

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

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

vom 28.02.2024

im Ratssaal

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 18:33 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender

Bürgermeister Matthias Burth

Ausschussmitglieder

Stefanie Dölle

Pierre Groll

Kurt Harsch

Stefan Maucher

Ralf Michalski

Beatrix Nassal

Britta Wekenmann-Arnold

Verwaltung

Günther Blaser

Ortsvorsteher/in

Hartmut Holder

Stephan Wülfrath

Margit Zinser-Auer

Schriftführer/in

Silke Jöhler

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Sahin Gündogdu

Matthias Holzapfel

entschuldigt

entschuldigt

Tagesordnung

Beschluss-Nr.

- 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll
- 2 Baugesuche
- 2.1 Neubau einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle, Neubau einer Güllegrube, Aulendorf-Zollenreute, Schindelbacher Esch - Hueb, Flst. Nr. 440
Vorlage: 40/025/2022/2
- 2.2 Umnutzung der bestehenden Büroräume zu einem Beherbergungsbetrieb, Einbau von 12 Zimmern und einem Büro in Leichtbauweise
Hauptstraße 34, Aulendorf,
Gemarkung Aulendorf, Flst. Nr. 213 (alt) - 17/1 (neu)
Vorlage: 40/002/2024
- 3 Neubau Kindergarten - Vergabe von Bauleistungen
Vorlage: 40/003/2024
- 4 Verschiedenes
- 5 Anfragen

Beschluss-Nr. 1

Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll

BM Burth begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Beschluss-Nr. 2

Baugesuche

Beschluss-Nr. 2.1

Neubau einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle, Neubau einer Güllegrube, Aulendorf-Zollenreute, Schindelbacher Esch - Hueb, Flst. Nr. 440

Vorlage: 40/025/2022/2

Die Bauherrschaft stellt einen Bauantrag für Neubau einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle, Neubau einer Güllegrube, auf dem Grundstück Flst. Nr. 440, Schindelbach Esch, Hueb in Zollenreute.

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

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

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

Nach einer Umplanungsphase wurde am 15.02.2022 ein weiterer Bauantrag eingereicht. Die Planung beinhaltete folgende Maßnahmen auf dem Flst Nr. 432, Hueb:

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

Der Bauantrag wurde in der Sitzung des Technischen Ausschuss vom 09.02.2022 beraten. Es wurde folgender Beschluss gefasst: Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Zollenreute.

Mit Schreiben vom 23.05.2022 teilt die Baurechtsbehörde mit dass für die geplante Güllegrube zwar eine Baugenehmigung in Aussicht gestellt werden kann, allerdings an einem Standort in unmittelbarer Hofnähe. Nach erfolgter Umplanung mit Standortwechsel

der Güllegrube an die Hofstelle, wurde am 15.03.2023 die Teilbaugenehmigung für die Güllegrube erteilt.

Im Schreiben vom 02.02.2023 weist die Baurechtsbehörde darauf hin, dass der geplante Standort für die Mehrzweckhalle sich nicht mehr im räumlich-funktionalen Zusammenhang des landwirtschaftlichen Betriebs befindet. Das geplante Vorhaben würde nach dem erforderlichen Abbruch der am Vorhabenstandort befindlichen jahrhundertalte, baufällige Scheune, die offensichtlich seit Jahren nicht mehr aktiv nutzbar sei, in den dann freien Außenbereich gebaut. Dadurch lasse sich die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten. Des Weiteren könne den geplanten Sanitär- und Aufenthaltsräumen nach Abwägung mit den öffentlichen Belangen an diesem Standort nicht zugestimmt werden.

Nach einer weiteren Umplanungsphase wurde am 12.01.2024 vom Antragssteller eine neue Planung bei der Stadt Aulendorf eingereicht. Folgende Maßnahmen sind geplant:

Errichtung einer 16,73 m x 30 m großen landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle auf dem Grundstück Flst. Nr. 440 an der Hofstelle Schindelbach 1, Zollenreute. Neben Lager-, Technik- und Werkstatträumen sind auch Sanitär- und Aufenthaltsräume im Gebäude eingeplant. Es kommt eine Massivbauweise mit einer 15° geneigten Satteldach zur Ausführung. Die geplante Güllegrube hat einen Durchmesser von 25 m, ist 6 m tief und wird auf dem gleichen Grundstück auf der Hofstelle ausgeführt.

Planungsrechtliche Beurteilung

Rechtsgrundlage: § 35 BauGB
Gemarkung: Zollenreute
Eingangsdatum: 12.01.2024

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 35 BauGB.

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

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

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

In Vorfeld sind umfangreiche Abstimmungsgespräche zwischen dem Bauherrn und dem Landwirtschaftsamt bezüglich der betrieblichen Erweiterung geführt worden.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben.

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

Beschluss-Nr. 2.2

Umnutzung der bestehenden Büroräume zu einem Beherbergungsbetrieb, Einbau von 12 Zimmern und einem Büro in Leichtbauweise Hauptstraße 34, Aulendorf, Gemarkung Aulendorf, Flst. Nr. 213 (alt) - 17/1 (neu) Vorlage: 40/002/2024

Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren die Umnutzung der bestehenden Büroräume zu einem Beherbergungsbetrieb, den Einbau von 12 Zimmern und einem Büro in Leichtbauweise auf dem Grundstück Flst. Nr. 17/1, Hauptstraße 34 in Aulendorf.

Das gesamte Hofgartenareal steht unter Denkmalschutz. Im Erdgeschoss des südwestlichen Gebäudetrakts sind die Betriebsräume der Kreissparkasse Filiale Aulendorf untergebracht. Das Gebäude verfügt über Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und ein Dachgeschoss. Aufgrund von Umstrukturierungsmaßnahmen der Kreissparkasse stehen Obergeschoss und Dachgeschoss seit längerer Zeit ungenutzt leer. Die geplante Umnutzung beschränkt sich auf das Obergeschoss in welchem seit 01.03.1977 eine Büronutzung genehmigt ist. Es ist geplant ein sog. „Boardinghouse“ mit 12 Zimmern und einem Büro im Obergeschoss einzurichten. Das Gewerbe wird über das Internet betrieben. Es gibt keine ständigen Mitarbeiter. Die Erschliessung erfolgt über den Zugang zum abgeschlossenen Haupttreppenhaus im Erdgeschoss. Dem Beherbergungsbetrieb sind 3 Stellplätze zugeordnet. Die Kubatur und äußere Gestaltung von Fassade und Dach bleiben durch das geplante Vorhaben unverändert.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Innenstadt vom 14.11.2014
 Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf vom 07.08.2020
 Sanierungssatzung Stadtkern III
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB
Gemarkung: Aulendorf
Eingangsdatum: 24.01.2024

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Innenstadt setzt für den Bereich Hofgartenareal ein Mischgebiet nach § 6 (1) und (2) BauNVO fest. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die geplante Umnutzung von Büroräumen zu einem Beherbergungsbetrieb ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Durch die geplante Umnutzung im Obergeschoss wird die Kubatur des Gebäudes nicht verändert. Die überbaute Grundfläche und Geschossfläche sind im Bestand gesichert und ändern sich nicht. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

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. Nach

Auffassung der Verwaltung kann die geplante Nutzungsänderung im Sinne der Erhaltungssatzung als verträglich eingestuft werden. Das Ortsbild und die Stadtgestalt zum ehemaligen Reithof und zur Hauptstraße werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Denkmalschutz

Die geplante Nutzungsänderung ist im Vorfeld zwischen Planer und dem Fachbereich Denkmalschutz bei der Baurechtsbehörde abgestimmt worden. Die äußere Gestaltung des Gebäudes bleibt unverändert. In den oberen beiden leerstehenden Geschossen existiert eine genehmigte Nutzung für Büroräume. Es wird eine Nutzungsänderung in ein sog. Boardinghaus (Beherbergungsgewerbe) beantragt, welches ebenfalls eine gewerbliche Nutzung darstellt. Insofern sieht die Stadt Aulendorf durch die Nutzungsänderung keinen nennenswerten Einfluss auf das Mischungsverhältnis des MI I des Bebauungsplans Innenstadt.

Gemäß den vorliegenden Unterlagen sind dem geplanten Beherbergungsbetrieb 3 Stellplätze zugeordnet. Es ist sicher zu stellen, dass die Anzahl der Stellplätze für die geplante Nutzung ausreichend bemessen ist. Die Prüfung der erforderlichen Stellplätze erfolgt durch die Baurechtsbehörde.

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

SR Michalski hätte sich eher Kursräume der VHS vorstellen können. Er hält es für sehr problematisch aufgrund der angedachten Belegung des Reithofs und der Innenstadt, jetzt noch weitere Parkplätze im Reithof fest zuzuweisen.

SRin Dölle stimmt dem zu. Es war auch immer wieder Thema, dass der Wochenmarkt umzieht. Diese Möglichkeit hätte man sich vergeben.

BM Burth erläutert, dass die Marktbesucher sich einen Umzug nicht vorstellen können. Es gab bereits entsprechende Gespräche dazu. Bezüglich der VHS war die bisherige Auffassung, dass Kursräume nicht angemietet werden, sondern diese von den Kommunen zur Verfügung gestellt werden.

SRin Wekenmann-Arnold hält es für eine Bereicherung für die Innenstadt und würde vorbehaltlich der rechtlichen Prüfung zustimmen.

SR Michalski könnte sich einen Versuch mit dem Markt vorstellen.

Nach weiterer Diskussion schlägt BM Burth vor, den Tagesordnungspunkt zu vertagen. Die Stellplatzfragen wird bis dahin geprüft.

Der Tagesordnungspunkt wird einstimmig vertagt.

Beschluss-Nr. 3
Neubau Kindergarten - Vergabe von Bauleistungen
Vorlage: 40/003/2024

Im Januar 2024 wurden die Akustikdecken und die Malerarbeiten für den Kindergartenneubau öffentlich ausgeschrieben.

Ausschreibungsergebnisse

Gewerk	Akustikdecken
Ausschreibungsart	Öffentlich
Submission	09.02.2024
Eingegangene Angebote	7
Angebotssumme brutto	68.243,60 €
Kostenberechnung vom November 2021	70.485,54 €
Minderkosten	2.241,94 €
Minderkosten in %	3,2 %

Die Angebote wurden vom Architekten geprüft und gewertet.

Das wirtschaftlichste Angebot für die Akustikdecken hat die Schreinerei Müller aus Blönried zum Bruttopreis von 68.243,60 € abgegeben.

Das Angebot liegt 2.241,94 € (3,2 %) unter der Kostenberechnung vom November 2021.

Die Verwaltung schlägt vor, die Arbeiten für die Akustikdecken an die Schreinerei Müller aus Blönried zu vergeben.

Gewerk	Malerarbeiten
Ausschreibungsart	Öffentlich
Submission	09.02.2024
Eingegangene Angebote	3
Angebotssumme brutto	59.117,58 €
Kostenberechnung vom Nov. 2021	76.499,29 €
Minderkosten	17.381,71 €
Minderkosten in %	22,5 %

Die Angebote wurden vom Architekten geprüft und gewertet.

Das wirtschaftlichste Angebot für die Malerarbeiten hat der Malerbetrieb Knäpple GmbH aus Sigmaringen zum Bruttopreis von 59.117,58 € abgegeben.

Das Angebot liegt 17.381,71 € (22,5%) unter der Kostenberechnung vom November 2021.

Die Verwaltung schlägt vor, die Malerarbeiten an den Malerbetrieb Knäpple GmbH aus Sigmaringen zu vergeben.

Überblick erteilter Aufträge KG 300 bis 600

Gesamtvolumen Gewerke KG 300 bis 600	5.412.592,56 €
Auftragssummen + Nachträge	4.823.586,14 €
Kostenberechnung Nov. 2021	4.534.320,77 €
Mehrkosten	289.265,37 €

Mehrkosten in % bezogen auf die bereits ausgeschriebenen Gewerke	6,30 %
Mehrkosten in % bezogen auf alle Gewerke der KG 300 bis 600	5,30 %

Bei den Summen in Tabelle handelt es sich ausschließlich um Auftragssummen und nicht um Kostenfeststellungen.

Mit diesen beiden Gewerken sind nun rund 84 % der Bauleistungen der KG 300 bis 600 ausgeschrieben.

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

- 1. Die Arbeiten für die Akustikdecken werden an die Schreinerei Müller aus Blönried zum Bruttopreis von 68.243,60 € vergeben.**
- 2. Die Malerarbeiten werden an den Malerbetrieb Knäpple GmbH aus Sigmaringen zum Bruttopreis von 59.117,58 € vergeben.**

Beschluss-Nr. 4

Verschiedenes

Stromanschluss Sporthalle Schussenrieder Straße

Herr Blaser informiert vorab, dass ein Stromanschluss für die Sporthalle in der Schussenrieder Straße erforderlich ist. Es gibt zwei Möglichkeiten, die günstigere Alternative kostet immernoch ca. 46.000 Euro. Herr Blaser wird das Thema aber noch für die nächste Sitzung vorbereiten.

Beschluss-Nr. 5
Anfragen

Es werden keine Anfragen gestellt.

ZUR BEURKUNDUNG !

Bürgermeister:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....