

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

über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik

vom 09.04.2025

im Ratssaal

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 18:58 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender

Bürgermeister Matthias Burth

Ausschussmitglieder

Prof. Dr. Ernst Deuer

Vertretung für Wekenmann-Arnold

Niklas Gentner

Pierre Groll

Jochen Haas

Vertretung für Maucher

Rainer Marquart

Ralf Michalski

Robert Rothmund

Verwaltung

Albert Schilling

Ortsvorsteher/in

Manfred Frey

Bernhard Metzler

Ortsvorsteher-Stellvertreter

Franz Thurn

Schriftführer/in

Silke Johler

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Thomas Beck

entschuldigt

Kurt Harsch

Stefan Maucher

Britta Wekenmann-Arnold

entschuldigt

Verwaltung

Günther Blaser
Brigitte Thoma

Ortsvorsteher/in

Margit Zinser-Auer

Tagesordnung

Beschluss-Nr.

- 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll
- 2 Baugesuche
- 2.1 Umnutzung und Umbau der bestehenden Remise von einem Lagergebäude zu einer Wohnung, Staige 5, Flst. Nr. 752/1, Aulendorf Gemarkung Blönried
Vorlage: 40/134/2025
- 3 Neubau DGH Blönried - Vergabe von Bauleistungen
Vorlage: 40/135/2025
- 4 Verkehrsführung im Bereich Bruck- und Bergstraße sowie Reitplatzweg,
Rugetsweiler
Vorlage: 20/047/2025
- 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

Umnutzung und Umbau der bestehenden Remise von einem Lagergebäude zu einer Wohnung, Staige 5, Flst. Nr. 752/1, Aulendorf Gemarkung Blönried Vorlage: 40/134/2025

Die Bauherrschaft beantragt einen Bauvorbescheid für die Umnutzung und Umbau der bestehenden Remise von einem Lagergebäude zu einer Wohnung auf dem Grundstück Flst. Nr. 752/1, Auf der Staige 5 in Blönried.

Mit dem Bauvorbescheid soll folgende Fragestellung geklärt werden: Wird für das Vorhaben die wasserrechtliche Genehmigung gem. § 65, 84 WG i. V. § 78 Abs. 5 WHG erteilt?

Am 30.03.2021 wurde vom damaligen Eigentümer das Kenntnisgabeverfahren Abbruch ehemaliges Wohn-Wirtschaftsgebäude, Flst. Nr. 752/1, Staige 5 Blönried bei der Stadt Aulendorf eingereicht. Das Grundstück Flst. Nr. 752/1, Staige 5 Blönried wurde veräußert. Der aktuelle Eigentümer und Antragssteller hat das o.g. Wohn-Wirtschaftsgebäude 2023 abgebrochen und plante an gleicher Stelle die Errichtung eines Wohnhauses.

Nach erfolgtem Abbruch wurde am 20.12.2023 ein Antrag auf Bauvorbescheid „Umnutzung und Umbau der bestehenden Remise von einem Lagergebäude zu einer Wohnung“ bei der Baurechtsbehörde eingereicht. Dieser Bauvorbescheid wurde mit Schreiben vom 22.08.2024 vom Bauherrn zurückgezogen. Im Vorfeld gab es Abstimmungen zwischen der Baurechtsbehörde und dem Planer bzw. dem Bauherrn.

Mit Schreiben vom 25.10.2023 teilte die Baurechtsbehörde dem Bauherrn mit, dass ein Abbruch und Neubau im Sinne des § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB nicht in Frage kommt, da die gesetzlichen Voraussetzungen hier nicht erfüllt sind. Um auf dem Grundstück Wohnraum zu schaffen muss dies im Rahmen einer Umnutzung landwirtschaftlicher Bausubstand erfolgen. Dies könnte laut der Baurechtsbehörde für die südliche Remise in Frage kommen. Der vorgeschlagene Standort „südliche Remise“ erfordert wegen der Unterschreitung des Waldabstandes eine Waldumwandlung. Aus diesem Grund hat der Bauherr das Nachbargrundstück erworben. Des Weiteren liegt dieser Standort im Überschwemmungsgebiet „Booser Ach“. Im beiliegenden Lageplan ist der Standort Abbruch Wohn-Wirtschaftsgebäude sowie die Waldumwandlung gelber Markierung dargestellt.

Am 24.03.2025 wurde der nun vorliegende Bauvorbescheid eingereicht. Der vorliegende Bauvorbescheid entspricht der Anfrage vom 20.12.2023.

Planungsrechtliche Beurteilung

Rechtsgrundlage: § 35 BauGB und § 78 Abs. 5 WG
Gemarkung: Blönried
Eingangsdatum: 24.03.2025

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 35 BauGB. Eine landwirtschaftliche Privilegierung liegt nicht vor.

Beim geplanten Vorhaben handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben. Nach § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Gemäß § 35 Abs. 3 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange insbesondere vor, wenn das Vorhaben

- den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
- den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des

- Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,
- schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
 - unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,
 - Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,
 - Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,
 - die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder
 - die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.

Da der Antragssteller im Rahmen seiner Bauvoranfrage die Umnutzung der bestehenden Remise in eine Wohnung beabsichtigt, handelt es sich um ein Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB. Gemäß § 35 Abs. 4 BauGB kann der Änderung eines bisherigen land- bzw. forstwirtschaftlichen 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. Dies liegt vor, wenn:

- a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz
- b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,
- c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,
- d) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,
- e) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs,
- f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nummer 1 zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle und
- g) es wird eine Verpflichtung übernommen, 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.

Bauen in Überschwemmungsgebieten - Antrag

Die Remise befindet sich im Abstand von ca. 27,56 m zum Ufer der „Ach“. Der Gewässerrandstreifen im Außenbereich beträgt 10 m. Zudem liegt das geplante Vorhaben innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes „Booser Ach“. Die Remise ist von der Überflutungsfläche HQ extrem vollständig umschlossen. Die Remise wird bei HQ 50 und HQ 100 im Teilbereich überflutet. Auf die beiliegenden Hochwassergefahrenkarten im Erläuterungsbericht des IB Wassermüller GmbH wird verwiesen. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB untersagt. Es besteht die Möglichkeit der Erteilung von Ausnahmen oder Befreiungen. Die Voraussetzungen für solche Ausnahmen ergeben sich gem. § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz. Die zuständige Behörde kann die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn

1. das Vorhaben
 - a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
 - b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
 - c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
 - d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder

2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Mit den vorliegenden Unterlagen wird der Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) für die Errichtung von baulichen Anlagen in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 65 Nr. 1 Wassergesetz beantragt. Der Hochwasserschutz soll wie folgt sichergestellt werden. Das Bauwerk wird geschützt, indem um die Terrasse eine abgedichtete Winkelsteinmauer errichtet wird. Der Fertigfußboden im Gebäude wird ca. 45 cm über dem jetzigen Niveau liegen. Fundamente und Sockel erhalten eine durchgängige Abdichtung. Des Weiteren wird eine Ausgleichsfläche mit einem Rückhaltevolumen von 9 m³ vor der Remise angelegt.

Im Hinblick auf das Hochwasserereignis „Ahrtal“ im Juli 2021 muss bezweifelt werden, ob die oben genannten Hochwasserschutzmaßnahmen im Ernstfall Schaden von Mensch und Bauwerk abwenden können. Innerhalb von 24 Stunden fielen in der Nacht vom 14. auf den 15. Juli 2021 mehr als 100 Liter Regen pro Quadratmeter in Teilen der Bundesländer Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen - mit verheerenden Folgen für die Menschen vor Ort. Des Weiteren ist der Standort „südliche Remise“ nach Auffassung der Verwaltung eher dem Außenbereich zuzuordnen als der Standort „Abgebrochenes Wohn-Wirtschaftsgebäude“ welcher im baulichen Zusammenhang mit der vorhandenen Wohnbebauung Staige 4 und 5 steht. Der Standort südliche Remise erfordert eine neue Erschließung, aufwendige bauliche, statische und wassertechnische Maßnahmen und berührt mit der Waldumwandlung Belange des Umwelt- und Naturschutzes. Des Weiteren lässt dieser Standort die Entstehung einer Splittersiedlung im Sinne § 35 BauGB eher befürchten als der Standort „abgebrochene Scheune“. All dies könnte schadlos umgangen werden, wenn an Stelle des abgebrochenen ehemaligen Wohn-Wirtschaftsgebäude ein Wohnungsneubau ermöglicht wird.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass dem Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) für die Errichtung von baulichen Anlagen in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 65 Nr. 1 Wassergesetz und der wasserrechtlichen Genehmigung nicht zugestimmt werden soll.

OV Metzler teilt mit, dass der Ortschaftsrat noch nicht darüber beraten hat. Er geht aber von einer Zustimmung aus.

Es gibt eine umfangreiche Diskussion über die Auffassung der Baurechtsbehörde.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Ausnahme nach § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz nicht.**
- 2. Die Baurechtsbehörde wird aufgefordert, am ursprünglich geplanten Standort der ehemaligen Scheune eine Baugenehmigung zu erteilen.**
- 3. Die Verwaltung wird beauftragt, zu prüfen, ob im Zuge einer Einbeziehungssatzung auf dem Standort der ehemaligen Scheune Baurecht geschaffen werden kann.**

Beschluss-Nr. 3

Neubau DGH Blönried - Vergabe von Bauleistungen **Vorlage: 40/135/2025**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 23.09.2024 die Freigabe zu den Ausschreibungen erteilt.

Die Submission der Ausschreibungen Technikgewerke Vergabeblock 1 fand am 25.03.2024 statt. Die eingegangenen Angebote wurden von den beauftragten Fachingenieuren geprüft und ausgewertet.

Geprüfte Vergabesummen

Gewerk	Vergabesumme brutto
1 Heizungsarbeiten	252.502,77 €
2 Lüftungsarbeiten	80.901,51 €
3 Sanitärarbeiten	138.729,69 €
4 Elektrotechnik	160.282,61 €
Gesamtsumme Vergaben Technikgewerke	632.416,58 €

Heizungsarbeiten

Bei dem Heizungsarbeiten sind zur Submission zwei Angebote abgegeben worden. Nach Prüfung und Wertung der Angebote liegt das wirtschaftlichste Angebot der Fa. Prestle GmbH aus Biberach bei 252.502,77 € brutto. Die Angebotssumme liegt 27.147,23 € unter der Kostenschätzung vom 10.09.2024.

BM Burth ergänzt, dass dies leider fehlerhaft in den heutigen Unterlagen enthalten ist, da der Ausschuss für Umwelt und Technik lediglich bis 250.000 € Vergaben beschließen darf. Der Gemeinderat wird am 28.04.2025 über die Vergabe entscheiden.

Lüftungsarbeiten

Bei den Lüftungsarbeiten sind zur Submission drei Angebote abgegeben worden. Nach Prüfung und Wertung der Angebote liegt das wirtschaftlichste Angebot der Fa. Ernst Rieber GmbH & Co. KG aus Albstadt bei 80.901,51 € brutto. Die Angebotssumme liegt 26.198,49 € unter der Kostenschätzung vom 10.09.2024.

Sanitärarbeiten

Beim Gewerk Sanitärarbeiten sind zur Submission drei Angebote abgegeben worden. Nach Prüfung und Wertung der Angebote liegt das wirtschaftlichste Angebot der Fa. Burk GmbH & Co. KG aus Ravensburg bei 138.729,69 € brutto. Die Angebotssumme liegt 63.570,31€ unter der Kostenschätzung vom 10.09.2024.

Elektrotechnik

Beim Gewerk Elektrotechnik sind zur Submission drei Angebote abgegeben worden. Nach Prüfung und Wertung der Angebote liegt das wirtschaftlichste Angebot der Fa. Elektrotechnik Sonntag aus Aulendorf bei 160.282,61 € brutto. Die Angebotssumme liegt 70.767,79€ unter der Kostenschätzung vom 10.09.2024. Dies liegt daran das in der Kostenschätzung Elektrotechnik die Blitzschutz- und Erdungsanlagen enthalten waren. Diese wurden gesondert ausgeschrieben und in der GR-Sitzung vom 24.03.2025 vergeben.

Die Gesamtsumme der oben genannten Gewerke laut Kostenberechnung ist mit 802.100,40 € brutto ermittelt worden. Nach der erfolgten Submission ergibt sich eine Gesamt-Vergabesumme von 632.416,58 € brutto. Die Einsparung des

Vergabeergebnisses gegenüber der Kostenberechnung beträgt 187.683,82 € bzw. 22,88 %.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 1. Die Lüftungsarbeiten werden an die Fa. Ernst Rieber GmbH & Co. KG aus Albstadt zum Bruttopreis von 80.901,51 € vergeben.**
- 2. Die Sanitärarbeiten werden an die Fa. Burk GmbH & Co. KG aus Ravensburg zum Bruttopreis von 138.729,69 € vergeben.**
- 3. Die Elektrotechnik wird an die Fa. Elektrotechnik Sonntag aus Aulendorf zum Bruttopreis von 160.282,61 € vergeben.**

Beschluss-Nr. 4

**Verkehrsführung im Bereich Bruck- und Bergstraße sowie Reitplatzweg,
Rugetsweiler**
Vorlage: 20/047/2025

Dieser Tagesordnungspunkt wurde bereits am 30.06.2021 und am 09.02.2022 im Ausschuss für Umwelt und Technik behandelt. Der AUT hat in seiner Sitzung vom 09.02.2022 folgenden Beschluss gefasst, welcher mit Erteilung der verkehrsrechtlichen Anordnung vom 17.02.2022 zum Vollzug gekommen ist:

1. In der Bruckstraße wird aus Richtung der Bahnbrücke eine Einbahnstraße eingerichtet. Für Fahrradfahrer bleibt die Straße beidseitig befahrbar.
2. Für den Reitplatzweg wird in Richtung Bahnbrücke ebenfalls eine Einbahnstraße eingerichtet. Für Fahrradfahrer bleibt auch hier die Straße beidseitig befahrbar.
3. Die Bergstraße wird für die Durchfahrt gesperrt mit dem Zusatz Anlieger frei.

Aufgrund mehreren Beschwerden von Anwohnern über die Festlegungen von 2022, wurde das Thema in einer Bürgerfragestunde der Ortschaft Zollenreute am 11.11.2024 sowie in der am selben Tag stattfindenden Sitzung des Ortschaftsrats Zollenreute erneut aufgegriffen. Die Anwohner beklagen sich, dass die Verkehrsbelastung in der Bruckstraße und auf dem Reitplatzweg immer mehr zunimmt, was zu einer vermehrten Lärm- und Abgasbelastung führt. Der Verkehr solle besser verteilt werden, weshalb das Durchfahrtsverbot in der Bergstraße aufgehoben werden soll. Wegen einer kontroversen Diskussion in der Bürgerfragestunde und der sich daraus ergebenen Unsicherheit im Ortschaftsrat, wurde eine Entscheidung auf die OR-Sitzung am 19.12.2024 vertagt.

Zwischenzeitlich haben die Bewohner der Bruckstraße am 17.12.2024 bei der Ortsverwaltung Zollenreute eine Petition mit 70 Unterschriften eingereicht, damit die Verkehrsführung in Rugetsweiler nochmals geprüft wird. Sie fordern, dass die Verkehrszeichen „Einfahrtsverbot (250)“ und „Anliegerverkehr frei“ in der Bergstraße entfernt werden.

In der Sitzung des Ortschaftsrats Zollenreute vom 19.12.2024 wurde dann mehrheitlich folgender Beschluss gefasst:

- Die Verkehrsführung wird geändert, die Bruckstraße bleibt Einbahnstraße, befahrbar aus Richtung Zollenreute kommend, die Bergstraße und der Reitplatzweg werden Einbahnstraßen für den Verkehr in Richtung Zollenreute. Über eine Beschilderung wird versucht den Verkehr Richtung Zollenreute hauptsächlich über den Reitplatzweg zu steuern.

Die von den Bürgern geforderte Prüfung, ob die Straße (Bahnbrücke) zwischen Mochenwanger Straße und der Kreuzung Bruckstraße - Bergstraße - Reitplatzweg zur Einbahnstraße gemacht werden kann wird vertagt, bis eine Lösung für die Kreuzung Allewindenstraße - Schwarzhausstraße - L285 - Hasengärtlestraße gefunden wurde. Die Frage, ob Tempo 30 in allen 3 Straßen eingeführt sowie die Beschilderung optimiert werden kann, muss gesondert in einer Verkehrsschau geprüft werden. Eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 30 gibt es bisher nur in der Bruckstraße und in der Bergstraße.

Die Verwaltung schlägt vor, die Beschlussfassung des Ortschaftsrats Zollenreute vom 19.12.2024 umzusetzen.

OV Frey wurde im Nachgang von Landwirten angesprochen, dass die vorgeschlagene Variante schwierig ist, weil die Fahrzeuge bekanntlich sehr groß sind und man im Tobelweg nicht um die Ecke kommt. Er bittet darum, dass der Ausschuss der von ihm überarbeiteten Variante zustimmt, über die er aber erst noch im Ortschaftsrat beraten muss. Diese liegt der Vorlage bei.

SR Michalski verweist darauf, dass das erhöhte Verkehrsaufkommen in der Bruckstraße nur von der damals beschlossenen Regelung kommt. Er hat diese bereits damals kritisiert und nicht zugestimmt. Deshalb schlägt er eher eine Rücknahme des Beschlusses vor. Sofern dies nicht vorstellbar ist, schlägt er eher vor, den Reitplatzweg in beide Richtungen befahrbar auszuschillern.

BM Burth erläutert, dass die jetzige beschlossene Regelung immer befürwortet wurde. Das ausgewiesene „Anlieger frei“ war nicht damalige Entscheidung des Ausschusses, sondern des Ortschaftsrates. Mit Bedenken hat der Ausschuss dann dennoch diese Entscheidung mitgetragen. Nun hat man erkannt, dass dies nicht die beste Lösung war.

SR Haas kann der Entscheidung des Ortschaftsrates zustimmen und mittragen.

OV Metzler verweist darauf, dass die Bruckstraße die am besten ausgebaute Straße ist und bei einer Freigabe dann die Hauptlast des Verkehrs tragen würde.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt vorbehaltlich der Zustimmung des Ortschaftsrates Zollenreute:

- 1. Die Bruckstraße bleibt Einbahnstraße aus Richtung der Bahnbrücke. Für Fahrradfahrer bleibt die Straße beidseitig befahrbar. (7 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme)**
- 2. Die Bergstraße wird ab der Einzweigung Tobelweg zur Einbahnstraße. Der Reitplatzweg bleibt in Richtung Bahnbrücke zur Einbahnstraße. Für Fahrradfahrer bleiben beide Straßen beidseitig befahrbar. (7 Ja-Stimme, 1 Nein-Stimme)**
- 3. Die Verwaltung lässt in einer Verkehrsschau prüfen, ob auf dem Reitplatzweg ebenfalls ein Tempo 30 eingeführt werden kann. (6 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen)**

Beschluss-Nr. 5
Verschiedenes

Kreisradwegekonzept

SR Groll fragt nach der Vorstellung des Kreisradwegekonzeptes vergangene Woche.

BM Burth erläutert, dass dies bislang lediglich die Auftaktveranstaltung war.

Beschluss-Nr. 6

Anfragen

Es werden keine Anfragen gestellt.

ZUR BEURKUNDUNG !

Bürgermeister:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....