

## **Bericht aus der Sitzung des Bauausschusses**

am Mittwoch, den 27.11.2024 um 17:00 Uhr  
im Sitzungssaal des Rathauses, Hauptstraße 53, 73540 Heubach

**Auf der Agenda des öffentlichen Sitzungsteils standen Bauangelegenheiten sowie die Vergabe der Wasserlecksuche durch Geräuschpegelmessung und die Vorstellung der Planung von Mensa und Ganztagesbetreuung.**

**Der öffentlichen Sitzung ging ein nichtöffentlicher Tagesordnungspunkt voraus und es schloss sich eine nichtöffentliche Sitzung mit zwei weiteren TOPs an.**

### **TOP 1 - Vergabe Wasserlecksuche durch Geräuschpegelmessung**

Matthias Kolb vom Stadtbauamt informiert über die Möglichkeit, mit auf Hydranten installierten Geräuschpegelmessern noch schneller Wasserrohrbrüche erkennen und die Lecks im 50 km langen Trinkwasserleitungsnetz leichter auffinden zu können. Die sogenannten Geräuschlogger ergänzen die in den Hochbehältern laufend gemessenen und ausgewerteten Wasserdurchflüsse und ermöglichen rasches und zielgerichtetes Handeln, um Wasserverluste zu minimieren. Rund 35 Geräuschpegelmesser sind in Heubach bereits im Einsatz, einige davon müssen ausgetauscht und weitere sollen neu beschafft werden. Ziel ist, Wasserrohrbrüche mit hoher Genauigkeit identifizieren zu können. Dafür wird das Leitungsnetz in Zonen eingeteilt. Es wurden Angebote für 50 Geräuschlogger (inklusive SIM Karte für automatisches Senden der Daten und Account-Gebühren für fünf Jahre) eingeholt.

Stadtrat Heinz Pfisterer bekräftigt, dass Rohrbrüche ohne die Geräuschlogger-Technologie nur sehr aufwändig zu lokalisieren seien und unterstreicht die Kostbarkeit von Trinkwasser.

Das Gremium beschließt **einstimmig**: Die Anschaffung der 50 Frequenz- und Geräuschlogger wird an die Megger Germany GmbH mit der Angebotssumme von 55.939,67 €/brutto vergeben.

### **TOP 2 - Vorstellung der Planung Mensa und Ganztagesbetreuung**

Architekt Matthias Schmid stellt dem Gremium die Planung für die neue Mensa und die zusätzlichen Ganztagesbetreuungsräume vor. Zuvor gibt er einen umfassenden Überblick über die bestehenden Gebäude der Schillerschule und der Realschule.

Für die vier neuen Räume der **Ganztagesbetreuung** wird der seither überdachte Pausenhofbereich im Erdgeschoss des Grundschulgebäudes aktiviert. Die Lösung stelle sich sehr wirtschaftlich dar - große Teile der Gebäudekubatur sind bereits vorhanden, es ist lediglich eine Bodenplatte notwendig, die Fassade muss Richtung Pausenhof geschlossen (Glas für transparente Optik) und der Innenausbau ausgeführt werden. Damit können rund 320 m<sup>2</sup> neue Nutzflächen generiert werden. Mit der einfachen Anbindung der neuen Räume an den Bestand ergeben sich entsprechende Synergien. Die Fassade zum Pausenhof erhält ein Vordach über die gesamte Gebäudelänge.

Um Synergien zu nutzen, wird die neue **Mensa** an den Mittelbau der Schillerschule angedockt und mit der jetzigen Mensa/Aula und der Ausgabeküche ebenerdig verbunden werden, mit einer Öffnung durch Glasfronten nach zwei Seiten. Die Ausstattung der vorhandenen Küche wird optimiert, um den zusätzlichen Bedarf abzudecken; bauliche Eingriffe sind in diesem Bereich nicht erforderlich. Mit dem Neubau werden 68 weitere Essplätze geschaffen; der Bedarf sei zu Beginn der Planung

abgefragt worden. Das Gebäude ist so konzipiert, dass im Zuge eines weiteren Bauabschnittes zusätzlich 36 Essplätze geschaffen werden können. Die ausladende Überdachung, die den für die Ganztagesräume entfallenden überdachten Hofbereich ersetzt, kann später auf einfache Weise ebenso aktiviert werden. So sei sogar eine zweite Erweiterung mit nochmals 36 neuen Plätzen möglich.

Stadtbaumeister Winfried Mürdter ergänzt, dass das Flachdach des Mensagebäudes für eine PV-Nutzung ausgelegt ist und dass in der jetzigen Aula im Zuge der Baumaßnahme ein barrierefreies WC eingebaut wird. Er merkt außerdem an, dass die aktuell noch belegte Hausmeisterwohnung in Zukunft auch einer anderen Nutzung zugeführt werden könne.

Architekt Schmid beziffert die **Kosten** für die Ganztagesräume mit 1,24 Millionen Euro, die Kosten für die Mensa werden sich auf rund 780.000 € belaufen.

Hinsichtlich des **weiteren Ablaufs** stellt Herr Schmid bezüglich des Ganztagesbereichs fest, dass die Mittelbeantragung für den Ausgleichstock und die Schulbauförderung erfolgt ist. Die genaue Höhe der Förderung ist noch offen, Zusagen liegen jedoch schon vor. Als nächsten Schritt nennt er die Vergabe der Fachingenieursleistungen (Heizung, Sanitär, Elektro). Werkplanung und Ausschreibung sind für Anfang Januar vorgesehen. Die Ausführung könne ab Sommer 2025 erfolgen. Anders sieht es bei der Mensa aus. Hier liegen noch keine Zusagen des Ausgleichstocks und der Schulbauförderung vor. Die weiteren Schritte sind davon abhängig.

Stadträtin Anneliese Maier erkundigt sich hinsichtlich der Küche, ob diese für die spätere Auslastung die richtige Größe und Ausstattung habe.

Stadtbaumeister Winfried Mürdter weist darauf hin, dass das Küchenkonzept hin zu einer Ausgabeküche umgestellt und damit Fläche gewonnen werde. Die vorhandene Küche könne problemlos genutzt werden.

Stadtrat Dominik Frey möchte wissen, ob untersucht worden sei, die Mensa im hinteren Bereich an die Aula anzudocken, auf der aktuell freien Wiese zwischen Realschule und „Weißem Haus“. Das wäre seines Erachtens ein Platzgewinn im Pausenhof der Schillerschule. Die Überprüfung wird von Architekt Schmid bestätigt, mit dem Hinweis, dass dies schon unter Stadtbaumeisterin Ulrike Holl passiert sei. Allerdings stelle dort die Zugänglichkeit mit großen Baugeräten ein Problem dar. Die Versorgung der Baustelle sei extrem schwierig und kostspielig, da im Prinzip nur aus der Luft möglich („Zugspitz-Bauen“ mit Helikopter). Er weist außerdem auf den Hangbereich bei der Realschule hin und merkt an, dass es dort keine Küchenanbindung gebe. Stadtbaumeister Mürdter ergänzt das Problem der Fundamentierung. Der Schulhof sei eben und damit die beste Lösung. Die Schulleitung gehe diese Planung mit.

Stadtrat Matthias Leichter fragt, ob während der Bauphase der Schulbetrieb möglich sei.

Dies wird sowohl vom Architekten als auch vom Stadtbaumeister bestätigt. Es müsse jedoch durch entsprechende Absperrungen gewährleistet werden, dass es keine Durchmischung von Handwerkern und Schulbetrieb gebe.

Stadtrat Thomas Abele meint, dass die dargestellte Nutzung für die Ganztagesbetreuung auf der Hand liege und keiner Diskussion bedürfe. Hinsichtlich der Mensa verweist er auf die letzte Gemeinderatssitzung und stellt fest, dass das Thema bewegt habe. Eine Weiterentwicklung sei grundsätzlich wichtig. Es müsse klar sein, wo tatsächlicher Bedarf bestehe, zusätzliche Räume zu schaffen. Für eine Entscheidung fehle noch mehr Transparenz bezüglich der Teilnahme am Mittagessen. Eventuell sollte die Erweiterung auch gleich realisiert werden.

Stadtbaumeister Mürdter nimmt Bezug auf die von Hauptamtsleiter Eckhard Häffner in der Sitzung genannten Zahlen und die Aussage, dass der Bedarf mit der Planung aktuell gedeckt sei. Der Mensa Neubau mit 68 Plätzen reiche demnach aus.

Stadtrat Abele unterstreicht die Notwendigkeit belastbarer Zahlen. Es sei wichtig, zu wissen, welche Annahme hinter der Planung für die Mensa stehe. Dies betreffe auch die Planung hinsichtlich der Sanierung der Realschule, wenn in der nächsten Gemeinderatssitzung möglicherweise der Beschluss für einen Schulverbund falle. Die Gesamtbetrachtung sei wichtig für das Thema Mensa. Bürgermeister Dr. Joy Alemazung teilt mit, dass die Zahlen dem Hauptamtsleiter vorliegen und geliefert werden können.

Stadtrat Dominik Frey stellt in Frage, ob es sinnvoll sei, das „Schülerstüble“ für den Mensabetrieb beizubehalten und verweist auf doppelte Kosten. Er regt an, ganzheitlich zu denken und alles an einem Standort zu konzentrieren.

Stadträtin Anna-Lena Deininger spricht von einer möglichen anderen Nutzung des Schülerstübles in Form eines Schülercafés und Stadträtin Maier erinnert an den Hinweis von Herrn Häffner, dass es für die Einrichtung des Schülerstübles Zuschüsse gab, die bei einer Aufgabe eventuell zurückgezahlt werden müssten.

Der Vorsitzende sagt zu, dass der Gemeinderat eine Mensakonzeption inklusive der Zukunft des Schülerstübles erhält.

### **TOP 3 - Bauanträge / Bauvoranfragen**

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

Bürgermeister Dr. Joy 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 3.1 - Bauvorhaben: Nutzungsänderung von Stall und Berghalle zu Garage, Schettelbachhof 1, 73540 Heubach-Lautern**

Das Vorhaben mit einer Größe von rund 1.500 m<sup>2</sup> befindet sich weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) noch im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB und ist daher nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen. Nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 handelt es sich um ein begünstigtes Vorhaben, da das Gebäude schon lange besteht und sich in der Nähe der Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebs befindet.

Stadtbaumeister Mürdter merkt an, dass von Seiten der beteiligten Fachbehörden bislang keine Bedenken gegen die geplante Nutzungsänderung geäußert wurden.

Auf Nachfrage von Stadträtin Anna-Lena Deininger teilt Herr Mürdter mit, dass er keine Kenntnis über Anzahl und/oder Art der unterzustellenden Fahrzeuge habe und lediglich ein Antrag auf Umnutzung zur Garage vorliege.

Stadtrat Tom Schubauer vermutet, dass es sich um Wohnwagen oder Wohnmobile handeln werde und betont, dass das Landratsamt keine Bedenken habe. Daher sei eine andere, sinnvolle Nutzung der vorhandenen Halle in Ordnung.

Stadtrat Gerhard Kuhn meint, dass der Bedarf für solche Stellplätze vorhanden und es besser sei, als dass die Fahrzeuge an der Straße stehen. Rechtlich sei das Vorhaben möglich und es sei nachvollziehbar, dass sich Landwirte in der heutigen Zeit nach neuen Einnahmequellen, z.B. durch das Vermieten von Stellplätzen, umsehen.

Stadtrat Heinz Pfisterer konstatiert, dass im Stall bereits jetzt Wohnwagen u.ä. abgestellt würden und spricht von einer Grauzone. Für ihn stellt sich ein Problem im Hinblick auf den Brandschutz dar,

da die Brandlast mit der Umnutzung um ein Vielfaches erhöht werde und dort maximal eine 100er Stichelung zur Verfügung stehe.

Stadtbaumeister Mürdter weist darauf hin, dass das Thema Brandschutz Sache der Baurechtsbehörde sei. Er schlägt vor, den Beschluss jedoch dahingehend zu erweitern, dass vom Bauherrn die Vorlage eines Brandschutzkonzepts gefordert wird.

Das Gremium beschließt **einstimmig**: Dem Antrag zur Umnutzung des bestehenden Stalls und der Berghalle in eine Garage wird durch den Bauausschuss gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB das Einvernehmen unter dem Vorbehalt erteilt, dass keine Bedenken der betroffenen Fachbehörden bestehen und dass ein Brandschutzkonzept vorgelegt wird.

### **TOP 3.2 - Bauvorhaben: Umbeschriftung einer vorhandenen Werbeanlage, Hauptstraße 6**

Am Gebäude sollen die Werbetafeln in den Fenstern entlang der Straße und das Firmenschild über dem Eingang ausgetauscht werden.

Das Grundstück befindet sich nicht im Bereich eines Bebauungsplans, so dass die Beurteilung des Antrags nach § 34 BauGB zu erfolgen hat (Art und Maß der baulichen Nutzung, Einfügen in die umliegende Bebauung). Es liegt außerdem im Geltungsbereich der Sanierungssatzung der Stadt Heubach, so dass für das Vorhaben sowohl eine baurechtliche als auch eine sanierungsrechtliche Genehmigung erteilt werden muss.

Stadtbaumeister Winfried Mürdter merkt an, dass es von städtebaulicher sowie sanierungsrechtlicher Seite keine Einwände gebe.

Der Bauausschuss beschließt ohne Diskussion und **einstimmig**, das baurechtliche Einvernehmen nach § 34 BauGB und das sanierungsrechtliche Einvernehmen nach § 144 BauGB für die Errichtung der Werbetafeln in den Fenstern und des Firmenschildes am Gebäude Hauptstraße 6 zu erteilen.

### **TOP 3.3 - Bauvorhaben: Geänderte Ausführung Stallerweiterung und gepl. Güllebehälter, Hohenroder Straße 73, 73540 Heubach-Lautern**

Vor knapp zwei Jahren wurde eine Baugenehmigung zum Neubau eines Stalls, Güllebehälters und Fahrsilos auf dem Grundstück erteilt. Bei der Umsetzung des Vorhabens wurde jedoch der Stallanbau größer ausgeführt als ursprünglich genehmigt und der Standort des Güllebehälters wurde verschoben. Um diesen Änderungen Rechnung zu tragen, wird eine entsprechende Anpassung der Baugenehmigung beantragt.

Das Baugrundstück befindet sich im Außenbereich. Gemäß § 35 (1) 1. BauGB ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die Erschließung gesichert ist, es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt (privilegiertes Vorhaben).

Stadtbaumeister Winfried Mürdter weist darauf hin, dass hier die Rückmeldungen der angehörten Fachbereiche des Landratsamts noch ausstehen.

Der Bauausschuss folgt **einstimmig** dem Beschlussvorschlag der Verwaltung und erteilt das Einvernehmen für die geänderte Ausführung der Stallerweiterung und des Güllebehälters nach § 35 BauGB, unter dem Vorbehalt der positiven Rückmeldungen durch das Landratsamt.

### **TOP 3.4 - Bauvorhaben: Anbau an Wohnhaus, Franz-Keller-Straße 49**

Es geht um eine geplante Erweiterung des EG und DG eines bestehenden Gebäudes. Das Baugrundstück liegt im unbeplanten Innenbereich, so dass die Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgt. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die nähere Umgebung ist geprägt von einer Nutzung durch Wohnen. Südlich befindet sich das Pflegeheim „Villa Rosenstein“. Die baulichen Änderungen sind von außen nicht sichtbar.

Stadtbaumeister Winfried Mürdter teilt mit, dass das Einfügen aus Sicht des Stadtbauamts wie der Baurechtsbehörde gegeben ist.

Das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 34 BauGB wird ohne Diskussion und **einstimmig** erteilt.

### **TOP 3.5 - Bauvorhaben: Dachform und Traufhöhenüberschreitung, Erlenstraße 31, Heubach-Buch**

Für das Baugrundstück Erlenstraße 31 in Heubach-Buch wird ein Bauvorbescheid beantragt.

Nach § 30 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Brühl“, der als zulässige Dachformen Walm- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° ohne Dachaufbauten sowie eine maximale Gebäudehöhe (Traufhöhe) von 4,0 m festsetzt.

Geplant ist der Umbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken. Dafür ist der Abriss der Walmdächer auf beiden Gebäudeteilen sowie die Errichtung von Flachdächern vorgesehen. Die Aufstockung auf dem südlichen Gebäudeteil überschreitet die festgesetzte Gebäudehöhe um ca. 2,30 m. Es sind daher Befreiungen von der Traufhöhe, der Dachneigung und Dachform erforderlich.

Stadtbaumeister Winfried Mürdter weist darauf hin, dass im Plangebiet bereits Befreiungen von der Dachform für Flachdächernbauten gewährt wurden. Er betont, dass unter dem Gesichtspunkt einer gewünschten Nachverdichtung und der Tatsache, dass das geplante Flachdach nicht höher wird als der derzeit bestehende First des Walmdachs, aus städtebaulicher Sicht für die Gewinnung von zusätzlichem Wohnraum eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans befürwortet werden könne. Er erwähnt hier auch den Aspekt der Ressourcenschonung.

Herr Mürdter informiert das Gremium über einen Hinweis der Baurechtsbehörde, wonach bei Erteilen des Einvernehmens generell über eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans nachgedacht werden sollte. Er weist gleichzeitig darauf hin, dass das Stadtbauamt dafür vor 2026 aus Personalgründen keine Kapazitäten habe.

Hinsichtlich der Anmerkung von Stadtrat Gerhard Kuhn, dass die neue Dachform eine wesentliche Änderung darstelle und dass mit der Befreiung die Einheitlichkeit des Wohngebiets verloren gehe, betont der Stadtbaumeister, bei der Baurechtsbehörde explizit wegen bereits erteilter Befreiungen nachgefragt zu haben. Diese gebe es und in direkt angrenzenden Bereichen seien Flachdächer erlaubt.

Stadtrat Dominik Frey teilt die Bedenken seines Vorredners zur Dachform und betont, dass bislang nur Flachdächernbauten befreit wurden. Mit einer Befreiung eines kompletten Daches werden seines Erachtens die Grundzüge der Planung berührt (z.B. Bewahren des dörflichen Charakters). Er weist darauf hin, dass auch in anderen Gebieten in Heubach keine Flachdächer erlaubt sind.

Stadtbaumeister Mürdter bemerkt, dass es in der näheren Umgebung sowohl Pult- als auch Flachdächer gebe. Er räumt ein, dass die Grundzüge der Planung berührt sind. Dennoch sei seines Erachtens eine Bewilligung möglich, da in Zukunft eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 1972 zu erwarten sei und außerdem bereits Befreiungen erteilt

wurden. Werde dies jedoch ausdrücklich nicht gewünscht, müsse von Seiten des Gremiums eine Ablehnung erfolgen. Es gehe um die Grundsatzaussage Flachdach ja oder nein.

Stadtrat Frey hebt auf die rechtliche Thematik ab - eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht möglich, wenn die Grundzüge der Planung berührt sind. Dafür sei eine Änderung des Bebauungsplans unabdingbar. Er betont, dass es ihm nicht um die Verhinderung des Vorhabens gehe, sondern um das Vorgehen an sich. Wenn das Einvernehmen erteilt werde, seien Tür und Tor offen für Flachdächer in diesem Gebiet. Es gehe seines Erachtens auch um die Wahrung des Gesamterscheinungsbilds in der Siedlung.

Stadtrat Thomas Abele macht darauf aufmerksam, dass es im Erweiterungsgebiet des Bebauungsplans/den direkt angrenzenden Plangebietes keine Einschränkungen bei den Dachformen gibt.

Stadtbaumeister Mürdter merkt an, dass die Baurechtsbehörde deshalb dazu rät, eine Änderung des Bebauungsplans „Im Brühl“ anzugehen und an die neuen angrenzenden Bebauungspläne anzupassen.

Der Bauausschuss erteilt das Einvernehmen für das Bauvorhaben nach § 36 i.V.m. § 31 BauGB nach ausführlichem Meinungsaustausch **einstimmig**.

#### **TOP 4 - Bekanntgaben, Sonstiges**

- Bürgermeister Dr. Joy Alemazung informiert über die **Zusage des Landratsamts über eine Summe von 200.000 €** (vom Land Baden-Württemberg über den Landkreis) für den **Hochwasserschutz**.

Stadtbaumeister Winfried Mürdter ergänzt, dass der Zuwendungsbescheid für entsprechende Sicherungsmaßnahmen der im Rahmen der Starkregenereignisse entstandenen Schäden (rund eine Million Euro) gilt.

Auf Nachfrage von Stadträtin Anneliese Maier teilt der Vorsitzende mit, dass es sich nicht um einen prozentualen Betrag handelt.

- Stadtbaumeister Mürdter geht auf die in einer der letzten Sitzungen gestellte Anfrage hinsichtlich einer Gewährleistung bei den **Schachtdeckeln in der Gmünder Straße** ein und informiert, dass diese nicht mehr bestehe. Im Zuge des Einbaus des Lärminderungsasphalts seien auch andere Schachtdeckel als bisher eingesetzt worden. Der Austausch erfolge Zug um Zug. Stadtrat Heinz Pfisterer unterstreicht die Notwendigkeit eines sukzessiven Austauschs. Absenkungen von rund 5 cm seien einer nicht korrekten Bauweise geschuldet.

- Stadtrat Gerhard Kuhn berichtet über viel **Schmutz in den Abflussgittern/Dolen im Zuge des Glasfaserausbaus** durch TNG und hat Bedenken einer Auswirkung bei Starkregen.

Stadtrat Thomas Abele weist in diesem Zusammenhang darauf an, dass die Straßen generell durch die Arbeiten stark verschmutzt sind und Stadtrat Bretzler meint, dass die Reinigung Aufgabe der ausführenden Firma sei.

Bürgermeister Dr. Alemazung sagt eine Weitergabe an das Ordnungsamt zu.