalls abgelehnt hat. Der Sichtschutz sollte nicht geschlossen sein und eine gelockerte Ausführung haben. Zudem sollte die Höhe begrenzt sein.

SR Michalski hält es für wichtig, dass der Sichtschutz nicht als Einfriedung auf der Grenze befestigt wird, sondern in Absprache mit dem Nachbar entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich ist.

SR Zimmermann schlägt eine Ablehnung vor, würde aber eine generelle Lösung für diese Fälle festlegen.

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

- 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik versagt dem Vorhaben sein Einvernehmen vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Zollenreute.**
- 2. Der Bauherrschaft wird empfohlen den geplanten Zaun/Sichtschutz aus nachhaltigen Materialien zu erstellen.**
- 3. Der Sichtschutz ist in gelockerter, nicht geschlossener Ausführung von der Grundstücksgrenze abgerückt herzustellen. Die weitere Ausführung ist mit dem Bauamt abzustimmen.**

**Beschluss-Nr. 2.6**

**Errichtung von Schleppgauben auf dem bestehenden Wohnhaus  
Aulendorf, Lindenweg 6, Gemarkung Zollenreute, Flst.Nr. 158/10**  
**Antrag auf Befreiung**  
**Vorlage: 40/141/2022**

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Errichtung von Schleppgauben auf dem bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Flst. Nr. 158/10, Lindenweg 6 in Rugetsweiler beantragt hat.

Zur Wohnraumerweiterung ist im Dachgeschoss des Wohnhauses der Einbau von drei Schleppgauben mit einer Dachneigung von ca. 2 % was 1,146 ° entspricht vorgesehen. Die beiden nördlichen Schleppgauben haben eine Breite von 5,00 m und 3,50 m. Die südliche Schleppgaube wird 8,00 m breit. Die Schleppgauben erhalten eine Blechverkleidung. Das Gaubendach wird mit Flachdachabdichtung z.B. mit Bitumenbahn belegt.

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: „Tobelesch“ vom 09.02.1991

Rechtsgrundlage: § 30 BauGB

Gemarkung: Zollenreute

Eingangsdatum: 15.12.2022

Befreiung: Errichtung Schleppgaube

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

**Festsetzungen Bebauungsplan**

	<b>Bebauungsplan</b>	<b>Planung</b>	
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO	Wohnnutzung	✓
<b>Grundflächenzahl</b>	0,4	eingehalten	✓
<b>Zahl der Vollgeschosse</b>	I + HG	eingehalten	✓
<b>Bauweise</b>	Offen	eingehalten	✓
<b>Dachform</b>	Satteldach	Flachdach	x
<b>Dachneigung</b>	28-33°	2 % = 1,146 °	x
<b>Dachaufbauten</b>	Sind nicht erlaubt	Schleppgauben	x

Der Bebauungsplan enthält die Festsetzung, dass keine Dachaufbauten erlaubt sind.

**Leitfaden Dachgauben der Stadt Aulendorf**

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

Die Gebäudelänge beträgt 13,50 m. Bei der nördlichen Schleppgaube hat die Gaubenbreite von 5,00 m einen Anteil von 37,03 % oder etwas mehr als einem Drittel der zugehörigen Gebäudelänge. Rechnet man beide nördlichen Schleppgauben zusammen ergibt sich eine Gaubenbreite von 8,50 m was einem Anteil von 62,96 % der zugehörigen Gebäudelänge entspricht. Die südliche Schleppgaube mit einer Breite von 8,00 m hat einen Anteil von 59,26 % der zugehörigen Gebäudelänge.

**Bisherige Befreiungen**

<b>Straße</b>	<b>Flst. Nr.</b>	<b>Befreiung</b>	<b>Datum Baugenehmigung</b>
Lindenweg 6	158/10	Wintergarten außerhalb Baugrenze	22.03.1994
Lindenweg 8	158/11	Errichtung Flachdachgaube 3,30 m breit Flachdachgaube 4,55 m breit Hausbreite 14,99 m	07.03.2008

Beim Nachbargebäude Lindenweg 8, Flst. Nr. 158/11 wurde am 07.03.2022 die Baugenehmigung für zwei Flachdachgauben erteilt. Die größere Flachdachgaube mit Gaubenbreite von 4,55 m hält einen Anteil von 30,35 % also weniger als einem Drittel der zugehörigen 14,99 m großen Gebäudelänge ein.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind verglichen mit dem Vorhaben keine derart großen Dachgauben vorhanden. Aus diesem Grund sollten die Regelungen des Leitfadens für Dachgauben der Stadt Aulendorf eingehalten werden. Die beiden nördlichen Schleppgauben sollten in der Summe nicht breiter als die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge von 13,50 m sein. Für die südliche Schleppgaube ist diese Regelung ebenfalls anzuwenden.

### **Dachform**

Der Bebauungsplan sieht in diesem Bereich ein Satteldach mit einer Dachneigung von 28-33° vor. Für die Ausführung der Schleppgauben mit 2 % (1,146°) geneigtem Flachdach, ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

Außer den Dachaufbauten hält das Vorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplans Tobelesch ein.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben zu versagen. Den Befreiungen für reduzierte Schleppgauben gemäß dem Leitfaden für Dachgauben kann zugestimmt werden.

OV Wülfrath teilt mit, dass der Ortschaftsrat die Schaffung von Wohnraum grundsätzlich begrüßt. Allerdings sollte die Süd- und Nordseite der Ausführung der Nordseite entsprechen. Das Einvernehmen könnte dann erteilt werden.

SR Michalski kann den Beschluss des Ortschaftsrates nicht nachvollziehen.

SR Zimmermann weist darauf hin, dass es sich streng genommen um Flachdachgauben handelt. Er könnte zustimmen, wenn die maximale Länge eingehalten wird.

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

- 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik versagt dem Vorhaben sein Einvernehmen.**
- 2. Das Einvernehmen für eine geänderte Planung, die dem Leitfaden für Dachgauben entspricht, wird erteilt.**
- 3. Der Befreiung für Schleppgauben mit einer in der Summe max. Gaubenbreite von 6,75 m je Gebäudeseite wird zugestimmt.**
- 4. Der Befreiung für die Ausführung der Schleppgauben mit einer Dachneigung von 2 % wird zugestimmt.**

**Beschluss-Nr. 3**

**Feuerwehrhaus Aulendorf - Vergabe von Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten**  
**Vorlage: 40/144/2022**

Herr Schilling teilt mit, dass die erste Submission der öffentlichen Ausschreibung Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten am 24.11.2022 stattfand. Es wurde kein Angebot abgegeben. Bei Vorliegen einer erfolglosen öffentlichen Ausschreibung besteht die Möglichkeit in der Folge eine beschränkte Ausschreibung durchzuführen.

Die Submission der beschränkten Ausschreibung Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten fand am 15.12.2022 statt. Die eingegangenen Angebote wurden geprüft und ausgewertet.

**Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten**

Bei den Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten haben 3 Firmen Ausschreibungsunterlagen angefordert. Zur Submission sind drei Angebote eingegangen.

Das günstigste Angebot mit Bruttopreis von 168.063,70 € liegt 11.269,00 € unter der Kostenschätzung des Architekturbüros vom 13.10.2021. Aus diesem Grund ist eine schriftliche Aufklärung des Angebotsinhalts beim günstigsten Bieter angefordert worden. Mit Schreiben vom 28.12.2022 hat der Bieter die Auskömmlichkeit der Angebotspreise bestätigt.

Die Verwaltung schlägt vor, die wirtschaftlichste Bieterin die Willburger GmbH aus Bad Wurzach-Eggmannsried zum Bruttopreis von 168.063,70 € zu beauftragen.

**Die Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten werden an die Firma Willburger GmbH aus Bad Wurzach-Eggmannsried zum Bruttopreis von 168.063,70 € vergeben (einstimmig).**

## **Beschluss-Nr. 4**

### **Kläranlage Aulendorf**

### **Zustimmung Ausführungsplanung und Ausschreibungsfreigabe**

### **Vorlage: 40/559/2020/4**

Frau Sprung teilt mit, dass der Ausschuss für Umwelt und Technik in seiner Sitzung am 24.06.2020 dem Gemeinderat empfohlen hat, dass der Schlammfaukturm als Neubau errichtet werden soll.

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

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

Im Ausschuss für Umwelt und Technik am 04.05.2022 wurde vom beauftragten Ingenieurbüro iat ein Variantenvergleich zum Neubau des Schlammfaukbehälters vorgestellt. Für den Neubau des Schlammfaukbehälters wurde einstimmig ein Stahlbetonbehälter festgelegt.

Zwischenzeitlich wurde vom Ingenieurbüro iat die Ausführungsplanung abgeschlossen. Die Ausschreibung der Maßnahme kann nun erfolgen.

#### **Vorstellung der Ausführungsplanung:**

Die Ausführungsplanung umfasst 3 Teilbereiche, welche auch so ausgeschrieben werden:

1. Rohbauarbeiten und Außenverkleidung (in 2 Lose)
2. Maschinen-, Verfahrens- und Prozesstechnik
3. Elektrotechnik

#### **1. Tief- und Rohbauarbeiten, Außenverkleidung**

##### **Kurz-Beschreibung:**

Neubau Faukturm, zylindrisch mit Kegeldach, in Stahlbetonbauweise, eingebunden in das Erdreich, Verbaute Baugrube mit Stahlspundwand (mit Druckgurt). An den Faukturm seitlich im Erdreich angebaute Schieberschacht und oben auf dem Faukturm angehängter Trübwasserschacht. Anbindende Rohrleitung und Kabeltrassen neuer Faukturm vom Bestandsrohrkanal und zum Eindicker. Komplette Außenverkleidung Faukturm, incl. Dämmung, mit Aluminiumblechprofilen.

##### **Grobmassen Los 1: Tief- und Rohbauarbeiten**

Erdaushub ca. 1.000 m<sup>3</sup>  
Stahlspundwand mit Druckgurt ca. 180 m<sup>2</sup>  
Stahlbeton ca. 285 m<sup>3</sup>  
Betonstahl ca. 65 t  
Asphalt- und Pflasterflächen ca. 250 m<sup>2</sup>  
Wasserhaltung, Kabeltrassen, Rohrleitungsarbeiten

##### **Grobmassen Los 2: Außenverkleidung und Dämmung (Fassade Faukturm)**

Außenverkleidung und Dämmung ca. 590 m<sup>2</sup>

Kostenschätzung:

LOS 1 brutto 1.042.929,00 €

LOS 2 brutto 195.675,00 €

## **2. Maschinen-, Verfahrens- und Prozesstechnik**

### Grobmassen

- Gashaube mit Schaumfalle, Schauglas, Gasentnahmedom
- Schwimmschlammabzug
- Mannloch DN 800
- Wärmetauscher 130 kW
- Schlammumwälzpumpen 2 Stück
- Rohschlammzerkleinerer
- Heizwasserumwälzpumpen
- Edelstahlleitungen DN 50 – DN 250, ca. 200m
- Schwarzstahlleitungen DN 80, ca. 90 m
- Wärmedämmung DN 80 – DN 200, ca. 275 m
- Schlosserarbeiten:
  - Manteltreppe, Radius ca. 6,1m, 1 m breit, Höhe ca. 13,10 m
  - Gitterroste offen und geschlossen, 20 m<sup>2</sup>
  - Bedienpodest Faulturmkopf, Breite ca. 1,5 m
  - Geländer Schwimmschlamm-schacht ca. 8 m
  - Leitern 2 Stück

Kostenschätzung:

brutto 619.537,80 €

Der Wartungsvertrag für den gesamten Leistungsumfang Maschinentechnik wird als Bedarfsposition mit ins Leistungsverzeichnis aufgenommen. Eine Entscheidung über den Abschluss des Wartungsvertrags erfolgt dann zu einem späteren Zeitpunkt. Wenn dieser gleich mit ausgeschrieben und vergeben wird, verlängert sich der Gewährleistungszeitraum auf 4 Jahre, andernfalls ergeben sich unterschiedliche Gewährleistungen von 1, 2 oder 4 Jahren.

## **3. Elektrotechnik**

Zum Fachgewerk Elektrotechnik liegt die Ausführungsplanung noch nicht vor.

Lediglich die Kostenschätzung, diese beträgt brutto 119.000,00 €

Teilbereich 1 und 2 soll im Januar 2023 ausgeschrieben werden.

### **Fazit:**

In Anbetracht der jetzigen politischen Lage und die Verschärfung der Weltmarktsituation sowie steigender Rohstoff- und Energiepreise wird die Ausschreibung der Maßnahme vorgeschlagen.

Günstig hingegen wird sich die zur Zeit bestehende geringe Auftragslage der Baufirmen im Neubausektor auf die Beteiligung am Vergabeverfahren sowie auf die Angebotssummen auswirken.

Im Haushalt wurden dafür eingestellt:

- 2023 1.000 T€
- 2024 1.000 T€
- 2025 300 T€

### **Vorläufiger Zeitplan:**

Die Ausführungsplanung ist abgeschlossen und das Vergabeverfahren ist vorbereitet.

Mit Beschlussfassung kann unverzüglich die Ausschreibung erfolgen und mit den Bauarbeiten im Frühjahr 2023 begonnen werden.

Frau Sprung ergänzt, dass die Bindefrist am 03.04.2023 endet.

SR Zimmermann fragt nach der Temperatur im Nachklärbecken. In Bad Schussenried gab es wohl eine hohe Förderung für eine Abdeckung mit einer PV-Anlage.

Die Verwaltung wird dies klären.

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

- 1. Freigabe der Ausführungsplanung für den Neubau des Schlammfaulbehälters (Teil 1 und 2)**
- 2. Die Verwaltung wird ermächtigt die Arbeiten im Januar 2023 auszuschreiben. Die Durchführung der Arbeiten kann somit im Frühjahr 2023 beginnen.**

## **Beschluss-Nr. 5**

### **Verschiedenes**

#### **Straßenbeleuchtung Alte Kiesgrube**

Herr Blaser teilt mit, dass die defekte Straßenbeleuchtung in der alten Kiesgrube noch nicht wieder repariert werden konnte. Der Kabelmesswagen musste bestellt werden, um einen Kabelschaden festzustellen. Dieser hat eine sehr lange Wartezeit.

#### **Beschilderung Reitplatzweg**

SR Groll hält es für erforderlich, dass die Beschilderung am Reitplatzweg ergänzt wird.

#### **Radweg Tannhausen – Haslach**

SR Zimmermann möchte wissen, ob der Radweg Tannhausen – Haslach Richtung Bad Schussenried weitergeführt wird.

BM Burth erläutert, dass dies nicht der Fall ist. Die Fortführung war von Seiten der Stadt gewünscht, wurde aber vom Land Baden-Württemberg mangels Priorisierung abgelehnt.

#### **Winterdienst – Brücke Rugetsweiler**

OV Wülfrath spricht den Winterdienst über die Brücke an. Die Brücke wird nicht gestreut und geräumt.

Die Verwaltung wird dies klären.

**Beschluss-Nr. 6**  
**Anfragen**

Es werden keine Anfragen gestellt.

**ZUR BEURKUNDUNG !**

Bürgermeister:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....