

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

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

vom 24.07.2024

im Ratssaal

Beginn: 18:45 Uhr

Ende: 20:00 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender

Bürgermeister Matthias Burth

Ausschussmitglieder

Thomas Beck Stadtrat
Niklas Gentner Stadtrat
Pierre Groll
Rainer Marquart
Stefan Maucher
Ralf Michalski
Robert Rothmund
Britta Wekenmann-Arnold

Verwaltung

Günther Blaser
Albert Schilling

Schriftführer/in

Silke Johler

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Kurt Harsch

Verwaltung

Bauamtsleitung Klaus Bonelli

Ortsvorsteher/in

Manfred Frey Ortsvorsteher
Bernhard Metzler Ortsvorsteher
Margit Zinser-Auer Ortsvorsteherin

Tagesordnung

Beschluss-Nr.

- 2 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll
- 3 Baugesuche
- 3.1 Neubau einer Lager-/Fahrzeughalle
Aulendorf, Steinenbacher Weg, Flst. Nr. 1391
Vorlage: 40/048/2024
- 3.2 Bauantrag zur Nachgenehmigung
Erneuerung Dachstuhl nach Sturmschaden
Aulendorf, Zollenreute, Geiger 3, Flst. Nr. 373
Vorlage: 40/049/2024
- 3.3 Teilabbruch besteh. Wohngebäude mit Garage
Errichtung von 2 Wohngebäuden mit Garagen und Stellplatz
neuer Zugang zum Wohngebäude Schulstr. 40
Verlegung des besteh. Geh-und Fahrweg
Aulendorf, Schulstr. 38/1, 38/2, 40, Flst. Nr. 2058, 2058/1, 2055/4
Vorlage: 40/051/2024
- 3.4 Errichtung von zwei behindertengerechten Stellplätzen und Aufstellung eines
Raucherpavillions
Aulendorf, Safranmoosstr. 5, Flst. Nr. 826/12
Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/052/2024
- 3.5 Abbruch eines Einfamilienhauses und Errichtung von zwei Einfamilienhäuser
mit Carport und Garage Bauvorbescheid, Aulendorf, Tannweiler, Eisenfurter
Straße 18, Flst. Nr. 68
Vorlage: 40/055/2024
- 4 Sanierung Dach Feuerwehrhaus - Vergabe von Bauleistungen PV-Anlage
Vorlage: 40/053/2024
- 5 Vergabe Erneuerung Austragsschnecke und Polymerstation Kläranlage
Vorlage: 40/054/2024
- 6 Neubau Grundschule - Vergabe von Innen- und Außenputzarbeiten
Vorlage: 40/056/2024
- 7 Verschiedenes
- 8 Anfragen

Beschluss-Nr. 2

Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll

BM Burth begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Beschluss-Nr. 3
Baugesuche

Beschluss-Nr. 3.1

Neubau einer Lager-/Fahrzeughalle
Aulendorf, Steinenbacher Weg, Flst. Nr. 1391
Vorlage: 40/048/2024

SR Maucher ist befangen.

Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau einer Lager-/Fahrzeughalle auf dem Grundstück Flst. Nr. 1391, Steinenbacher Weg in Aulendorf.

Die beantragte Lagerhalle hat eine Grundfläche von 15,00 m x 23,00 m und ist nicht unterkellert. Das Gebäude verfügt über ein Vollgeschoss. Das Satteldach hat einer Firsthöhe von 8,12 m bei einer Dachneigung von 15 Grad. Auf dem Dach mit Sandwichpaneelen wird eine Photovoltaikanlage installiert. Es kommt eine Holzkonstruktion zur Ausführung. Die Wandverkleidung erfolgt mit Sandwichpaneelen in Holzoptik.

Planungsrechtliche Beurteilung

Rechtsgrundlage: § 34 BauGB
Gemarkung: Aulendorf
Eingangsdatum: 13.06.2024

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 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

Gemäß dem Flächennutzungsplan ist der Bereich Grundstück Flst. Nr. 1391 als Wohnbaufläche dargestellt. In der näheren Umgebung befinden sich der Friedhof, eine Gärtnerei und Wohngebäude. Dieser Bereich kann als allgemeines Wohngebiet (WA) nach BauNVO eingestuft werden. In allgemeinen Wohngebieten können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Die geplante Lagerhalle wird ausschließlich als Lager- und Fahrzeughalle für landwirtschaftliche Maschinen und Geräte genutzt. Es findet keine Produktion statt. Das geplante Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

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

Bestattungsgesetz Baden-Württemberg

Gemäß § 8 Abs. 1 ist bei der Errichtung von Gebäuden, die nicht Friedhofszwecken dienen, von Friedhöfen ein Abstand von mindestens 10 m einzuhalten. Das geplante Gebäude hält zum Friedhof nach Norden und Osten jeweils einen Grenzabstand von 10 m ein. Somit ist das Vorhaben nach dem Bestattungsgesetz Baden-Württemberg ebenfalls zulässig.

Mit der Bauherrschaft wurde abgesprochen, dass die nördliche Giebelseite der Lagerhalle zum Friedhof mit geeigneten heimischen Sträuchern eingegrünt werden kann.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben.

SR Groll kann dem Vorhaben nicht zustimmen. Die Nutzung an dieser Stelle ist stadtplanerisch völlig ungeeignet.

BM Burth stimmt zu, dass die Lage für Wohnungsbau sehr gut geeignet wäre. Dem Eigentümer kann aber keine Nutzung vorgeschrieben werden.

SR Beck hält es für wichtig, dass die Begrünung von den Gräbern so abgerückt ist, dass die grabpflegenden Personen nicht einen Mehraufwand künftig haben werden.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen (6 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen).

Beschluss-Nr. 3.2

Bauantrag zur Nachgenehmigung
Erneuerung Dachstuhl nach Sturmschaden
Aulendorf, Zollenreute, Geiger 3, Flst. Nr. 373
Vorlage: 40/049/2024

SR Beck ist befangen.

Die Bauherrschaft stellt einen Bauantrag zur Nachgenehmigung für die Erneuerung des Dachstuhls nach einem Sturmschaden auf dem Grundstück Geiger 3, Flst. Nr. 373 in Aulendorf.

Die Dachkonstruktion des Wohngebäudes wurde durch ein Sturmereignis massiv beschädigt. Mit dem Bauantrag wird die Erneuerung vom Dachgiebel und Sparren und Dachdeckung beantragt.

Die beschriebene Dacherneuerung wurde bereits durchgeführt. Mit Schreiben vom 23.02.2024 wurden von der Baurechtsbehörde Unterlagen zur Nachgenehmigung angefordert.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Außenbereich
Rechtsgrundlage: § 35 BauGB
Gemarkung: Zollenreute
Eingangsdatum: 20.06.2024

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und ist bauplanungsrechtlich gem. § 35 BauGB zu beurteilen.

Gemäß § 35 Abs. 4 BauGB kann dem geplanten Ausbau, Renovierung und Modernisierung des Gebäudes nicht entgegengehalten werden, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind, wenn:

- a. das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dient,
- b. die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleibt,
- c. die Aufgabe der bisherigen Nutzung nicht länger als sieben Jahre zurückliegt,
- d. das Gebäude vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden ist,
- e. das Gebäude im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder
- f. forstwirtschaftlichen Betriebs steht,
- g. im Falle der Änderung zu Wohnzwecken neben den bisher nach Absatz 1 Nummer 1
- h. zulässigen Wohnungen höchstens drei Wohnungen je Hofstelle entstehen und
- i. es eine Verpflichtung übernommen wird, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1 erforderlich.

Mit dem Vorhaben wird die erhaltenswerte Bausubstanz des Bestandsgebäudes in Stand gesetzt. Dabei bleibt die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen erhalten. Die vorhandene Nutzung und Kubatur des Gebäudes bleiben nahezu unverändert.

Nach Auffassung der Verwaltung liegen die oben genannten Voraussetzungen für die Erneuerung des Dachstuhls nach dem Sturmschaden vor.

Die Verwaltung empfiehlt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

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

Beschluss-Nr. 3.3

Teilabbruch besteh. Wohngebäude mit Garage
Errichtung von 2 Wohngebäuden mit Garagen und Stellplatz
neuer Zugang zum Wohngebäude Schulstr. 40
Verlegung des besteh. Geh- und Fahrweg
Aulendorf, Schulstr. 38/1, 38/2, 40, Flst. Nr. 2058, 2058/1, 2055/4
Vorlage: 40/051/2024

Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Teilabbruch des bestehenden Wohngebäudes mit Garage, die Errichtung von 2 Wohngebäuden mit Garagen und Stellplatz, einen neuen Zugang zum Wohngebäude Schulstr. 40 sowie die Verlegung des bestehenden Geh- und Fahrweges auf den Grundstücken Flst. Nr. 2058, 2058/1, 2055/4.

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 2058 befindet sich derzeit ein Wohnhaus und eine Garage. Das Wohnhaus wird bis auf die Bodenplatte abgebrochen. Die Garage wird ganz abgebrochen.

Neben dem Abbruch sind folgende Maßnahmen geplant.

	Abmessungen	Dach	Geschosse
Errichtung Wohnhaus Nr. 38/1 mit integrierter Garage und Stellplatz	15,75 m x 6,50 m	Sattel, DN 37°	II, 1 Wohneinheit
Errichtung Wohnhaus Nr. 38/2	13,00 m x 6,25 m	Sattel, DN 37°	II, 2 Wohneinheiten
Errichtung Stützmauer und Außentreppe			
Auffüllung Gelände und Errichtung Terrasse			
Neuer Zugang zu Wohngebäude Schulstraße 40			
Verlegung des bestehenden Geh- und Fahrweges			

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf
 Baulinienplan „Schiller-, Schul, Zeppelinstraße“
 Rechtsgrundlage: §§ 30, 34
 Gemarkung: Aulendorf
 Eingangsdatum: 28.06.2024

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Aulendorf und des Baulinienplans „Schiller-, Schul, Zeppelinstraße“. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt gem. § 34 BauGB. Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Art der baulichen Nutzung

Die nähere Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung und Schulgebäuden und Stadthalle. Im Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf ist der Bereich Schulstr. 38/1, 38/2, 40 als gemischte Baufläche dargestellt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Vorhaben mit den geplanten Wohngebäuden ist somit nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung beurteilt sich nach dem Rahmen der tatsächlich vorhandenen Bebauung. Die Zahl der Wohnungen oder Wohnungseinheiten spielt hierbei keine Rolle. Entscheidend sind grundsätzlich nur die nach außen wahrnehmbaren Maßstäbe, also insbesondere die Größe nach der Grundfläche, Geschößzahl und Höhe sowie das Verhältnis zur umgebenden Freifläche, da diese Faktoren das Bild in der Umgebung bestimmen. Die Umgebung ist geprägt durch eine Bauweise mit bis zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss. Die geplanten Wohngebäude verfügen über ein Hanggeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Es sind zwei Vollgeschosse nachgewiesen. Das Vorhaben fügt sich mit seiner überbauten Grundfläche und Geschossfläche in die nähere Umgebung ein. Die Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung werden eingehalten. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig. Auf die beiliegende Straßenabwicklung wird verwiesen.

Stellplätze

Im Kellergeschoss des Wohngebäude Nr. 38/1 sind zwei Garagen für PKW eingeplant. Zusätzlich wird ein nicht überdachter Stellplatz errichtet. Der Stellplatznachweis wird von der Baurechtsbehörde überprüft.

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.

In der Sitzung des Technischen Ausschuss vom 20.10.2021 wurde das Vorhaben Abbruch der bestehenden Garage und Neubau Wohnhaus mit Garage Schulstraße 24 Flst. Nr. 2048/1 beraten. Dieses Wohnhaus umfasste ein Hanggeschoss und zwei Vollgeschossen. Der Beschluss zum Vorhaben wurde wie folgt gefasst:

- 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das gemeindlichen 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 Stadtkern III erteilt.*

Am 15.07.2022 wurde von der Baurechtsbehörde die Baugenehmigung erteilt.

Die vorliegende Planung ordnet sich in der Kubatur, Geschossigkeit und Höhe dem genehmigten Vorhaben „Neubau Wohnhaus Schulstraße 24“ unter. Das Vorhaben ist nach Art und Maß der baulichen Nutzung zulässig. Die Geschossigkeit und Dachform mit Satteldach entsprechen der Wohnbebauung der näheren Umgebung. Die städtebauliche Gestalt des Gebiets bleibt durch das Vorhaben gewahrt.

Baulinienplan

Der „Schiller-, Schul-, Zeppelinstraße“ setzt eine Baulinie im Abstand von ca. 4,30 m zur Schulstraße fest. Das Wohnhaus Nr. 38/1 hält einen Abstand von 6,00 zur Schulstraße ein und entspricht damit der Festsetzung des Baulinienplans.

Ergebnis

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

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 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 Stadtkern III erteilt.**

Beschluss-Nr. 3.4

**Errichtung von zwei behindertengerechten Stellplätzen und Aufstellung eines Raucherpavillions
Aulendorf, Safranmoosstr. 5, Flst. Nr. 826/12
Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/052/2024**

Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Errichtung von zwei behindertengerechten Stellplätzen und die Aufstellung eines Raucherpavillions auf dem Grundstück Flst. Nr. 826/12, Safranmoosstraße 5 in Aulendorf.

Der an der Wendeplatte vorhandene Raucherpavillon soll abgebrochen werden. An gleicher Stelle ist die Errichtung von zwei behindertengerechten, nicht überdachten Pkw-Stellplätzen geplant. Etwas weiter nördlich der geplanten Stellplatz kommt ein neuer Raucherpavillon mit den Abmessungen 2,16 m x 3,18 m zur Ausführung.

Die Erschließung zu den geplanten Stellplätzen erfolgt über die öffentliche Safranmoosstraße, Flst. Nr. 831/4.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Kurzentrum v. 25.7.1996
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
 Gemarkung: Aulendorf
 Eingangsdatum: 04.07.20204
 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 gem. § 10 BauNVO	Stellplätze	✓
Max. zulässig Grundfläche	12.000 m ²	eingehalten	✓
Dachform	FD/SD/PD	Raucherpavillon Flachdach	✓
Dachneigung	DN 0°-15°	eingehalten	✓

Stellplätze

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

Der Bebauungsplan setzt im südlichen Grundstücksteil eine Fläche für Stellplätze fest. Die geplanten behindertengerechten Stellplätze sollen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

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

In der Nähe des Eingangsbereichs sind derzeit keine behindertengerechten Parkplätze vorhanden. Damit die Sicherheit und Barrierefreiheit sichergestellt wird sollen separate behindertengerechte Parkplätze errichtet werden. Dies sorgt für einen sicheren und reibungslosen Verkehrsablauf im Bereich der Wendeplatte.

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. 3.5

Abbruch eines Einfamilienhauses und Errichtung von zwei Einfamilienhäuser mit Carport und Garage Bauvorbescheid, Aulendorf, Tannweiler, Eisenfurter Straße 18, Flst. Nr. 68 **Vorlage: 40/055/2024**

Die Bauherrschaft beantragt einen Bauvorbescheid für den Abbruch eines Einfamilienhauses und die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Carport und Garage auf dem Grundstück Flst. Nr. 68 Eisenfurter Straße 18 in Tannweiler.

Das auf dem Grundstück Eisenfurter Str. 18 vorhandene Wohnhaus soll abgebrochen werden. Nach dem Abbruch soll das Grundstück in zwei Teile aufgeteilt werden. Es wird die Errichtung von zwei zweigeschossigen Einfamilienhäusern beantragt. Beide Einfamilienhäuser werden mit Satteldachbauweise und einem Carport mit Flachdachbauweise ausgeführt.

Mit dem Bauvorbescheid sollen folgende Fragestellungen geklärt werden:

1.) Westlicher Grundstücksteil:

- a. Kann der Überschreitung des Baufensters im westlichen Grundstücksteil mit Teilen des Wohnhauses zugestimmt werden?
- b. Kann der Überbauung außerhalb des Baufensters im westlichen Teil durch den Carport zugestimmt werden? Als Nebenanlage nach § 14 BauNVO frei.

2.) Östlicher Grundstücksteil:

- a. Kann der Überschreitung des Baufensters im östlichen Grundstücksteil mit Teilen des Wohnhauses zugestimmt werden?
- b. Kann der Überbauung außerhalb des Baufensters im östlichen Grundstücksteil mit Teilen der Garage zugestimmt werden? Als Nebenanlage nach § 14 BauNVO frei.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan:	Ortsabrundung Tannweiler
Rechtsgrundlage:	§ 34 BauGB
Gemarkung:	Tannweiler
Eingangsdatum:	11.07.2024
Befreiung:	Überschreitung Baufenster

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 gem. § 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. In Dorfgebieten ist eine Grundsflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 gem. BauNVO als Orientierungswert für das Maß der baulichen Nutzung anzusetzen. Es ist davon auszugehen, daß die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung für Dorfgebiete eingehalten sind.

Beantwortung der Fragen aus dem Bauvorbescheid

Die Ortsabrundung Ergänzungssatzung Tannweiler setzt eine Baugrenze (blau-gestrichelt) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen fest. Der Bereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche ist freizuhalten.

Um das Wohnhaus Eisenfurter Str. 20, Flst. Nr. 68/1 errichten zu können wurde die Orstabrundung Tannweiler mit der Ergänzungssatzung 1999 erweitert. Mit der Ergänzungssatzung Tannweiler wurde der festgelegte Innenbereich durch eine Teilfläche des Grundstücks 68 erweitert. Die Baugrenze wurde mit der Ergänzungssatzung nicht verändert.

Für die Errichtung eines Einfamilienhauses im Flurweg 12, Flst. 23/2 in Tannweiler wurde die Einbeziehungssatzung Tannweiler aufgestellt. Dies wurde notwendig, weil das Grundstück Flst. Nr. 23/2 außerhalb der Ortsabrundungslinie lag.

Das Grundstück Flst. Nr. 68 liegt innerhalb der Ortsabrundung Tannweiler. Das westliche geplante Einfamilienhaus überschreitet mit ca. drei Vierteln seiner Grundfläche die Baugrenze. Der zugehörige Carport ist ganz außerhalb der Baugrenze.

Das östliche EFH mit Carport überschreitet die Baugrenze mindestens mit der Hälfte der Grundfläche. Es handelt sich um wesentliche Überschreitungen der Baugrenze.

Dies wurde dem Planer im Vorfeld mitgeteilt. In der näheren Umgebung Eisenfurter Straße sind keine vergleichbaren Überschreitungen der Baugrenze mit Wohnhäusern bekannt. Die Baugrenze kann als Grundzug der Planung eingestuft werden. Aus städtebaulichen Gründen sollte der Bereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche von baulichen Anlagen freigehalten werden. Kleinere Überschreitungen der Baugrenze wären denkbar.

Frage 1

a. Der Überschreitung des Baufensters im westlichen Grundstücksteil mit Teilen des Wohnhauses kann nicht zugestimmt werden.

b. Der Überbauung außerhalb des Baufensters im westlichen Teil durch den Carport kann nicht zugestimmt werden.

Frage 2

a. Der Überschreitung des Baufensters im östlichen Grundstücksteil mit Teilen des Wohnhauses kann nicht zugestimmt werden.

b. Der Überbauung außerhalb des Baufensters im östlichen Grundstücksteil durch den Carport kann nicht zugestimmt werden.

Es ist zu diskutieren ob im Nachgang eine Anpassung der Baugrenze der Ortsabrundung Tannweiler vorgenommen werden soll.

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

SR Thurn könnte sich die Umsetzung durch Änderung der Ortsabrundung vorstellen.

SR Michalski stimmt dem zu, denkbar wäre auch sonst alternativ eine Doppelhausbebauung.

SR Maucher schlägt eine Verschiebung der Baugrenze Richtung Eisenfurter Straße vor. Dann wäre eine Bebauung machbar.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik versagt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Tannhausen.
2. Der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze mit den geplanten Einfamilienhäusern und Carports wird nicht zugestimmt, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Tannhausen.
3. Die Fragen 1 a, 1 b, 2 a, 2b zum Bauvorbescheid werden mit nein beantwortet.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Bauherrschaft ein Gespräch bezüglich einer Änderung der Planung zu führen. Grundsätzlich ist eine Nachverdichtung für die Stadt vorstellbar.

Beschluss-Nr. 4

Sanierung Dach Feuerwehrhaus - Vergabe von Bauleistungen PV-Anlage
Vorlage: 40/053/2024

In der Sitzung des Ausschusses vom 21.09.2022 wurde die Ausführungsplanung Sanierung Dach Feuerwehrhaus mit Errichtung der Photovoltaikanlage beschlossen.

Aufgrund der Photovoltaik-Pflichtverordnung BW hatte das Planungsbüro Roth in Abstimmung mit der Energieagentur eine Photovoltaikanlage mit 60,40 kwp Anlagenleistung vordimensioniert. Gemäß der Kostenschätzung IB Roth vom 06.09.2022 ergab sich für die Photovoltaikanlage folgendes Ergebnis:

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

Die Leistung PV-Anlage wurde ausgeschrieben. Am 10.04.2024 fand die erste Submission statt. Zur Submission ging ein Angebot der Fa. Elektro Stotz aus Ravensburg zum Bruttopreis von 149.809,61 € ein. Nach Prüfung und Wertung des Angebots musste die Fa. Stotz ausgeschlossen werden, da die Leistungen, welche im eigenen Betrieb ausgeführt werden, nicht den Anforderungen entsprechen und der angebotene Wechselrichter nicht wie im LV beschrieben „schwarzstartfähig“ ist. Die Ausschreibung musste in Folge dessen aufgehoben werden.

Die Leistung PV-Anlage wurde erneut ausgeschrieben. Die zweite Submission fand am 25.06.2024 statt. Die eingegangenen Angebote wurden geprüft und ausgewertet. Zur Submission wurde ein Angebot von der Fa. Arnold aus Fronreute zum Bruttopreis von 135.025,58 € abgegeben. Das Angebot der Fa. Arnold liegt 15.628,42 € unter der Kostenschätzung vom 06.09.2022. Dies liegt in der globalen Preisentwicklung im Bereich Photovoltaik begründet.

Die Verwaltung schlägt vor, die wirtschaftlichste Bieterin die Fa. Arnold aus Fronreute zum Bruttopreis von 135.025,58 € zu beauftragen.

Die Photovoltaik-Anlage wird an die Fa. Arnold aus Fronreute zum Bruttopreis von 135.025,58 € vergeben (einstimmig).

Beschluss-Nr. 5

Vergabe Erneuerung Austragsschnecke und Polymerstation Kläranlage **Vorlage: 40/054/2024**

Mit der Entscheidung den Faulturm auf der Kläranlage neu zu bauen, ist es in dem Zusammenhang erforderlich weitere Maßnahmen durchzuführen.

Bei der Umstellung des Betriebes vom alten auf den neuen Faulturm erfolgt für eine kurze Zeit die Abschaltung der Klärschlammabnahme aus dem Faulturm in den Schlammendicker und weiterführend in die Kammerfilterpresse. Durch die Abschaltung ergibt sich die Gelegenheit und auch die Notwendigkeit verschiedene Maßnahmen durchzuführen.

Mit Beschluss der Gemeinderatssitzung vom 25.09.2023 wurde das Ing.-Büro iat Stuttgart mit der Planung der erforderlichen Maßnahmen beauftragt. Dies betrifft unter anderem die Polymerstation.

Der bauliche Zustand der Polymerstation ist stark erneuerungswürdig. Das Gehäuse besteht aus Stahl und ist bereits stark korrodiert. Ein Ersatz ist zwingend erforderlich.

Nach der Kammerfilterpresse erfolgt der Austrag des Klärschlammes über eine Austragsschnecke. Auch diese ist bereits über die Jahre korrodiert. Die Oberfläche der Austragsschnecke ist somit aufgeraut und die Klärschlammmassen verkleben daran, die Schnecke kann nicht die anhaftenden Massen abtransportieren und es kommt zu Stillstand/Ausfall.

In einem beschränkten Ausschreibungsverfahren zur Erneuerung der Polymerstation und der Austragsschnecke wurden 7 Firmen angeschrieben, welche auf diesem Gebiet spezialisiert sind.

Die Submission am 04.07.2024 ergab folgende Wertung:

	Angebotssumme brutto
Bieter 1	138.084,63 €
Bieter 2	139.699,68 €
Bieter 3	190.252,19 €

Die Kostenschätzung durch das Ing.-Büro iat belief sich auf brutto 113.347,50 €. Somit ergeben sich für die Bauausführung Mehrkosten in Höhe von brutto 24.737,13 €.

Eine fachliche Prüfung ist nicht erforderlich, da alle angeschriebenen Firmen nach fachlicher Eignung ausgewählt wurden.

Die technische Prüfung erfolgte durch das Ing.-Büro iat, es wurden die Bieterergänzungstexte ausreichend eingetragen sowie von allen Bieterern technisch vergleichbare Fabrikate angeboten.

Nachlass wurde von keiner Firma angeboten.

Bieter 2 hat zwei Nebenangebote eingereicht, welche jedoch nicht zum Tragen kommen und in der Auswertung nicht berücksichtigt werden.

Im Haushalt 2024 waren ursprünglich die Erneuerung der Polymerstation und der Austausch der Filtertücher für die Kammerfilterpresse vorgesehen mit einem Gesamtvolumen von 82.500,- € (Baukosten und Honorar) vorgesehen. Die Filtertücher wurden über den Unterhalt bezogen.

Zusätzlich ist der Austausch der Austragsschnecke hinzugekommen, welcher wegen der

Gewährleistung der Betriebssicherheit und Vermeidung von Havarie/Stillstand unbedingt erforderlich wurde. Dieser war im HH 2024 nicht veranschlagt. Die Kosten hierfür betragen nach Submission brutto 40.757,50 €, die Kostenschätzung beträgt Brutto 36.176,00 €

Es ergibt sich aus der Submission eine anteilige Angebotssumme für die Polymerstation in Höhe von Brutto 97.327,12 €. Die Kostenschätzung beträgt Brutto 77.171,50 €. Für die Baukosten der Polymerstation ergeben sich somit Mehrkosten gegenüber der Kostenschätzung in Höhe von Brutto 20.155,62 €.

Somit ergeben sich Mehrkosten für den Neubau der Polymerstation und der Erneuerung der Austragsschnecke gegenüber der veranschlagten Kosten im HH 2024 in Höhe von Brutto 60.913,12 € (Kosten Austragsschnecke 40.757,50 €+Mehrkosten Polymerstation 20.155,62 €) zuzüglich der anfallenden Honorarkosten.

Die Firma AWS Anlagenbau GmbH aus Karlsbad wird mit der Erneuerung der Polymerstation und der Austragsschnecke auf der Kläranlage Aulendorf mit einer Bruttosumme von 138.084,63 € beauftragt.

Beschluss-Nr. 6**Neubau Grundschule - Vergabe von Innen- und Außenputzarbeiten**
Vorlage: 40/056/2024

Die Innen- und Außenputzarbeiten für den Neubau der Grundschule wurden im Juni 2024 beschränkt ausgeschrieben.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.07.2024 den Ausschuss für Umwelt und Technik ermächtigt, die Vergabe vorzunehmen.

Ausschreibungsergebnis

Gewerk	Innen- und Außenputz
Ausschreibungsart	Beschränkt
Submission	08.07.2024
Anzahl aufgeforderter Firmen	6
Eingegangene Angebote	3
Angebotssumme	374.875,72 €
Kostenberechnung vom 10.03.2022	227.504,20 €
Bepreistes LV	322.674,45 €
Mehrkosten in € und % gegenüber Kostenberechnung	147.371,52 € 64 %
Mehrkosten in € und % gegenüber bepreistes LV	52.201,27 € 16 %

Die Angebote wurden vom Architekten geprüft und ausgewertet.

Das wirtschaftlichste Angebot gab die Firma Konstanzer GmbH aus Baienfurt zum Bruttopreis von 374.875,72 € brutto ab.

Gegenüber der Kostenberechnung vom März 2022 liegt das wirtschaftlichste Angebot deutlich darüber.

Ursachen und Begründung der Mehrkosten

Ein Teil der Mehrkosten begründen sich in zusätzlichen Leistungen und Verschiebungen von Mengen, die sich erst nach der Aufstellung der Kostenberechnung bei den Ausführungsplanungen ergeben haben.

Diese sind:

- Die statische Berechnung ergab mehr Betonwände, die einen Vollwärmeschutz benötigen, die ursprünglich als Mauerwerk geplant waren.
- Ausdämmen der Fußpfetten im Bereich des Ringankers im OG.
- Zusätzliche Dämmarbeiten im Bereich der Rahmenverbreiterung im Sturzbereich der Fenster auf Wandstärke.
- Dämmung der Kellerwand wo ursprünglich beim Rohbauer war.

Die weiteren Mehrkosten liegen bei den Preissteigerungen und sicher bei der hohen Auftragslage bei den Baufirmen, was sich auch durch die geringe Wettbewerbsbeteiligung widerspiegelt.

Vorschlag der Verwaltung

Für eine Aufhebung der Ausschreibung aus Kostengründen sind allerdings die aktuellen Marktpreise aus dem bepreisten Leistungsverzeichnis maßgebend.

Hier liegt das Angebot zwar auch mit 16 % darüber, vergaberechtlich ist dies für eine Aufhebung allerdings nicht ausreichend.

Eine geänderte Ausführung der Dämm- und Putzarbeiten bringt keine Kostenreduzierung, da bereits die wirtschaftlichste Variante ausgeschrieben wurde.

Die Putzarbeiten müssen aufgrund des Bauablaufs und weiteren Folgegewerke dringend vergeben und ausgeführt werden.

Trotz der Kostensteigerung schlägt die Verwaltung vor, die Innen- und Außenputzarbeiten an die Firma Konstanzer GmbH aus Baienfurt zum Bruttopreis von 374.875,72 € zu vergeben.

Überblick erteilter Aufträge der KG 300 bis 600

Gesamtvolumen Gewerke 300 bis 600	7.265.645,56 €
Auftragssummen + Nachträge	6.956.304,36 €
Kostenberechnung vom 10.03.2022 für alle ausgeschriebenen Gewerke	6.243.182,68 €
Mehrkosten	713.121,68 €
Mehrkosten in % bezogen auf die bereits ausgeschriebenen Gewerke	11,4 €
Mehrkosten in % bezogen auf alle Gewerke der KG 300 bis 600	9,8 %

Die Zahlen in der Tabelle beziehen sich ausschließlich auf die Auftragssummen und nicht auf die Kostenfeststellungen.

Mit dieser Vergabe sind nun 86 % der Bauleistungen der KG 300 bis 600 vergeben.

SR Michalski hätte gerne eine Zusammenstellung über die absoluten Kostensteigerungen, weil bei anderen Positionen Einsparungen erfolgten.

SR Maucher wünscht einen Preisspiegel.

- 1. Die Innen- und Außenputzarbeiten werden an die Firma Konstanzer GmbH aus Baienfurt zum Bruttopreis von 374.875,72 € vergeben.**
- 2. Das bepreiste LV und die Zusammenstellung des Preises wird nachgereicht.**

Beschluss-Nr. 7

Verschiedenes

Erdauffüllung Haller

Die Verwaltung teilt mit, dass in Haller eine Erdauffüllung erfolgen soll. Die Stadt wurde hier als Angrenzer informiert.

Edeka Baumpflanzung

Herr Schilling hat nochmals mit dem Eigentümer des Edeka-Grundstücks Kontakt aufgenommen wegen der nicht erfolgten Baumpflanzungen im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes. Der Eigentümer könnte sich eine Pflanzung abweichend von der festgelegten Bepflanzung am Rande des Gebiets vorstellen.

SR Michalski kann sich dem Vorschlag von EDEKA nicht anschließen. Denkbar wäre an der Straßenbeleuchtung im vorderen Bereich.

Laut SR Groll sollte mit der geplanten Bepflanzung auch die Aufheizung der Fläche verringert werden. Dies kann mit dem Vorschlag nun nicht umgesetzt werden. Deshalb kann er dem Vorschlag nicht zustimmen.

Die Verwaltung wird beauftragt, nochmals mit EDEKA zu sprechen.

Markierung Hauptstraße zur Geschwindigkeitsbeschränkung

SR Michalski schlägt eine Markierung auf dem Straßenbelag zur Geschwindigkeitsbeschränkung vor. Dies wäre eine auffällige Wirkung für die Fahrzeuge.

Die Verwaltung wird dies prüfen.

Akustikanlage

SRin Wekenmann-Arnold fragt nach dem Sachstand zur Umsetzung der Akustikanlage.

BM Burth erläutert, dass Frau Thoma Angebote einholt.

Spielplatz auf der Steige

SR Gentner fragt nach einem Sachstand zum Spielplatz auf der Steige, insbesondere, ob eine Bebauung möglich wäre.

Die Verwaltung wird den Sachstand prüfen.

Starkregenereignis Zollenreute

SR Groll fragt, ob bezüglich seiner Anfrage im Gemeinderat bereits eine Prüfung erfolgen konnte. Konkret betrifft dies das Starkregenereignis am vergangenen Wochenende in Zollenreute und eine mögliche Nacharbeit der Erschließung des Baugebietes Tafesch.

BM Burth erläutert, dass mit OV Frey so verblieben wurde, dass der Acker zuerst abgeerntet werden muss.

Beschluss-Nr. 8

Anfragen

Michel-Buck-Straße Straße – Zustand der Straße

SR Beck möchte wissen, wer für die Unterhaltung der Michel-Buck-Straße zuständig ist. Sie ist in sehr schlechtem Zustand.

BM Burth erläutert, dass die Eigentumsverhältnisse kompliziert sind. Bereits vor einigen Jahren hat sich die Verwaltung um eine Lösung bemüht. Die Verwaltung wird dies nochmals aufbereiten.

ZUR BEURKUNDUNG !

Bürgermeister:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....