

# **Sitzungsbericht öffentliche Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 20.10.2021**

Für folgende Bauvorhaben wurde das Einvernehmen erteilt:

- Antrag auf Genehmigung nach § 4 BImSchG - Anlage zur zeitweiligen Lagerung, Aufbereitung und zum Umschlag von Baurestmassen, Hasengärtlestraße 76, mit der Maßgabe, dass der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung zugestimmt wird.
- Anbau eines Holzlagers, Anbau eines Filterhauses mit Maschinenraum für eine Brikettierpresse, Anbau eines überdachten Lagerplatzes, Würzbühl 36 (vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrates Blönried)
- Teilweise Umnutzung landwirtschaftliches Stallgebäude in Gewerbe (Reinigung von Gitterrosten), Bärenweiler 1 (vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrates Blönried)
- Abbruch der bestehenden Garage und Neubau Wohnhaus mit Garage, Schulstraße 24 mit folgenden Maßgaben: Die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB wird gemäß den Festsetzungen der Erhaltungssatzung erteilt. Die Genehmigung nach § 144 Abs. 1 BauGB wird gemäß den Festsetzungen der Sanierungssatzung „Stadtkern II“ erteilt.

Folgenden Bauvorhaben wurde das Einvernehmen versagt:

- Errichtung einer Flachdachgaube auf der Nord- und Südseite des bestehenden Wohnhauses, Eschenweg 5 mit folgender Maßgabe: Einer geänderten Planung mit einer Gaubenbreite der Hälfte der zugehörigen Gebäudebreite, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Der Befreiung für die Überschreitung der max. zulässigen Gaubenbreite wird bei einer geänderten Planung mit einer Gaubenbreite von der Hälfte der zugehörigen Gebäudebreite zugestimmt.
- Neubau eines barrierefreien Nebegebäudes (Bauvoranfrage), Alemannenring 8
- Errichtung eines Breitraumcarports, Schulstraße 44 mit folgenden Maßgaben: Bei einer geänderten Planung welche die Einhaltung der Baulinie gewährleistet, wird die Verwaltung ermächtigt die entsprechenden erforderlichen Genehmigungen zu erteilen. Der Bauherrschaft wird empfohlen, das Dach des Breitraumcarports zu begrünen.

## **Überplanung der Außenanlage Kindergarten Wirbelwind - Vorstellung der Entwurfsplanung mit Freigabe zur Ausschreibung**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 30.06.2021 folgende Beschlüsse gefasst:

1. Als Ausführungsvariante wird die Planungsvariante 2 festgelegt.
2. Das Büro Spielraumplanung wird mit der Planung beauftragt.
3. Der Kostenrahmen für die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung wird mit 100.000,00 € brutto mit Nebenkosten als Obergrenze festgelegt.
4. Die Differenz von 20.000,00 € zum Haushaltsansatz dienen zur Sicherheit für nicht planbare Preissteigerungen und Ausschreibungsergebnisse.

5. Die Entwurfsplanung mit entsprechender Kostenberechnung wird erneut in den Ausschuss für Umwelt und Technik zur Beratung und Freigabe zur Ausschreibung eingebracht.

Auf Grundlage dieser Begehung und Klärung der Detailfragen hat das beauftragte Planungsbüro den Vorentwurf überarbeitet und eine Entwurfsplanung mit entsprechender Kostenberechnung erarbeitet.

Die Entwurfsplanung wurde mit der Kindergartenleitung abgestimmt.

Die Kostenberechnung vom 05.10.2021 liegt bei 100.012,36 € brutto einschließlich Nebenkosten. In der Kostenberechnung ist das erweiterte Kletterelement als Ersatz für das Betonrohr aufgrund der Kostenobergrenze nicht enthalten. Die Kosten für das Kletterelement liegen bei ca. 4.000,00 € brutto. Hier wäre der Vorschlag, dass das Kletterelement als Eventualposition ausgeschrieben wird und eine Entscheidung nach dem Vorliegen vom Ausschreibungsergebnis getroffen wird.

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

- 1. Der vorgestellten Entwurfsplanung wird zugestimmt und zur Ausschreibung freigegeben.**
- 2. Das Kletterelement wird als Eventualposition ausgeschrieben.**
- 3. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt im Frühjahr 2022.**

## **Neubau Kindergarten - Vorstellung der HLS- und Elektroausführungsplanungen und Freigabe zur Ausschreibung**

Der schlechte Primärenergiefaktor der Fernwärme verlangte eine kurzfristige Umplanung bezüglich einer zentralen Lüftungsanlage und die Installation einer PV – Anlage. Zum Erreichen eines KfW 55 Standards wurde nun wieder die Installation einer zentralen Lüftungsanlage mit PV – Anlage zwingend notwendig, um den Zuschuss nach dem BEG (ca. 395.244,00 €) zu erhalten. Auch coronabedingte Diskussionen brachten immer wieder die Notwendigkeit von zentralen Lüftungsanlagen vor allem bei Neubauten auf den Tisch.

Am 21.04.2021 wurde dann im Ausschuss überwiegend die Notwendigkeit einer zentralen Lüftungsanlage mit PV – Anlage mit Mehrkosten und die Zuschussmöglichkeiten nach dem BEG beraten und diskutiert. Da die ursprünglich geplante zentrale Lüftungsanlage aus Kostengründen gestrichen wurde, musste nach der folgenden Beschlussfassung eine Umplanung erfolgen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik fasste am 21.04.2021 folgende Beschlüsse:

1. Zum Erreichen des KfW Standards wird eine Lüftungsanlage und eine PV – Anlage geplant.
2. Die Planungsbüros werden beauftragt, die Ausführungsplanung mit der Lüftungsanlage und der PV – Anlage bis zur Ausschreibungsreife vorzubereiten.
3. Die Ausschreibung der Arbeiten erfolgt erst nach Vorliegen des Zuschussbescheides für die KfW – Förderung.

Die Verwaltung hat den entsprechenden Antrag nach der BEG – Förderung bei der KfW – Bank nach Freiwerden der Antragstellungsfrist ab 01.07.2021 im Juli eingereicht.

Am 05.10.2021 ging ein positiver Zuschussbescheid der KfW – Bank in Höhe von 420.290,00 € bei der Stadtverwaltung ein.

Die angegebenen Mehrkosten in Höhe von 282.506,00 € für die zentrale Lüftungsanlage, PV – Anlage mit Nebenkosten basieren auf einer Kostenschätzung vom 16.04.2021.

SR Michalski fragt nach der aktuellen Kostenschätzung. Er entnimmt der Tischvorlage eine deutliche Preissteigerung. Die Vorgehensweise ist nicht mitzutragen.

Herr Hack erläutert, dass die Kosten laut Baukostenindex wegen der allgemeinen Kostensteigerungen im Bausektor voraussichtlich um 1,13 steigen.

BM Burth schlägt nach längerer Diskussion vor, dass aufgrund dieser Kostensteigerung die Freigabe im Gemeinderat erfolgt. Diese Entscheidung sollte das Hauptorgan treffen. Deshalb schlägt er heute eine Vertagung vor und ein Verweis der Entscheidung in den Gemeinderat. Dem Ausführungsplan für die Gewerke soll zugestimmt werden.

**Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt mit 8 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme:**

- 1. Den Ausführungsplanungen für die Gewerke HLS und Elektroinstallation wird wie vorgestellt zugestimmt.**
- 2. Die Entscheidung wird an den Gemeinderat zurück verwiesen. Dort soll auch die Ausschreibungsfreigabe erfolgen.**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten -  
1. Änderung" (Vorberatung)**  
**1. Zustimmung zum Entwurf**  
**2. Auslegung und Beteiligung**

SR Harsch ist befangen.

Die Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat 2 hauptsächliche Gründe:

Zum einen soll dem Betreiber des Ferienhofs Tiergarten eine bessere Entwicklungsmöglichkeit in Form geänderter Baufenster gegeben werden. Dies entspricht den Planungen des Betreibers. Gleichzeitig bleibt für den Bereich des Ferienhofes Tiergarten die mögliche überbaubare Fläche unverändert gegenüber dem gültigen Bebauungsplan.

In dieser Planänderung sind auch die hergestellten Verkehrsanlagen mitaufgenommen. In der Summe ist deren Flächenanteil größer, als im rechtskräftigen Bebauungsplan. Jedoch war man im damaligen Bebauungsplan davon ausgegangen, dass der Großteil davon asphaltiert wird. Die in dieser Planänderung dargestellten privaten Verkehrsflächen sind jedoch zu einem großen Teil nur in gekiester Ausführung hergestellt und sollen auch so bleiben.

Die bisherige „gewerbliche Lagerhalle für Gartengestaltung“ soll nun sowohl als Lagerhalle als auch für einen gastronomischen Teil genutzt werden. Dieser gastronomische Teil ergänzt das Angebot des Ferienhofes Tiergarten.

Im südwestlichen Bereich des Gebietes beabsichtigt der Sohn des Ferienhof-Betreibers ein Wohngebäude (Nr.8) für sich zu errichten. Daher erfolgt die zulässige Nutzung für 2 Wohnungen für den Betreiber des Ferienhofs bzw. Familienangehörige.

Der zweite Grund für die Änderung ist die Ansiedlung einer Adventure-Golf-Anlage. Der Ferienhof Tiergarten mit Fremdenzimmern, Ferienwohnungen, Kindergarten und Gastronomie hat sich in den letzten Jahren vergrößert und ist entsprechend attraktiv. Um die gegenseitigen Synergien zu nutzen und für Aulendorf touristisch ein weiteres attraktives Angebot zu bieten, ist vorgesehen eine sog. Adventure-Golf-Anlage am Ferienhof anzusiedeln. die Adventure Golfanlage ist zwischenzeitlich genehmigt und in Betrieb.

Der benötigte Flächenbedarf dieser Anlage (einschl. der Erweiterung) einschl. Nebenanlagen liegt bei ca. 7.500 qm. Innerhalb der Anlage befindet sich ein Kiosk mit Außenbestuhlung. Der Betrieb des Platzes wird in den Wintermonaten für ca. 4 Monate unterbrochen.

Die erforderliche Fläche ist im Bereich des Sondergebietes Tiergarten nicht mehr realisierbar. Deswegen fanden Gespräche zwischen der Stadt Aulendorf, dem Regionalverband und dem Eigentümer des Ferienhofs Tiergarten statt. Hierbei wurde die Fläche östlich des Tiergartens als geeignet angesehen, die auch zum Eigentum des Tiergartens gehört. Das naturnahe Konzept von Adventure-Golf zusammen mit der Attraktivität vor allem auch für Familien und Kinder bildet eine stimmige Ergänzung zum Konzept des Ferienhofes Tiergarten. So kann ein Teil der bestehenden Infrastruktur wie sanitäre Anlagen, Verkehrsanbindung und Parkplätze gemeinsam genutzt werden.

Für die Betreiber der Adventure-Golf-Anlage wurde ein zusätzliches Baufenster in der Nähe der Anlage vorgesehen, damit hier eine Überwachung der Anlage außerhalb der Öffnungszeiten durch die räumliche Nähe möglich ist. Die Betreiberfamilie will sich hier mit ihrer Wohnung ansiedeln. Zur Umsetzung ist die Ausweisung eines weiteren Baufensters erforderlich.

Die durchgeführte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt einen Kompensationsbedarf außerhalb des Plangebietes auf Flst. 397. Dieser wird durch die Extensivierung von ca. 1,5 ha intensiv genutzten Grünlandes erreicht. Der Ausgleichsbedarf von bisher 101.405 Ökopunkten hat sich durch die nun angedachten Änderungen auf 142.365 Ökopunkte erhöht.

### **Verkehr**

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist hinsichtlich des Ferienhofes Tiergarten von keiner geänderten Ausgangslage auszugehen. Jedoch ist die Situation durch die hinzukommende Golf- Anlage zu betrachten.

Die zukünftigen Betreiber der Adventure-Golf-Anlage erwarten ein Maximalaufkommen von 30.000 Besuchern pro Jahr. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass diese Zahl sich folgendermaßen aufteilt:

- Aufgrund der Synergieeffekte mit dem Ferienhof Tiergarten gehen die Betreiber davon aus, dass ca. 30 % ihrer Gäste den Urlaub oder den Besuch der Anlage Tiergarten mit einem Besuch auf der Golfanlage verbinden. D.h. dieser Anteil ist derzeit schon für Verkehrsaufkommen und Stellplätze beim Tiergarten berücksichtigt.
- Weiterhin gehen die Betreiber davon aus, dass mindestens weitere 40 % den Besuch mit einem Fahrrad/E-Bike ausführen. Gründe hierfür sind, dass es sich um eine Outdoor-Aktivität handelt, die nur bei entsprechend gutem Wetter attraktiv ist – Wetter, das auch für das Radfahren angenehm ist. In den Wintermonaten ist die Anlage geschlossen. Die Betreiber beabsichtigen Ladestationen für E-Bikes zu installieren. Dies ist Bestandteil der LEADER- Förderung. Die Anlage und deren Lage ist prädestiniert für die Anfahrt mit dem Rad.
- Der Rest der Besucher – also max. ca. 10.000 Besucher pro Jahr verteilen sich auf die Öffnungszeiten von 7 Tagen die Woche und ca. 8 Monate. Dies ergibt einen Durchschnitt von 40 Besucher pro Tag. Ausgehend von durchschnittlich 2 Personen pro Fahrzeug, wäre dies ein durchschnittlicher zusätzlicher PKW-Verkehr von ca. 20 Fahrzeugen pro Tag.

Wetter- und wochentagabhängig werden sicher Spitzen mit 100 und mehr Fahrzeugen auftreten können. Aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens im Vergleich zum bisherigen deutlich höheren Aufkommen in Spitzenzeiten des Ferienhofs Tiergarten wird die bisherige Zuwegung als ausreichend angesehen.

SR Marquart könnte der Umnutzung für die Gastronomie statt der Lagerhalle zustimmen, ebenfalls den Wohneinheiten für den Eigentümer mit Familie. Dem Gebäude für die Betreiber Adventure Golfanlage kann er nicht zustimmen.

SR Zimmermann kann sich eine Betriebsleiterwohnung für die Betreiber der Adventure Golfanlage zustimmen. Es muss klar kommuniziert sein, dass es sich hierbei nicht um allgemeines Wohnen handelt. Auch muss das Gebäude in den Grenzen bleiben und korrekt begrünt werden. Man sollte den Schritt gehen und die Genehmigungen erteilen, um die Anlage zukunftssicher zu betreiben.

SR Groll kann dem nicht zustimmen, für ihn wäre es eher denkbar an einem anderen Baufenster. Die Lagerräumlichkeiten vom Mischwerk könnten mitgenutzt werden. Er wird der Nachgenehmigung nicht zustimmen.

**Der Ausschuss für Umwelt und Technik empfiehlt dem Gemeinderat (5 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung, 3 Nein-Stimmen):**

- 1. Der vorliegende Planentwurf wird dahingehend erweitert, dass die WC-Anlage der Adventure Golfanlage mit aufgenommen wird.**

## **2. Dem Planentwurf wird zugestimmt.**

### **Anschaffung Radlader Kläranlage**

Für die Lagerung und Entsorgung der Reststoffe der Kläranlage ist ein Fahrzeug zur Bewegung der Massen an sich sowie Transport der Container notwendig. Dies erfolgt bis dato mit einem Traktor. Dieser ist technisch abgängig und verfügt nicht mehr über die arbeitssicherheitsrelevanten Eigenschaften. Der Ersatz des Fahrzeugs ist daher zwingend erforderlich. Angesichts der verschiedenen Anforderungen – Heben und Bewegen von Lasten sowie Zugkraft ist für die Ersatzbeschaffung ein Radlader die sinnvolle Wahl. Wesentliche Kriterien bei der Auswahl waren insbesondere die Wendigkeit sowie hohe Zuglast. Lediglich die Firma Kramer bietet ein Fahrzeug, welches diesen Anforderungen entspricht. Von der Firma Kramer liegt ein Angebot vor. Die Kosten belaufen sich auf 72.400 € brutto.

**Der Beschaffung des Radladers der Firma Kramer über 72.400 € wird zugestimmt (einstimmig).**

### **Verschiedenes**

#### **Lüftungsgeräte für Kindergärten und Schulen**

BM Burth informiert, dass Lüftungsgeräte für Kindergärten und Schulen nun bestellt werden sollten. Es gibt hierfür ein Förderprogramm des Landes, für das man sich bereits im Windhundverfahren Mittel reservieren musste. Dies hat die Verwaltung bereits erledigt.

Die gesamte Auftragssumme für die benötigten Geräte nach einer Zusammenstellung der jeweiligen Einrichtungsleitungen beträgt rund 75 T€.

Die Geräte müssten zeitnah bestellt werden, ansonsten besteht das Risiko, dass sie nicht mehr lieferbar sein werden.

Es gibt einen Konsens, die Geräte zu bestellen.

#### **Parkplatzmarkierungen Hermann-Lanz-Parkplatz**

SRin Wekenmann fragt nach den Kosten der Umgestaltung des Parkplatzes. Diese wurden bereits mehrfach angefragt.

BM Burth erläutert, dass die Maßnahme im Vorfeld mit ihm abgestimmt war. Sie kostete rund 4 T€.

SR Michalski merkt an, dass die nicht verwendeten Baumstämme noch auf dem Parkplatz liegen. Diese sollten zeitnah weggeräumt werden.

Die Verwaltung wird dies mit dem Betriebshof klären.

### **Anfragen**

Es werden keine Anfragen gestellt.