

## **Bauausschusssitzung vom 26. April 2023**

**Auf der Agenda der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses standen ein halbes Dutzend Bauanträge bzw. Bauvoranfragen, die Beauftragung von Ingenieurleistungen für das Radwegkonzept Heubach - Buch sowie die Beschaffung eines neuen Fahrzeugs für den Bauhof.**

Die Bauausschusssitzung wurde von Stadtrat Gerhard Kuhn in seiner Funktion als zweiter Stellvertreter des Bürgermeisters geleitet, da Dr. Joy Alemazung krankheitsbedingt verhindert war.

### **Bauanträge/Bauvoranfragen**

Der Bauausschuss hatte über sechs Bauanträge bzw. Bauvoranfragen zu entscheiden, die von der Leiterin der Baurechtsbehörde Martina Zang ausführlich vorgestellt wurden.

Frau Zang wies einleitend wie gewohnt anwesende Bauherrschaften 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 vorliegen.

### **Bauanträge/Bauvoranfragen**

#### **1. Befreiung für Werbebanner, Möglinger Str. 55**

Frau Zang erläuterte, dass sich das Vorhaben im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Erlen, 1. Änderung“ (Gewerbegebiet) befindet. Nach dem Bebauungsplan ist die Größe von Werbeanlagen auf maximal fünf Quadratmeter beschränkt. Das an der Nord-Ost-Fassade des Gebäudes angebrachte Banner hat eine Größe von ca. 37 m<sup>2</sup>. Frau Zang wies darauf hin, dass an umliegenden Gewerbegebäuden bereits größere Werbeanlagen vorhanden sind, diese sich jedoch in einem anderen Bebauungsplangebiet befinden.

Die meisten Gemeinderäte sahen das Werbebanner am Bikehouse positiv. Stadtrat Heinz Pfisterer nahm das Banner insgesamt eher als ein schönes Bild wahr und Stadtrat Wolfgang Bittermann war der Ansicht, dass dies der dunklen Fassade guttue (Auflockerung, gestalterisches Element am Gebäude). Stadtrat Dr. Gerd Merinsky verwies auf weitere große Werbeplakate im Stadtgebiet und meinte, dass das Banner an der Hauswand nicht störe. Der Vorsitzende, Stadtrat Gerhard Kuhn, betonte, dass durch das Werbebanner weder eine Behinderung des Verkehrs noch eine Verunstaltung des Gebäudes erfolgte. Das Banner weise auf das Fahrradgeschäft hin und Werbeflächen seien im Gewerbegebiet grundsätzlich erlaubt. Stadtrat Norbert Frey unterstrich die Wichtigkeit, dass ein Betrieb für die Ware, die verkauft wird, auch werben könne. Nur Stadtrat Günther Lux war vehement gegen das Vorhaben und stellte die Sinnhaftigkeit von Bebauungsplänen in Frage, wenn ohnehin jeder mache was er wolle. Für ihn gelte das, was nach den Vorschriften erlaubt ist. Das Banner sei definitiv zu groß.

Da es sich lediglich um eine Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften handelt, war hierfür zwar kein Einvernehmen notwendig, es wurde jedoch um eine Stellungnahme des Bauausschusses gebeten. Dieser sprach sich nach ausführlicher Diskussion **mehrheitlich mit einer Gegenstimme** für eine Befreiung aus.

#### **2. Neubau Einfamilienwohnhaus, Am Auhölzle 7**

Beim Vorhaben im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auhölzle“ ging es um eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze mit dem Dachüberstand des Wohngebäudes.

Das erforderliche Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch wurde **mehrheitlich mit einer Enthaltung** erteilt.

### **3. Ausbau Dachgeschoss und Neubau Carport, Gottfried-Schneider-Straße 15**

Frau Zang erinnerte daran, dass es zu diesem Vorhaben bereits eine Bauvoranfrage gab, die im Mai 2022 im Bauausschuss behandelt wurde. Über die Frage des Sich-Einfügens nach § 34 BauGB (Lage im Ortsbauplan zwischen Gmünder und Beiswanger Straße mit Baulinien und Bauverbotsflächen für das Grundstück) wurde bereits in einem Bauvorbescheid abschließend entschieden und die Entscheidung ist dementsprechend auch bindend für die beantragte Baugenehmigung.

Dachcarport und Dachvorsprung liegen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Die notwendigen Abstände zur öffentlichen Verkehrsfläche werden jedoch eingehalten.

Auch hier wurde vom Bauausschuss das erforderliche Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch **mehrheitlich mit einer Enthaltung** erteilt.

### **4. Nutzungsänderung: Stallgebäude wird Lagerhalle, Bucher Hauptstraße 5,7**

Eine bestehende Halle soll nach Entfernen aller Einbauten als Lagerhalle genutzt werden. Nach der vorliegenden Betriebsbeschreibung wird keine Sonn- und Feiertagsnutzung stattfinden; die Betriebszeiten liegen zwischen 6 und 22 Uhr.

Durch die Lage im unbeplanten Innenbereich war eine Beurteilung nach § 34 BauGB (Einfügen nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie gesicherte Erschließung) vorzunehmen.

Das Gremium hatte keine Einwände und erteilte das erforderliche Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch **einstimmig**.

### **5. Bewegungsplatz für Pferde, Haus Nr. 2, Beuren**

Auf dem Grundstück im Außenbereich soll ein ca. 700 m<sup>2</sup> großer Bewegungsplatz für Pferde (kein Reitplatz!) errichtet werden. Frau Zang wies darauf hin, dass die Fachbehördenbeteiligung noch laufe und die entsprechenden Stellungnahmen noch ausstehen.

Das Gremium (Wortmeldungen von Stadtrat Pfisterer, Stadträtin Anika Sturm und Stadtrat Lux) waren der Meinung, dass das Vorhaben nach Beuren passe und eventuell auch eine langfristige Zukunft für Beuren aufzeigt. Dagegen gebe es nichts zu sagen.

Der Bauausschuss erteilte das Einvernehmen nach § 36 BauGB unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch das Landratsamt **einstimmig**.

### **6. Voranfrage: Errichtung einer Lagerhalle, Flst. 242, Lautern**

In der Bauvoranfrage sollte geklärt werden, ob die Errichtung einer Lagerhalle im Außenbereich (Wiese im Bürglesbühl; Beurteilung nach § 35 BauGB) möglich ist. Die Lagerhalle soll gewerblich betrieben werden (Zimmereibetrieb). Eine Privilegierung liegt für den Betrieb einer Zimmerei im Außenbereich nicht vor und eine Genehmigung stellt sich daher planungsrechtlich problematisch dar. Der Flächennutzungsplan setzt in diesem Bereich Flächen für Landwirtschaft fest.

Frau Zang sprach vom „Hilfeschrei eines Gewerbetreibenden“, Flächen für eine Betriebserweiterung zu bekommen und merkte an, dass eine Nutzungsänderung von leerstehenden landwirtschaftlichen Gebäuden leichter zu realisieren wäre, diese aber auch nicht vorhanden sind.

Stadtrat Pfisterer und Stadträtin Sturm konstatierten, dass die Anfrage die Notlage Lauterns hinsichtlich eines fehlenden Gewerbegebiets deutlich mache und dies ein großes Problem für Lautern darstelle.

Der Vorsitzende fasste die Misere zusammen: „Eine Zustimmung ist rechtlich nicht möglich. Es handelt sich um einen Rechtsverstoß, wenn sich der Bauausschuss darüber hinwegsetzt.“

Die Erteilung des gemäß § 36 BauGB erforderlichen Einvernehmens wurde daher **einstimmig abgelehnt**.

### **Radwegkonzept Heubach-Buch - Beauftragung von Ingenieurleistungen LP2 bis LP4**

Matthias Kolb vom Stadtbaumt merkte an, dass dem Gemeinderat bereits in der Novembersitzung 2021 ein Vorschlag für ein Gesamtkonzept der Fuß- und Radwegführung im Bereich der Landesstraße L 1161 in Heubach-Buch vorgestellt wurde. Dieser beinhaltete die Anordnung eines Radschutzstreifens in Fahrtrichtung Bargau, die Verlegung der bestehende Fahrbahnverschwenkung plus Bau einer

Querungshilfe am Ortseingang in Richtung Heubach sowie den Bau einer Querungshilfe am Ortseingang aus Richtung Bargau. Die Maßnahmen wurden zwischenzeitlich mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt und es wurde die Bestandsvermessung durchgeführt, so dass nun die weiteren Planungen beauftragt werden können.

Herr Kolb stellte den Honorarvorschlag des Ingenieurbüros Bartsch für die Vorplanung, Entwurfsplanung und Genehmigungsplanung für die Leistungsphasen 2 - 4 vor und bewertete diesen mit rund 43.000 € (Basis: Grobkostenschätzung für die Nettobaukosten in Höhe von ca. 675.200 €; derzeitigen Preissteigerungen bei Schotter und Bitumen enthalten) als gerechtfertigt bzw. günstig. Im Haushaltsplan 2023 und 2024 stehen insgesamt 420.000 € für das Verkehrskonzept Buch zur Verfügung. Herr Kolb betonte, dass die Beauftragung für die weiteren Schritte notwendig sei und informierte über eine spätere Kostenaufteilung zwischen Straßenbauasträger (Land/Regierungspräsidium) und der Stadt Heubach.

Stadtrat Pfisterer sah bezüglich der Realisierung des Radwegs, die seines Erachtens entweder zu früh oder zu spät komme, einen schlechten Zeitpunkt. Nach der Nordumfahrung würde die Bucher Straße anders genutzt werden als derzeit und die Kosten seien sehr hoch.

Auch Stadtrat Lux meinte, dass dies für „so ein kleines Stück“ zu teuer sei und es andere wichtige Projekte in Heubach gebe.

Herr Kolb stimmte der Anmerkung hinsichtlich der Kosten zu. Es sei unstrittig, dass die Gesamtmaßnahme teuer ist. Dennoch sei die Planung - ohne die es keine Kostenzusage des Landes gebe - wichtig und die Kosten bereits im Haushaltsplan angemeldet. Er wies außerdem darauf hin, dass die Bucher Straße nach Realisierung der Nordumfahrung nicht zurückgebaut werde und die Randbedingungen (z.B. schlechte Sichtbeziehungen, falsches Verhalten der Verkehrsteilnehmer/ Einfahren gegen die Fahrtrichtung) bestehen bleiben.

Stadtrat Bittermann war der Meinung, dass es ohne Planung nicht weitergehe und befürwortete die entsprechende Beauftragung. Stadträtin Sturm hob darauf ab, dass bislang nur Grobkoten vorliegen und die Planung für die Ermittlung der genauen Kosten wichtig sei.

Herr Kolb betonte, dass man wie bei den Regenüberlaufbecken vorgehen werde und die weitere Planung noch keine Entscheidung hinsichtlich der Umsetzung sei.

Der Vorsitzende unterstrich, dass sichere Wege für die Verkehrsteilnehmer wichtig sind und sprach sich ebenfalls für die Planungsbeauftragung aus.

Der Bauausschuss beschloss nach ausführlichem Meinungs austausch **mehrheitlich mit zwei Enthaltungen**, das Ingenieurbüro Bartsch mit den Leistungsphasen 2 - 4 (Vorplanung, Entwurfsplanung und Genehmigungsplanung) zu beauftragen. Das Honorar beträgt insgesamt 43.140,42 €.

### **Bauhofffahrzeug – Vergabe Dreiseitenkipper**

Herr Kolb erinnerte an die Entscheidung des Gemeinderats in der Januarsitzung im Rahmen der Beschlussfassung des Haushaltsplans 2023, für den Bauhof ein weiteres Fahrzeug mit 3,5 t anzuschaffen. Bei der Einholung der Angebote wurden folgende Anforderungen an die Bieter gestellt: Pritsche mit 3-Seiten-Kipper, Allradausstattung, Singlekabine, Anhängerkupplung (bis 3,5 t Anhängelast), kurzer Radstand, Radio mit Freisprechfunktion, LED-Rundumleuchte bzw. Warnbalken und Rot-Weiß Warnmarkierung. Fünf Bieter wurden zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. Nicht alle angebotenen Fahrzeuge verfügen über die gewünschten und notwendigen Ausstattungen. Vor allem das Fahrzeug mit Elektroantrieb, das angeboten wurde, kann die gestellten Anforderungen nicht erfüllen.

Die Firma Baur aus Mutlangen hat für das neu zu beschaffende Fahrzeug mit 54.950 € das günstigste Angebot abgegeben. Bereits vor zwei Jahren wurde für den Bauhof ein baugleiches Fahrzeug angeschafft, das sich für den täglichen Einsatz am Bauhof bislang gut bewährt hat. Herr Kolb wies darauf hin, dass sich die Anschaffungskosten für Neufahrzeuge in den letzten beiden Jahren stark erhöht haben und im Haushaltsplan nur 45.000 € für die Anschaffung eingestellt wurden.

Stadtrat Pfisterer informierte auf Nachfrage von Stadtrat Bittermann, dass die Lieferung nach Auskunft des Autohauses noch in 2023 erfolgen soll.

Das Gremium beschloss **einstimmig**, über das Autohaus Baur einen Einzelkabiner (Ford 3,5 t) mit 54.950 € brutto zu beschaffen.

## **Bekanntgaben, Sonstiges**

- Stadtrat Günther Lux bemerkte zum Thema „**gegenseitige Rücksichtnahme von Auto- und Radfahrern**“ an, dass man am vergangenen Bike the Rock Wochenende gesehen hätte, dass es damit nicht weit her sei. Es sei beobachtet worden, wie eine Gruppe von sechs Bikern in Böbingen einen Autofahrer behindert hätten.
- Stadtrat Norbert Frey griff das Mountainbike Festival **Bike the Rock** auf und übte deutliche Kritik an der neuen Strecke am Hochberg. Diese verlaufe auf einem Wanderweg und in einem schützenswerten Gebiet. Es werde dort kaum Holz geschlagen, aber dafür wären nun Bäume abgesägt und Natur vernichtet worden. Die Strecke führe außerdem durch Wildbestände und ein Rückzugsgebiet für das Wild, das dadurch verdrängt werde. Die Natur werde für wenige Sportler zurückgedrängt und wertvolle Landschaft für einen Event, verschandelt. Dies sei alles andere als nachhaltig und stehe dem Umweltschutz entgegen. Für zwei Tage im Jahr würde hier ein riesengroßer Aufwand für Auswärtige betrieben. Nun liege dort gutes Holz und verrotte. Es gebe schon jetzt unverträglich viele Radfahrer gegenüber den Wanderern. Er erkundigte sich, ob ein Rückbau der Strecke wieder möglich sei und ob der Gemeinderat darüber entscheiden könne.

Der Vorsitzende Stadtrat Kuhn sprach von einem wichtigen Punkt und einem Thema für den Gemeinderat. Er nahm Bezug auf seine Einlassung in der letzten Gemeinderatssitzung und die Frage, inwieweit der Gemeinderat über den Bau der neuen Strecken informiert wurde. Es habe große Einschnitte dadurch in die Natur gegeben und es sei zu klären, ob die Strecke auf Dauer oder nur für das Rennen genutzt werden dürfe. Vor Bike the Rock habe es seltene Pflanzen im Gebiet gegeben, die Natur werde dafür geopfert.

Stadtrat Lux unterstrich die Aussagen von Stadtrat Frey und merkte an, dass der ehemalige Stadtrat Karl Baumann der einzige im Gemeinderat gewesen sei, der sich gegen Bike the Rock ausgesprochen hat. Stadtrat Lux sprach von „Vergnügungssucht“.

Der Vorsitzende bekräftigte, das Thema im Gemeinderat aufzugreifen. Ein entsprechender Antrag, die Angelegenheit auf die Agenda einer der nächsten Gemeinderatssitzungen zu setzen, sollte am besten aus den Fraktionen heraus gestellt werden.