

Bericht aus der Sitzung des Bauausschusses

am Mittwoch, den 16.10.2024 um 17:00 Uhr
im Sitzungssaal des Rathauses, Hauptstraße 53, 73540 Heubach

Auf der Agenda des öffentlichen Sitzungsteils standen Bauangelegenheiten sowie die Beauftragung von Ingenieurleistungen im Rahmen von Nahwärmebauarbeiten und der Auswechslung von Wasserleitungen.

Der öffentlichen Sitzung schloss sich eine nichtöffentliche Sitzung mit einem weiteren Tagesordnungspunkt an.

TOP 1 - Bauanträge / Bauvoranfragen

Der Bauausschuss hat über zwei Bauvorhaben/Bauvoranfragen zu entscheiden, die vom Leiter des Stadtbauamts Winfried Mürdter ausführlich vorgestellt werden.

Bürgermeister Dr. Alemazung weist einleitend darauf hin, dass ein positiver Entscheid im Bauausschuss nicht bedeute, dass am nächsten Tag gebaut werden dürfe. Vielmehr müssen vor dem Baubeginn die schriftliche Baugenehmigung und der Baufreigabebeschein von der Baurechtsbehörde vorliegen. Das Einvernehmen des Bauausschusses stelle lediglich einen Schritt auf dem Weg zur Baugenehmigung dar.

TOP 1.1 - Bauvoranfrage: Errichtung Wohnhaus, Käserei und Maschinenhalle Lautern, Flst. 261/1

Mit der eingereichten Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob die Errichtung einer Käserei mit Wohnhaus, Garage und Maschinenhalle auf dem Grundstück planungsrechtlich zulässig ist. Der bereits bestehende Ziegenstall soll erweitert und mit einem Milchtankraum ergänzt werden. Der bereits genehmigte Milchziegenstall entfällt. Die gesamte Ausdehnung der baulichen Anlage entspricht der bisher schon genehmigten Größe. Die baulichen Anlagen rücken nicht näher an die bestehende Wohnbebauung heran.

Stadtbaumeister Winfried Mürdter merkt an, dass zur Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit einige Klärungen notwendig sind.

Das Landratsamt Ostalbkreis – Landwirtschaft hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass es sich bei dem Betrieb der Antragstellerin um einen landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 201 BauGB handelt. Grundsätzlich ist eine Hofkäserei eine landwirtschaftsfremde gewerbliche Tätigkeit, die im vorliegenden Fall einen Nebenbetrieb darstellt, der dem landwirtschaftlichen Betrieb direkt zugeordnet und unmittelbar mit der Produktion der Ziegenmilch verbunden ist. Da die Ziegenmilchproduktion eine Nische innerhalb der landwirtschaftlichen Erzeugung darstellt (keine Molkerei für Ziegenmilch in der Umgebung), ist die Ziegenhof Rosenstein GbR auf die eigene Milchverarbeitung inklusive angeschlossener Direktvermarktung angewiesen.

Insgesamt kommt das Landratsamt zu dem Ergebnis, dass die geplanten Baumaßnahmen dem landwirtschaftlichen Betrieb dienen sowie in ihrer Größe angemessen und am geplanten Ort zweckmäßig sind. Nach Auffassung des Landratsamtes liegen die Voraussetzungen für das privilegierte Bauen im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 Satz 1 BauGB grundsätzlich vor.

Herr Mürdter weist darauf hin, dass das einzige Problem im Verfahren die derzeit nicht gesicherte Erschließung sei, weshalb die Verwaltung vorschläge, das Einvernehmen nicht zu erteilen und gemeinsam mit der Betreiberin nach einer Lösung zu suchen. Das Vorhaben soll bis zur Lösung des Problems zurückgestellt werden. Die Antragstellerin sei über das Thema informiert. Er merkt an, dass die Erschließung nicht allein auf die Zufahrt (mehr Verkehr = höhere Anforderungen), sondern auch auf die Themen Wasser und Abwasser (Anschluss an den Kanal) abziele.

Bürgermeister Dr. Alemazung informiert, dass die Bauvoranfrage heute wegen der Einhaltung von Fristen auf der Agenda stehe.

Stadträtin Anna-Lena Deininger und Stadtrat Philipp Woditsch heben in ihren Wortmeldungen auf die Bereicherung des Betriebs für Lautern und die Region ab und unterstreichen die Unterstützung des Vorhabens.

Das Gremium folgt **einstimmig** dem Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Das Einvernehmen für die vorliegende Bauvoranfrage wird untersagt, da eine Erschließung derzeit nicht gesichert ist.

TOP 1.2 - Bauvorhaben: Errichtung von Stellplätzen Heubach, Jakob-Uhlmann-Straße 21

Vor dem Gebäude soll der gesamte Vorgarten gepflastert und als Stellplatzfläche genutzt werden. Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Ortsbauplans zwischen der Gmünder Straße und der Beiswanger Straße von 1950. Es wird eine Baulinie auf dem Grundstück festgesetzt. Textliche Festsetzungen gibt es nicht, so dass im Übrigen die Beurteilung nach § 34 BauGB zu erfolgen hat.

Stadtbaumeister Mürdter spricht von einem zweiseitigen Schwert. Auf der einen Seite entfalle damit ein Grünbereich und die weitere Versiegelung vergrößere das Problem der Oberflächenwasserableitung. Dies sei angesichts zunehmender Starkregenereignisse keine gute Entwicklung. Auf der anderen Seite sei es aufgrund des hohen Parkdrucks in diesem Bereich wünschenswert, möglichst viel Parkfläche auf privaten Grundstücken zu schaffen.

Herr Mürdter informiert, dass im Geltungsbereich des Ortsbauplans bereits Flächen vollständig (Nachbargebäude und Beiswanger Straße 21) und bei vielen weiteren Gebäuden mehr als die Hälfte der Vorgartenflächen befestigt sind. Er verweist in diesem Zusammenhang auf das Gleichbehandlungsprinzip,

Stadtrat Matthias Leichter bekräftigt die katastrophale Parkplatzsituation und bezeichnet das Vorhaben als begrüßenswert.

Stadtrat Gerhard Kuhn stellt fest, dass ein Versagen des Einvernehmens rechtlich nicht möglich sei und weist darauf hin, dass die Kämmerei über die neu versiegelte Fläche informiert werden müsse (Berechnung der Niederschlagswassergebühr).

Stadtrat Philipp Woditsch findet Parkplätze wichtig. Dies würden auch die regelmäßigen Diskussionen zum Thema in den Gremien zeigen. Hinsichtlich der Flächenversiegelung schlägt er vor, in künftigen Bebauungsplänen eine teiloffene Gestaltung von Stellplätzen (z.B. Rasengitter) vorzuschreiben.

Stadtrat Dominik Frey merkt an, dass ein wasserdurchlässiger Belag auch hinsichtlich der Niederschlagswassergebühr sinnvoll wäre. Er regt an, dies dem Bauherrn als Hinweis weiterzugeben.

Stadtbaumeister Mürdter sagt eine Weiterleitung ans VG Bauamt zu.

Das Gremium erteilt das Einvernehmen nach § 36 BauGB i.V.m. § 30 BauGB für die Errichtung der Stellplätze **einstimmig**.

TOP 2 - Nahwärmeneubauarbeiten und Auswechslung der Wasserleitungen im Bereich Bahnhofstraße - Goethestraße - Friedrichstraße Beauftragung der Ingenieurleistungen

2023 und 2024 wurden die Bahnhofstraße, Scheffelstraße, Uhlandstraße, Hauffstraße und Schillerstraße an das Nahwärmenetz angeschlossen. In diesem Zuge wurden die Wasserleitungen inklusive Hausanschlüsse ausgetauscht.

Stadtbaumeister Winfried Mürdter informiert, dass nun im weiteren Verlauf Teile der Bahnhofstraße, Goethestraße und Friedrichstraße an das Nahwärmenetz angeschlossen werden sollen und auch hier ein Austausch der Wasserleitungen erfolgen soll. Für das weitere Vorgehen ist die Beauftragung von Ingenieurleistungen notwendig.

Für die Projektsteuerung zum Nahwärmeausbau wurde das Büro NPS aus Ulm von der GEO angefragt.

Für die Planung und Bauleitung des Nahwärmenetzes hat das Büro NPS auf Grundlage der HOAI sieben Büros zur Angebotsabgabe für die Planung und Bauleitung angefragt. Es wird das Ingenieurbüro Riefle GmbH & Co.KG aus Wechingen empfohlen.

Für den Wasserleitungsaustausch inklusive Hausanschlüsse hat die Stadtverwaltung bei den vorherigen Bauabschnitten das örtliche Büro Bartsch beauftragt. Auch für den kommenden Bauabschnitt wurde vom Büro Bartsch ein Honorarangebot eingeholt.

Zum Zeitplan informiert der Stadtbaumeister, dass die Leistungsphasen im Herbst 2024 geplant und über den Winter 2024/25 ausgeschrieben werden sollen. Im Frühjahr 2025 sollen die Bauarbeiten starten und das Wärmenetz zur Heizperiode 2025/26 zur Verfügung stehen.

Im Haushaltsplan 2024 und 2025 stehen insgesamt 430.000 €/brutto für die Wasserleitungsaustauschungen in diesem Bereich zur Verfügung.

Auf Nachfrage von Stadtrat Gerhard Kuhn teilt Stadtbaumeister Mürdter mit, dass die Kosten für die Projektsteuerung nicht förderfähig sind.

Das Gremium folgt **einstimmig** dem Beschlussvorschlag der Verwaltung:

1. Das Büro NPS aus Ulm erhält den Auftrag für die Projektsteuerung des Nahwärmeausbaus gemäß Honorarvorschlag im Höhe von 36.485,40 €/brutto.
2. Das Ingenieurbüro Riefle GmbH & Co.KG aus Wechingen erhält den Auftrag für Planungsleistungen und Bauleitung gemäß Honorarvorschlag in Höhe von 56.208,06 €/brutto.
3. Das Ingenieurbüro Bartsch erhält den Auftrag für die Ingenieurleistungen der Leistungsphasen 1-9 für die Wasserleitungsaustauschungen im Zuge der Nahwärmearbeiten im Bereich Bahnhofstraße – Goethestraße – Friedrichstraße gemäß Honorarvorschlag in Höhe von 50.392,72 €/brutto.

TOP 3 - Bekanntgaben, Sonstiges

- Stadtbaumeister Winfried Mürdter weist darauf hin, dass der **Ortschaftsrat Lautern** im November nicht tagt. Im Hinblick auf einzuhaltende Fristen werde man daher in den nächsten vier Wochen mit Bauvorhaben wie in der Sommerpause verfahren und die Entscheidung der Verwaltung übertragen. Der Ortschaftsrat werde dann in der Dezembersitzung entsprechend informiert. Dies sei mit der Ortsvorsteherin so besprochen worden.
- Stadtrat Gerhard Kuhn informiert zum **Philosophenweg** über die E-Mail eines Bürgers mit der Anfrage, ob die Abschränkung gesichert sei. Die Leute würden einfach über das Grundstück des Bürgers gehen.

Stadtbaumeister Mürdter berichtet von regelmäßigen Kontrollen durch den Bauhof und Stadtrat Heinz Pfisterer teilt mit, dass die Sperrung bei den Zufahrten (Beurener Straße und Scheuelbergstraße) bereits angekündigt werde. Trotz verankerter Baken und Bauzaun sei allerdings schon ein Trampelpfad entstanden. Er unterstreicht, dass die Menschen die Gefahr unterschätzen würden.