

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

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

**vom 08.03.2023**

**im Ratssaal**

**Beginn: 18:00 Uhr**

**Ende: 19:35 Uhr**

**Anwesend:**

**Vorsitzender**

Bürgermeister Matthias Burth

**Ausschussmitglieder**

Stefanie Dölle

Pierre Groll

Kurt Harsch

Matthias Holzapfel

Rainer Marquart

Ralf Michalski

Franz Thurn

Britta Wekenmann-Arnold

Konrad Zimmermann

**Verwaltung**

Günther Blaser

Albert Schilling

Denise Ummerhofer

bis nach Baugesuche

**Ortsvorsteher/in**

Hartmut Holder Ortsvorsteher

Margit Zinser-Auer Ortsvorsteherin

**Schriftführer/in**

Silke Johler

**Abwesend:**

**Ausschussmitglieder**

Sahin Gündogdu

entschuldigt

Beatrix Nassal

entschuldigt

**Ortsvorsteher/in**

Stephan Wülfrath Ortstvorsteher

## **Tagesordnung**

### Beschluss-Nr.

- 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll
- 2 Baugesuche
  - 2.1 Neubau Güllebehälter  
Aulendorf, Ebisweiler 15, Gemarkung Aulendorf, Flst. 784  
Vorlage: 40/009/2023
  - 2.2 Gemeinschaftsunterkunft Aulendorf  
Aulendorf, Spitalweg, Gemarkung Aulendorf, Flst. 1707  
Antrag auf Befreiung  
Vorlage: 40/010/2023
  - 2.3 Abbruch Anbau an Stallgebäude  
Aulendorf, Wallenreute 2,  
Gemarkung Zollenreute, Flst. 308 u. Flst. 306  
Kenntnisgabeverfahren  
Vorlage: 40/011/2023
  - 2.4 Anbau zur Erweiterung der Produktionsfläche  
Aulendorf, Spitalweg 37, Gemarkung Aulendorf, Flst. 1707/15  
Vorlage: 40/014/2023
  - 2.5 Neubau Mehrfamilienhaus mit Garagen,  
88326 Aulendorf, Schillerstraße 20, Flst.Nr. 2151  
Vorlage: 40/114/2022/1
  - 2.6 Auflösung der Parkplätze, Neubau eines Garagen- und Abstellgebäudes  
Blönried, Ebersbacher Weg 5, Flst. Nr. 117/4  
Aufforderung des Landratsamtes zur erneuten Entscheidung über das  
Einvernehmen  
Vorlage: 40/370/2018/2
- 3 Eigenkontrollverordnung (EKVO)
  1. Abruf von Planungsleistungen
  2. AusschreibungsfreigabeVorlage: 40/457/2019/3
- 4 Verlängerung der Rahmenverträge von Zeitvertragsarbeiten im Hochbau  
Vorlage: 40/012/2023
- 5 Haushaltsplan 2023 - Vorberatung im Ausschuss für Umwelt und Technik  
Vorlage: 30/003/2023
- 6 Verschiedenes
- 7 Anfragen

**Beschluss-Nr. 1**

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

BM Burth begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

SRin Nassal ist entschuldigt. SR Thurn vertritt sie.

SR Harsch und SR Marquart als Vertretung von SR Gündogdu kommen später.

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

**Beschluss-Nr. 2.1**

**Neubau Güllebehälter**  
**Aulendorf, Ebisweiler 15, Gemarkung Aulendorf, Flst. 784**  
**Vorlage: 40/009/2023**

Herr Schilling erläutert, dass die Bauherrschaft im Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Güllebehälters auf dem Grundstück Flst. Nr. 784, Ebisweiler 15 in Aulendorf beantragt hat.

Der geplante Güllebehälter hat ein Nutzvolumen von ca. 290 m<sup>3</sup> und wird in Stahlbetonbauweise erstellt. Das Bauwerk wird unterirdisch platziert und mit einer Erdüberdeckung versehen.

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Außenbereich  
Rechtsgrundlage: 35 BauGB  
Gemarkung: Aulendorf  
Eingangsdatum: 01.02.2023

**Genehmigungsgrundlage § 35 BauGB**

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

Das vorhandene LAZBW (Landwirtschaftliches Zentrum Baden-Württemberg) ist ein anerkannter Landwirtschaftsbetrieb nach § 201 BauGB (Begriff der Landwirtschaft). Der beantragte Neubau des Güllebehälters ist dem Landwirtschaftsbetrieb zu geordnet. Das Bauvorhaben ist somit vom Grundsatz her baurechtlich zulässig.

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

Die Verwaltung empfiehlt dem Vorhaben das Einvernehmen zu erteilen.

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

## **Beschluss-Nr. 2.2**

### **Gemeinschaftsunterkunft Aulendorf** **Aulendorf, Spitalweg, Gemarkung Aulendorf, Flst. 1707** **Antrag auf Befreiung** **Vorlage: 40/010/2023**

Herr Schilling teilt mit, dass der Eigenbetrieb des Landkreises IKP mit Schreiben vom 14.02.2023 im Baugenehmigungsverfahren die Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft auf dem Flurstück Nr. 1707, Spitalweg in Aulendorf beantragt hat.

Die geplante Gemeinschaftsunterkunft wird in modularer Bauweise aus vorgefertigten Stahl-Containern errichtet. Die Grundfläche der Container-Anlage hat die Abmessungen von ca. 21,02 m x 14,58 m. Es kommen 28 Container zur Ausführung, welche die Funktionen Aufenthalt, Kochen, Essen und Sanitär beinhalten. Ein weiterer Container ist als Technikraum vorgesehen. Gemäß den Unterlagen sind 6 Kfz-Stellplätze und 20 Fahrradstellplätze auf dem Grundstück eingeplant.

#### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan:	Unbeplanter Innenbereich
Rechtsgrundlage:	§ 34 BauGB
Gemarkung:	Aulendorf
Eingangsdatum:	15.02.2023

Der Spitalweg liegt mit einem kleinen Teil im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Achberg I. Der Bebauungsplan sieht ein Gewerbegebiet als Art der baulichen Nutzung vor. Da die geplante Gemeinschaftsunterkunft auf der gemäß dem Flächennutzungsplan bezeichneten „Gewerbefläche“ errichtet werden soll, erfolgt die bauplanungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im unbeplanten Innenbereich richtet sich die Zulässigkeit von Flüchtlingsunterkünften nach § 34 BauGB. Danach 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 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die nähere Umgebung ist geprägt durch Vereinsgebäude, Lagergebäude, Geschäfts- und Bürogebäude und kann als Gewerbegebiet eingestuft werden. Gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 BauNVO können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise im Gewerbegebiet zugelassen werden. Die geplante Gemeinschaftsunterkunft ist als Anlage für soziale Zwecke ausnahmsweise im Gewerbegebiet zulässig.

Mit § 25a EnEV – Gebäude für die Unterbringung von Asylsuchenden und Flüchtlingen - ist eine befristete Baugenehmigung für Gebäude zur Asylunterbringung möglich, welche die Vorgaben der EnEV nicht einhalten.

#### **Barrierefreiheit**

Da das Obergeschoss nur über eine Stahl-Außentreppe erschlossen ist, kann eine Barrierefreiheit nicht gewährleistet werden. Aus diesem Grund wird ein Antrag auf Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB beantragt. Da es sich bei der Barrierefreiheit um eine bauordnungsrechtliche Vorschrift handelt, erfolgt der Hinweis auf die Befreiung nur zur Kenntnisnahme an den Ausschuss.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben.

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



**Beschluss-Nr. 2.3**

**Abbruch Anbau an Stallgebäude**  
**Aulendorf, Wallenreute 2,**  
**Gemarkung Zollenreute, Flst. 308 u. Flst. 306**  
**Kenntnisgabeverfahren**  
**Vorlage: 40/011/2023**

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im Kenntnisgabeverfahren den Abbruch des Anbaus am bestehenden Stallgebäude auf dem Grundstück Flst. Nr. 308 und 306, Wallenreute 2 in Zollenreute beantragt hat.

Der Anbau hat die Abmessungen 16,90 m x 5,29 m. Gemäß den vorliegenden Unterlagen hat sich der Untergrund im Bereich des Anbaus erheblich abgesenkt. Aus Gründen der Standsicherheit soll den Anbau abgebrochen werden.

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan:	Außenbereich
Rechtsgrundlage:	§ 35 BauGB
Gemarkung:	Zollenreute
Eingangsdatum:	09.02.2023

Das Vorhaben liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

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

**Weitere Planung**

An anderer Stelle ist ein Ersatzneubau geplant.

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

**Beschluss-Nr. 2.4**

**Anbau zur Erweiterung der Produktionsfläche**  
**Aulendorf, Spitalweg 37, Gemarkung Aulendorf, Flst. 1707/15**  
**Vorlage: 40/014/2023**

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im Baugenehmigungsverfahren einen Anbau zur Erweiterung der Produktionsfläche auf dem Grundstück Flst. Nr. 1707/15 Spitalweg 37 in Aulendorf beantragt hat.

Das bisherige Hauptgewerbe (Leiterplattentechnik) zwischenzeitlich abgemeldet. Im Gebäude ist folgendes Gewerbe angemeldet:

- Produktion, Handel und Vertrieb elektronischer- und mechanischer Baugruppen und Komponenten
- Handel und Vertrieb von mobilen und Leichtbau-Wohneinheiten

Das bestehende Gebäude soll in westlicher Richtung durch einen 11,75 m x 14,80 m großen Anbau in Holzrahmenbauweise erweitert werden. Die Erweiterung umfasst ein Kellergeschoss und zwei Vollgeschosse. Das 15° geneigte Satteldach wird mit rotbraunen Sandwichpaneelen eingedeckt. Es wird eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach installiert. Die Erweiterung dient als Lagerraum für elektronische und mechanische Komponenten. Des Weiteren findet im geplanten Anbau Geräte-bzw. Komponentenmontage statt.

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Achberg I vom 24.01.1984  
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB  
 Gemarkung: Aulendorf  
 Eingangsdatum: 23.02.2023

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplan Achberg I. Das Flurstück 1707/15 ist als Gewerbegebiet nach § 9 BauNVO ausgewiesen.

**Festsetzungen des Bebauungsplans**

	<b>Bebauungsplan</b>	<b>Planung</b>	
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Gewerbegebiet GE	Gewerbebetrieb	✓
<b>Anzahl der Vollgeschosse</b>	II	II	✓
<b>Grundflächenzahl GRZ</b>	0,4	Eingehalten	✓
<b>Geschoßflächenzahl GFZ</b>	0,8	Eingehalten	✓
<b>Bauweise offen</b>	Gebäudelänge bis 50 m	Eingehalten	✓

**Art der baulichen Nutzung**

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind in einem Gewerbegebiet Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude, Tankstellen zulässig. Der beantragte Anbau kann als nicht erheblich belästigender Gewerbebetrieb eingestuft werden. Nach der Art der baulichen Nutzung ist das beantragte Vorhaben demnach zulässig.

**Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß den vorliegenden Unterlagen wird das Maß der baulichen Nutzung eingehalten.

**Stellplätze**

Es sind 18 Stellplätze auf dem Grundstück Flst. Nr. 1707/15 vorhanden und 7 Stellplätze

sind geplant. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze wird von der Baurechtsbehörde geprüft.

Das Bauvorhaben hält die Baugrenze, die Abstandsflächen und alle oben genannten Festsetzungen des Bebauungsplanes ein und ist daher planungsrechtlich zulässig. Der Ausschuss erhält das Bauvorhaben somit nur noch zur Kenntnis.

SR Michalski spricht die schwierige Stellplatzsituation in diesem Bereich an.

BM Burth wird einen Hinweis an das Landratsamt diesbezüglich geben.

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

- 1. Das Bauvorhaben, welches den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Achberg I und damit dem städtebaulichen Planungsrecht entspricht, wird zur Kenntnis genommen.**
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Landratsamt den Hinweis auf die Prüfung der Stellplatzfrage zu geben.**

## **Beschluss-Nr. 2.5**

### **Neubau Mehrfamilienhaus mit Garagen, 88326 Aulendorf, Schillerstraße 20, Flst.Nr. 2151 Vorlage: 40/114/2022/1**

Herr Schilling teilt mit, dass der Antragssteller im Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Schillerstraße 20, Flst. Nr. 2151 in Aulendorf beantragt hat.

Das Bauvorhaben „Neubau Mehrfamilienhaus mit Garagen Schillerstr. 20“ wurde in der Sitzung des Ausschusses vom 23.11.2022 beraten. Der damalige Bauantrag sah folgende Planung vor.

- Mehrfamilienhaus mit den Abmessungen 10,55 m x 21,36m
- Kellergeschoss, drei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss
- Satteldach mit 42° Dachneigung und Firsthöhe von 13,59 vom Erdgeschossfußboden
- Dachtraufe mit einer Höhe von 9,38 m
- Massivbauweise mit Ziegeldeckung
- Einbau von 8 Wohneinheiten
- Errichtung Doppelgarage mit Abmessungen von 5,20 m x 5,19 m
- Errichtung zwei nicht überdachter Stellplätze

Der Beschluss zum Bauvorhaben wurde wie folgt gefasst.

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik versagt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB.
2. Die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB wird gemäß den Festsetzungen der Erhaltungssatzung nicht erteilt.
3. Die Genehmigung nach § 144 Abs. 1 BauGB wird gemäß den Festsetzungen der Sanierungssatzung nicht erteilt.
4. Die Gebäudehöhe ist um 1,0 m zu reduzieren.

Mit Schreiben vom 21.02.2023 hat die Bauherrschaft den Bauantrag vom 10.10.2022 bei der Baurechtsbehörde zurückgezogen.

Nach einer Umplanungsphase ist in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde am 21.02.2023 ein neuer Bauantrag bei der Stadt Aulendorf eingereicht worden.

Die nun vorliegende Planung weist gegenüber dem zurückgezogenen Bauantrag folgende wesentliche Änderungen auf:

- Die Firsthöhe wurde um 0,72 m von 13,59 m auf 12,87 m reduziert.
- Die Erdgeschossfußbodenhöhe wurde 0,25 m von 558,40 m auf 558,15 m reduziert.
- In der Summe verringert sich die Gebäudehöhe um 0,97 m oder gerundet um 1,0 m.
- Im Grundriss wurde die Gebäudelänge von 21,36 m auf 20,85 m reduziert.

- Der östliche und nördliche Wandversprung beim Treppenhaus ist entfallen.
- Die Gebäudebreite beträgt einheitlich 10,55 m.

Insgesamt werden im Bauabschnitt I und II (Schillerstraße 18 und 20) 19 Wohneinheiten hergestellt und insgesamt 26 Stellplätze nachgewiesen.

In der Sitzung des Ausschusses vom 29.07.2020 wurde das Vorhaben Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Flst. Nr. 2152, 2155 in Aulendorf beraten. Der Beschluss zum Vorhaben wurde wie folgt gefasst:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.
2. Der Ausnahme von der Veränderungssperre „Schillerstraße“ gemäß § 14 BauGB wird zugestimmt.

### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf vom 07.08.2020  
Sanierungssatzung Stadtkern III  
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB  
Gemarkung: Aulendorf  
Eingangsdatum: 21.02.2023

### **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 Grundsätze der Erhaltungssatzung werden mit dem Vorhaben eingehalten.

### **Art der baulichen Nutzung**

Die nähere Umgebung ist geprägt durch Kindergarten und Kirche, verschiedene Wohngebäude wie Einfamilienhäuser, Doppelhäuser. Gemäß dem Flächennutzungsplan wird der Bereich Schillerstraße als gemischte Baufläche vorgesehen. 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/Grundflächenzahl GRZ**

Die überbaute Grundstücksfläche der Umgebungsbebauung orientiert sich an der Maßgabe für ein Mischgebiete mit einer GRZ von 0,6 nach § 17 BauNVO. Gemäß den vorliegenden Unterlagen wird das Maß der baulichen Nutzung eingehalten.

### **Geschossigkeit**

In der näheren Umgebung befinden sich der ein- bis zweigeschossige Kindergarten sowie zweigeschossige Wohnhäuser. Das Nachbargebäude Mehrfamilienhaus Schillerstraße 18, Flst. Nr. 2152, 2155 hat 3 Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss. Die Firsthöhe beträgt 12,16 m bzw. 570,38 m ü. NN. Die vorliegende Planung sieht ebenfalls 3 Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss vor. Mit einer geplanten Firsthöhe von 12,87 m bzw. 558,15 m ü. NN übersteigt das Mehrfamilienhaus Schillerstraße 20 das Bestandsgebäude Schillerstraße 18 um 0,71 m.

### **Kirchengebäude**

In direkter Nachbarschaft befindet sich auf dem Grundstück Flst. Nr. 2141/1 Schulstraße

15 das Kirchengebäude der evangelischen Thomaskirchengemeinde Aulendorf. Dieses Kirchengebäude mit Baujahr 1927 wird gemäß dem Rahmenplan Aulendorf als erhaltenswertes Gebäude eingestuft. Die Firsthöhe des Hauptdachs beträgt ca. 10,00 m vom Erdgeschossfußboden. Der Kirchturm ist ca. 20,00 m hoch. Um die Gebäudehöhen vergleichen zu können wurde von der Stadtverwaltung eine Straßenabwicklung mit Darstellung des Kirchengebäudes vom Antragssteller angefordert.

### **Rahmenplanung Stadt Aulendorf**

Die vorliegende Planung entspricht gestalterisch dem Planungsvorschlag des Büros FPZ vom 08.05.2022 sowie dem genehmigten Neubau Mehrfamilienhaus Schillerstraße 18. Die Dachform, Dachneigung, Bauweise und Gestaltung des geplanten Neubaus entsprechen dem Bestandsgebäude. Die Gebäudehöhe wurde gemäß der Beschlussfassung des AUT vom 23.11.2022 um gerundet 1,0 m reduziert. Ebenso wurde das geplante Mehrfamilienhaus in der Länge angepasst. Der Grundriss wurde verschlankt, die Wandversprünge sind entfallen.

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

SR Holzapfel hält die Planung der Garagen in Bezug auf den Eingang des Kindergartens für nicht optimal.

SR Groll könnte sich Stellplätze oder Carports vorstellen, damit wäre die Verkehrssicherheit besser gewährleistet. Alternativ könnte er sich vorstellen, die Garagen 2 m nach hinten zu rücken.

Dies hält SR Michalski baulich für nicht sinnvoll, weil an dieser Stelle der Balkon ist.

BM Burth könnte sich als Kompromiss vorstellen, die Garagen um 50 cm nach hinten zu rücken, wie man es in der Vergangenheit auch bei anderen Vorhaben vorgegeben hat.

Dies hält SR Zimmermann für einen guten Kompromiss.

### **Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt mit 6 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen:**

- 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB.**
- 2. Die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB wird gemäß den Festsetzungen der Erhaltungssatzung erteilt.**
- 3. Die Genehmigung nach § 144 Abs. 1 BauGB wird gemäß den Festsetzungen der Sanierungssatzung erteilt.**
- 4. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Bauherrn dahingehend Gespräche zu führen, die Garage so zu versetzen, dass der Abstand zum Gehweg 0,50 m ist.**

**Beschluss-Nr. 2.6**

**Auflösung der Parkplätze, Neubau eines Garagen- und Abstellgebäudes  
Blönried, Ebersbacher Weg 5, Flst. Nr. 117/4  
Aufforderung des Landratsamtes zur erneuten Entscheidung über das  
Einvernehmen  
Vorlage: 40/370/2018/2**

Herr Schilling teilt mit, dass das Bauvorhaben am 19.10.2016 vom Ausschuss für Umwelt und Technik beraten wurde. Der Ausschuss hat das Einvernehmen zum Vorhaben versagt.

Einer Überbauung auf der Fläche der Stellplätze wurde nicht zugestimmt. Es soll durch eine Neuordnung der Gebäudeteile eine Bebauung jenseits der Straße als Absplitterung vom Anwesen vermieden werden. Auf eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wurde hingewiesen. Der Ausschuss hatte damals angeregt, eine grundsätzliche Neuordnung aller zum Anwesen gehörenden Gebäudeteile vorzunehmen.

In einem weiteren Bauvorhaben wurde in der gleichen Sitzung eine Nutzungsänderung für die vormalige Gaststätte als Wohnraum und damit verbundene Um- und Neubauten beraten:

Der Ausschuss hatte auch hier das Einvernehmen mit folgender Begründung versagt:

1. Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrates Blönried nicht erteilt.
2. Die Umnutzung als Wohnraum ist grundsätzlich vorstellbar.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Bauherrschaft die Anordnung der Anbauten und Neubauten auch unter Einbeziehung des beantragten Garagen- und Abstellgebäudes vom Nachbargrundstück mit dem Ziel einer Gesamtplanung und Anordnung auf diesem Baugrundstück Gespräche zu führen.

Der Grund war, dass die geplante Nutzungsänderung zurückgestellt werden sollte um dann Gespräche mit der Bauherrschaft führen zu können. Von Seiten der Verwaltung wurde 2016 daraufhin mit dem Planer der Bauherrschaft der Sachverhalt besprochen. Dieser wollte sich daraufhin mit der Bauherrschaft weiter abstimmen. Zu weiteren Gesprächen war es nicht gekommen. Beide Bauanträge liegen derzeit noch beim Landratsamt in laufendem Verfahren.

Für den Antrag „Neubau eines Garagen- und Abstellgebäudes“ wurde vom Landratsamt beabsichtigt das Einvernehmen zu ersetzen. Gleiches war auch für den Bauantrag „Nutzungsänderung für die vormalige Gaststätte als Wohnraum und damit verbundene Um- und Neubauten“ zu erwarten.

Das Landratsamt Ravensburg hielt als Baugenehmigungsbehörde das Vorhaben für zulässig und ging von einem Rechtsanspruch der Bauherrschaft auf Zulassung des Vorhabens aus, da keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen.

Mit Schreiben vom 23.11.2018 hatte das Landratsamt die Stadt über die bevorstehende Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens informiert. Die Stadt erhielt bis zum 21.12.2018 nochmals Gelegenheit, über das gemeindliche Einvernehmen erneut zu entscheiden.

Das Landratsamt wies in seinem Schreiben darauf hin, dass das gemeindliche Einvernehmen nur aus den sich aus den §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB ergebenden

bauplanungsrechtlichen Gründen versagt werden darf. Soweit nach diesen Vorschriften ein Rechtsanspruch auf Zulassung des Vorhabens besteht, sei die Stadt zur Erteilung des Einvernehmens verpflichtet.

In seiner Begründung führt das Landratsamt u.a. aus: *...Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu befürchten. In der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zum geplanten Vorhaben wurden naturschutzrechtliche Auflagen formuliert, die Bestandteil der Baugenehmigung werden. Hierdurch soll die Einbindung des geplanten Vorhabens in das Landschaftsbild sichergestellt werden. Es kann daher nicht berücksichtigt werden, ob das Vorhaben den optischen Vorstellungen der Betrachter entspricht. Diese Erwägung spielt für die planungsrechtliche Prüfung keine Rolle...*

In der Sitzung des Ausschusses vom 12.12.2018 wurde folgender Beschluss gefasst: Der Ausschuss für Umwelt und Technik versagt dem Bauvorhaben sein Einvernehmen. Das Einvernehmen zum Vorhaben wurde von der Baurechtsbehörde bis heute nicht ersetzt.

Am 24.01.2023 wurden über die Baurechtsbehörde Planhefte mit geänderten Unterlagen und der Bitte um das erneute Einvernehmen bei der Stadt Aulendorf eingereicht.

### **Bauvorhaben**

Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Auflösung der vorhandenen Parkplätze und den Neubau eines Garagen- und Abstellplatzgebäudes (Tierfutter) auf dem Grundstück Ebersbacher Weg 5, Flurstück Nr. 117/4 in Blönried.

Anstelle der vorhandenen Parkplätze soll in der Mitte des Grundstücks ein Garagen- und Abstellgebäude mit den Abmessungen 6,06 m x 11,88 m erstellt werden. Die Firsthöhe des 10° geneigten Pultdachs beträgt 4,06 m. Die Außenwände werden mit Trapezblech verkleidet. Das Pultdach erhält ebenfalls eine Eindeckung aus Trapezblech.

Gegenüber der Planung vom 15.09.2016 haben sich folgende Änderungen ergeben: Die damalige Planung sah ein 6,15 m x 12,30 m großes Garagen- und Lagergebäude mit Trapezblechverkleidung vor. Es war ein 3,92 m hohes 14° geneigtes Satteldach geplant. Das Gebäude wurde geringfügig verkleinert. Die Dachform wurde in ein Pultdach geändert.

Um die verkehrstechnische Situation an dieser Stelle zu entschärfen wurde der Verbindungsweg zwischenzeitlich zurückgebaut. Die Verkehrsführung wurde geändert.

### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan:	Außenbereich
Rechtsgrundlage:	§ 35 BauGB
Gemarkung:	Blönried
Eingangsdatum:	24.01.2023

Die von der Bauherrschaft betriebene Kleintierhaltung ist als Hobbybetrieb anzusehen. Da eine landwirtschaftliche Privilegierung der Bauherrschaft somit nicht vorliegt, ergibt sich die Zulässigkeit des Bauvorhabens nach § 35 Abs. 2 BauGB.

Danach kann ein Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Als öffentliche Belange kommen hier insbesondere die Befürchtung der Erweiterung einer Splittersiedlung, der Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Fläche für Landwirtschaft) und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in Betracht.

Die Fläche wird bisher als gekiester Parkplatz und als Lagerplatz genutzt. Die Parkplätze sind der ehemaligen Wirtschaft auf dem Nachbargrundstück zugeordnet. Somit besteht



zwar eine bauliche Nutzung der Fläche, eine Baugenehmigung liegt jedoch dazu nicht vor.

Eine geordnete Unterbringung von Geräten und Tierfutter in einer Halle ist einer unstrukturierten Lagerung und ggf. Abdeckung mit Folie im Freien vorzuziehen. Um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden, sollte dann das Gebäude mit einer im Außenbereich üblichen Holzschalung versehen werden.

Nach Auffassung der Verwaltung könnte das Bauvorhaben als sonstiges Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden.

Auf der einen Seite ist eine geordnete Unterbringung vorzusehen.

Auf der anderen Seite führt der Neubau eines Garagen- und Abstellgebäudes zu einer weiteren Zersplitterung der Siedlung. Des Weiteren widerspricht das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Aulendorf. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Die Verwaltung schlägt weiterhin vor dem Bauvorhaben das Einvernehmen zu versagen.

Der Ausschuss kritisiert die Entwicklung des Geländes. Das Gelände sollte neu geordnet werden.

SR Holzapfel kann die Begründung des Landratsamtes nicht nachvollziehen.

**Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt mit 9 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung:**

- 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik versagt dem Bauvorhaben sein Einvernehmen vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Blönried.**
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt mit der Bauherrschaft hinsichtlich einer Neuordnung Gespräche zu führen. Sollte es zu einer Ausführung kommen, wird der Bauherrschaft gleichzeitig empfohlen, die Ausführung in Holz vorzunehmen.**

### **Beschluss-Nr. 3**

#### **Eigenkontrollverordnung (EKVO)**

##### **1. Abruf von Planungsleistungen**

##### **2. Ausschreibungsfreigabe**

##### **Vorlage: 40/457/2019/3**

BM Burth erläutert, dass auf Grundlage des Wassergesetzes (WG) für Baden-Württemberg die kommunalen Betreiber von Abwasseranlagen ihr Abwassernetz regelmäßig selbst überprüfen müssen, ob sie den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen und um den ordnungsgemäßen Anlagenbetrieb zu gewährleisten, sodass dadurch Gewässerbelastungen entgegengewirkt werden kann.

Diese Selbstüberwachung des Abwassernetzes ist in der Eigenkontrollverordnung (EKVO) geregelt, die erstmals seit dem 09.08.1989 in Kraft getreten ist und am 31.03.2001 aktualisiert wurde.

Diese Überprüfungen und die daraus resultierenden erforderlichen Sanierungen sind nach wasserwirtschaftlichen Dringlichkeiten durchzuführen.

Nach der erstmalig durchgeführten Untersuchung des Abwasserleitungsnetzes sind Wiederholungsprüfungen z.B. für Misch- und Schmutzwasserkanäle, im nicht sanierten Zustand, alle 10 Jahre und für Regenwasserkanäle, im nicht sanierten Zustand, alle 15 Jahre durchzuführen.

Im sanierten oder schadensfreien Zustand, sind Misch- und Schmutzwasserkanäle alle 15 Jahre und Regenwasserkanäle alle 20 Jahre zu untersuchen.

Im Gemeindebezirk Aulendorf wurde erstmals das gesamte Abwasserleitungsnetz - aufgesplittet - in den Jahren 1995, 1996, 1997, untersucht.

Die 1. Wiederholungsprüfung im Rahmen der EKVO hat in den Jahren 2003, 2004, 2005, 2006 stattgefunden. Für die 2. Wiederholungsprüfung ist die Inspektion des Abwasserleitungsnetzes mit rd. 72 km, in den Jahren 2019, 2020, 2021 und 2022 vorgesehen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 06.02.2019 die Umsetzung dieser 2. Wiederholungsprüfung zur Eigenkontrollverordnung (EKVO) beschlossen und den Ausschuss für Umwelt und Technik ermächtigt, die Ingenieurleistungen zu beauftragen, die Ausführungsvarianten festzulegen, sowie die Ausschreibung freizugeben.

Das Ingenieurbüro agp hat im Rahmen eines Gesamtangebotes (Auswertung siehe Anlage) für die 72 km das wirtschaftlichste Angebot abgegeben. Die Planung und Abwicklung der Kanalinspektion des 1. Bauabschnittes (rd. 18 km von 72 km) wurden im Rahmen eines freihändigen Vergabeverfahrens (Angebotsanfragen) als Dienstleistung an das Ingenieurbüro agp als günstigster Bieter mit einer Summe von brutto 26.795,29 € vergeben.

Mit Beschluss zur Sitzung des Ausschusses vom 24.02.2021 wurde der Auftrag der Reinigungs- und Inspektionsleistungen der EKVO 1. Bauabschnitt nach einem beschränkten Vergabeverfahren an die Sinz Entsorgung GmbH aus Lindenberg in Höhe von brutto 146.799,59 € vergeben und auch durchgeführt.

Die Auswertung des 1. Bauabschnittes (Bereich Münchenreute, Steinenbach, Blönried, Zollenreute einschließlich Esbach) liegt mittlerweile vor, eine Zusammenfassung ist informativ im Anhang hinterlegt. Über das Ergebnis und der daraus erforderlichen Kanalsanierung wird in einem separaten Ausschuss beraten.

Am 01.06.2022 wurde im Ausschuss die Reinigungs- und Inspektionsleistungen des 2.

Bauabschnittes (Bereich Tannhausen und Aulendorf Nord) ebenfalls nach einem beschränkten Vergabeverfahren an die Sinz Entsorgung GmbH aus Lindenberg in Höhe von brutto 172.190,26 € vergeben. Die Auswertung kann das Ingenieurbüro agp zum 17.04.2023 zur Verfügung stellen.

Bezugnehmend auf das Angebot von agp ist die Planung für Bauabschnitt 3 (Aulendorf Mitte, Inselweg/Auenweg) und Bauabschnitt 4 (Aulendorf Süd, Rugetsweiler) abzurufen, sowie die Ausschreibungsfreigabe für die Reinigungs- und Inspektionsarbeiten zu erteilen.

Der 3. Bauabschnitt soll in der 12.KW ausgeschrieben und mit der Ausführung im Mai beginnen, sodass spätestens Ende des Jahres 2023 die Auswertung dazu vorliegt. Die Planung für den 4. Bauabschnitt ist ebenfalls bis Ende des Jahres 2023 vorzubereiten und auszuschreiben, sodass die Ausführung im 1. Halbjahr 2024 stattfinden kann.

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

- 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik ruft die Planung zur Wiederholungsprüfung der Eigenkontrollverordnung für den 3. und 4. Bauabschnitt beim Ingenieurbüro AGP aus Bad Waldsee zu je einem Angebotspreis von brutto 26.795,29 € ab.**
- 2. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt die Ausschreibungsfreigabe für die Reinigungs- und Inspektionsleistungen für den 3. und 4. Bauabschnitt der Eigenkontrollverordnung.**

**Beschluss-Nr. 4**

**Verlängerung der Rahmenverträge von Zeitvertragsarbeiten im Hochbau**  
**Vorlage: 40/012/2023**

Herr Blaser teilt mit, dass der Abschluss der Rahmenverträge für Zeitvertragsarbeiten der Gewerke – Malerarbeiten, Elektroarbeiten, Klempnerarbeiten, Sanitärarbeiten und Arbeiten an Heizanlagen – am 17.03.2021 im Ausschuss für Umwelt und Technik nach durchgeführter Ausschreibung für die Dauer von 2 Jahren beschlossen wurde.

Die abgeschlossenen Rahmenverträge enden zum 20.03.2023. Es gibt die Möglichkeit, die Rahmenverträge zu verlängern, wenn sich die Vertragspartner über die Konditionen einig sind.

Aufgrund der gestiegenen Preise und ausgelasteten Firmen würde die Verwaltung gerne die Rahmenverträge um ein weiteres Jahr verlängern.

Auf Nachfrage haben sich alle 3 Vertragspartner bereiterklärt, die Rahmenverträge (Preise vom Standardleistungsbuch und Stundenlohnarbeiten) zu denselben Preisen und Konditionen um ein weiteres Jahr zu verlängern.

Bei einem Vertragspartner haben sich lediglich die Lohnkosten erhöht und der Stundensatz müsste entsprechend angepasst werden.

Die Verwaltung empfiehlt im Hinblick der gestiegenen Preise und ausgelasteten Firmen die Rahmenverträge mit allen 3 Vertragspartner um ein weiteres Jahr zu verlängern.

**Die Rahmenverträge werden mit folgenden Firmen um ein weiteres Jahr verlängert einstimmig:**

- 1. Die Malerarbeiten mit der Firma Huchler aus Aulendorf.**
- 2. Die Elektroarbeiten mit der Firma Mayerföls aus Bad Schussenried.**
- 3. Die Klempnerarbeiten, Sanitärarbeiten und Arbeiten an Heizanlagen mit der Firma Real aus Bad Waldsee.**

**Beschluss-Nr. 5**

**Haushaltsplan 2023 - Vorberatung im Ausschuss für Umwelt und Technik**  
**Vorlage: 30/003/2023**

Frau Johler teilt mit, dass der Haushaltsplanentwurf 2023 am 13.02.2023 im Gemeinderat eingebracht wurde. Die Verwaltung schlägt zur Vorberatung folgendes System vor:

Die folgenden Kostenstellen werden entsprechend den Regelungen der Hauptsatzung im Ausschuss für Umwelt und Technik vorberaten:

- Bauleitplanung und Bauwesen (Hoch- und Tiefbau, Vermessung)
- Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen (Abwasserentsorgung, Wasserversorgung, usw.)
- Straßenbeleuchtung, technische Verwaltung der Straßen, Betriebshof, Fuhrpark
- Verkehrswesen
- Stadtsanierung
- technische Verwaltung städtischer Gebäude
- Sport- und Spielanlagen
- Umweltschutz, Landschafts- und Gewässerpflege, Müllbeseitigung, Wertstoffe
- Denkmalpflege
- Versorgung von städtischen und nichtstädtischen Einrichtungen mit Wärmeenergie und Strom (Energie)

In Bereichen ausgedrückt sind dies folgende: 11.24, 42.41, 51, 52, 53, 54.10, 54.50, 54.90, 55.10, 55.20, 56. Mit dieser Zuordnung hat der Ausschuss für Umwelt und Technik einen größeren Kompetenzbereich zur Vorberatung wie früher.

SR Michalski teilt mit, dass es laut Presse bei umliegenden Baugebieten anderer Kommunen Verkaufsschwierigkeiten gibt aufgrund der Erschließung mit dem Kaltwärmenetz. Auch die Folgekosten, nicht nur diese beim Verkauf, sind hoch.

BM Burth teilt mit, dass es morgen eine weitere Abstimmung bezüglich des Baugebietes geben wird. Er wird diese Ergebnisse dann im Gemeinderat vorstellen, der Gemeinderat wird dann über die weitere Vorgehensweise beschließen.

**Beschluss-Nr. 6**

**Verschiedenes**

**Straßenbeleuchtung Park**

SR Michalski weist darauf hin, dass die Straßenbeleuchtung zwischen Gebäude Parkstraße 8 und Altersheim und im Bereich Heinestraße nicht funktioniert.

**Steinenbacher Weg Wasserrohrbruch Straßenbelag**

SR Michalski hält es für wichtig, dass der Straßenbelag im Bereich des Wasserrohrbruches zeitnah wiederhergestellt, wenn das nicht möglich ist, nachgebessert wird.

**Breitbandverlegung Tannhausen**

SR Thurn spricht den geplanten Zeitrahmen für die Sanierung der Tannhauser Straße und die Verlegung des Breitbands an. Dies sollte besser aufeinander abgestimmt werden, um doppelte Arbeit zu vermeiden.

BM Burth erläutert, dass dies bereits diskutiert wurde, es ist bei der Fülle der Maßnahmen des Zweckverbands nicht möglich, diese Abstimmungen vorzunehmen.

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

Es werden keine Anfragen gestellt.

**ZUR BEURKUNDUNG !**

Bürgermeister:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....