

Sitzung des Bau- und Werksausschusses

Am **Montag, 13. September 2021**, findet um **18:00 Uhr**, in der **Fuggerhalle, Rue de Villescresnes 2, 89264 Weißenhorn**, eine Sitzung **des Bau- und Werksausschusses** statt.

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung:

1. Bekanntgaben
2. Bauanträge und Bauvoranfragen
 - 2.1. Antrag auf Tektur: Neubau von Lagerboxen
Robert-Bosch-Straße, 89264 Weißenhorn
 - 2.2. Antrag auf isolierte Befreiung : Errichtung einer Einfriedung
Bruder-Klaus-Weg, 89264 Weißenhorn, ST Biberachzell
 - 2.3. Antrag auf Baugenehmigung: Zentralisierung AEMP am Standort
Weißenhorn
Günzburger Straße, 89264 Weißenhorn
 - 2.4. Antrag auf Baugenehmigung: Anbringung einer Werbetafel an der
Fernwärmestation am Müllheizkraftwerk
Daimlerstraße, 89264 Weißenhorn
 - 2.5. Antrag auf Vorbescheid: Nutzungsänderung von Hobbyräumen in
Wohnungen
Zunftstraße, 89264 Weißenhorn
 - 2.6. Antrag auf Baugenehmigung: Errichtung eines Zweifamilienhauses
Frühlingstraße, 89264 Weißenhorn, ST Hegelhofen
 - 2.7. Antrag auf Baugenehmigung: Neubau Werkstatthalle und Mietstation
Graf-Zeppelin-Straße, 89264 Weißenhorn
 - 2.8. Antrag auf Vorbescheid: Abbruch des bestehenden Vereinsheimes und
Neubau eines Vereinsheimes
Memminger Straße, 89264 Weißenhorn
 - 2.9. Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Einfamilienhauses mit
Einliegerwohnung und Garage
Von-Vöhlin-Straße, 89264 Weißenhorn, ST Emershofen
 - 2.10. Antrag auf Vorbescheid: Neubau von Seniorenwohnungen
Röslestraße, 89264 Weißenhorn
 - 2.11. Antrag auf Baugenehmigung: Neubau einer Garage
Kreuzackerstraße, 89264 Weißenhorn, ST Attenhofen
 - 2.12. Antrag auf Baugenehmigung: Nutzungsänderung Einbau eines
Physiotherapieraumes im DG und Errichtung eines Stellplatzes
Tulpenweg, 89264 Weißenhorn
 - 2.13. Antrag auf Baugenehmigung: Anbau und Sanierung eines bestehenden
Einfamilienhauses
Spitalweg, 89264 Weißenhorn
3. Halbjahresbericht // Lagebericht des Städtischen Wasserwerks
Weißenhorn für das Jahr 2021
4. Einleitung Bauleitplanverfahren "Südlich der St.-Wendelin-Straße" in
Grafertshofen
5. Neubau Krippe Nord, Maximilianstraße 39, Weißenhorn
Lüftungskonzept - Fördermittel

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Weißhorn	Straße Robert-Bosch-Straße	Hausnr.

3. Bauvorhaben

Antrag auf Tektur: Neubau von Lagerboxen

4. Planungsrecht: § 12/§30 BauGB

<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) / des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§§ 12, 30 Abs. 2 BauGB)
Nr./Bezeichnung: Ehemaliges BW-Gelände
Das Bauvorhaben entspricht <u>nicht</u> den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich: -

5. Sachbericht:

Am 21.07.2021 ging ein Antrag auf Tektur ein. Anstatt dem Neubau einer Kalthalle, sollen nun zwei Lagerboxen mit Überdachungen errichtet werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ehemaliges Bundeswehrgelände“. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Industriegebiet mit immissionsschutzrechtlichen Beschränkungen festgesetzt.

Mit Antrag vom 03.06.2019 beim Landratsamt Neu-Ulm beantragte der Antragssteller die immissionsschutzrechtliche Genehmigung für den Neubau einer Kalthalle. Mit Bescheid vom 25.08.2020 wurde diese erteilt. Die Baugenehmigung war durch die Konzentrationswirkung von der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung mit umfasst (§ 13 BImSchG).

Für die Tektur liegt der unteren Immissionsschutzbehörde bereits eine Anzeige des Antragsstellers i. S. d. Anzeigeverfahrens gem. § 15 BImSchG vor.

Das Anzeigeverfahren ist möglich, wenn keine negativen immissionsschutzrechtlichen Veränderungen, sondern nur unwesentliche Änderung vorgenommen werden. Die Anzeige führt in diesem Fall im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zur Genehmigungsfreistellung durch die Behörde. Ob die Voraussetzungen vorliegen, hat die untere Immissionsschutzbehörde im LRA Neu-Ulm zu prüfen.

Nach Auskunft des LRA Neu-Ulm, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine immissionsschutzrechtliche Einschätzung gegeben werden, da das Anzeigeverfahren auf Grund noch fehlender Unterlagen nicht abschließend geprüft werden kann. Ebenso wird im Zuge des Verfahrens ein Lärmkataster vom Antragssteller derzeit überarbeitet und dem LRA Neu-Ulm zur Prüfung vorgelegt.

Beim Anzeigeverfahren kommt die Konzentrationswirkung (§ 13 BImSchG) mangels immissionsschutzrechtlichem Genehmigungsverfahren nicht zum Tragen, sodass Änderungen durch eine Tektur der Baugenehmigung von der Bauaufsichtsbehörde zu genehmigen sind.

Die offenen Lagerboxen sollen mit einer Länge von 89,40 m bzw. 92,94 m, einer Breite von 8,21 m bzw. 8,76 m und einer Höhe von max. 8,11 m (Pultdach) errichtet werden. Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Biberachzell	Straße Bruder-Klaus-Weg	Hausnr.

3. Bauvorhaben

Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung einer Einfriedung

4. Planungsrecht: § 12/§30 BauGB

<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) / des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§§ 12, 30 Abs. 2 BauGB)
Nr./Bezeichnung: Am Marktsteig III
Das Bauvorhaben entspricht <u>nicht</u> den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich: - Einfriedungshöhe

5. Sachbericht:

<p>Der Antragssteller möchte sich mit dem Antrag (eingegangen am 21.07.2021) eine Einfriedung an der Nordseite des Grundstücks genehmigen lassen.</p> <p>Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Am Marktsteig III“. Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan setzt fest, dass Einfriedungen max. mit einer Höhe von 1,30 m über Geländeoberkante zulässig sind.</p> <p>Der Antragssteller plant eine Einfriedung mit Rankgitterelementen aus Naturmaterialien an der Grenze zum Nachbargrundstück.</p> <p>Der Antragsteller begründet seinen Antrag wie folgt: <i>Den Nachbarn wurde im hinteren Bereich des Gartens eine Einfriedung durch einen Doppelstabmattenzaun mit einer Höhe von 1,80 m und im vorderen Bereich mit einer Höhe von 1,60 m genehmigt.</i></p> <p>Die Einfriedung ist entlang der nachbarlichen Einfriedung mit der gleichen Höhe (1,80 m bzw. 1,60 m) geplant.</p> <p>Aus Gründen der Gleichbehandlung schlägt die Verwaltung vor, das Einvernehmen zu erteilen.</p>

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort
------	---------	-----

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Weißhorn	Straße Günzburger Straße	Hausnr.
--------	------------------------------	------------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Zentralisierung AEMP (Aufbereitungseinheit für Medizinprodukte) am Standort Weißhorn

4. Planungsrecht: § 34 BauGB

<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§34 BauGB)		
<input checked="" type="checkbox"/> in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB)		
<input type="checkbox"/> im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3, § 34 Abs. 1 BauGB); das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans		
	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

5. Sachbericht:

Am 22.07.2021 ging der Antrag auf Baugenehmigung für die Zentralisierung der AEMP am Standort Weißhorn ein.

Ein Bebauungsplan existiert für das geplante Grundstück nicht. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens im unbepannten Innenbereich beurteilt sich demnach gem. § 34 Abs. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO.

Die AEMP ist für die Aufbereitung von Medizinprodukten zuständig. Unter der Aufbereitung versteht man die fachgerechte Entsorgung, Reinigung, Desinfektion, Pflege, das Verpacken und die Sterilisation von Instrumenten und Medizinprodukten.

Der größte Bereich des Bauvorhabens befindet sich nördlich der Bestandsgebäude im 1. Untergeschoss. Im Erdgeschoss soll ein kleiner Anbau für Lüftungs- und Aufzugsschächte entstehen. Gem. Art. 2 Abs. 4 Nr. 10 BayBO stellt das Bauvorhaben ein Sonderbau dar.

In dem Neubau befinden sich keine Betten. Für die Zentralisierung sind daher keine zusätzlichen Stellplätze notwendig. Das Vorhaben fügt sich nach seiner Art in das Gebiet ein.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Weißhorn	Straße Daimlerstraße	Hausnr.
--------	------------------------------	--------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Anbringung einer Werbetafel an der Fernwärmestation am Müllheizkraftwerk

4. Planungsrecht: § 34 BauGB

<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§34 BauGB)		
<input checked="" type="checkbox"/> in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB)		
<input type="checkbox"/> im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3, § 34 Abs. 1 BauGB); das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans		
	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

5. Sachbericht:

Der Antragssteller begehrt mit seinem Bauantrag (Eingang 22.07.2021) die Genehmigung zum Anbringen einer Werbetafel an ein bestehendes Gebäude.

Das Baugrundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Für die Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit ist daher § 34 I, II BauGB maßgeblich. Das Vorhaben befindet sich in der Daimlerstraße umgeben von Industrie- und Gewerbeflächen, sodass faktisch von einem Gewerbegebiet auszugehen ist. Weiterhin befindet sich das Baugrundstück im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen „Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen“.

Die Werbeanlage umfasst eine Fläche von 8,75 m². Sie ist an der östlichen Fassade mit einer Höhe von 3,50 m und einer Breite von 2,50 m geplant.

Die vorliegenden Unterlagen halten die allgemeinen Anforderungen des § 3 Werbeanlagensatzung ein.

§ 6 der Werbeanlagensatzung wird aufgrund der Prägung des Gebiets entsprechend angewandt. Die besonderen Regelungen für Werbeanlagen in ausgewiesenen Industrie- und Gewerbegebieten sind eingehalten, insbesondere unterschreitet das Vorhaben die Maximalfläche von 9,0 m² aus Nr. 3

Die beantragte Abweichung von § 4 Nr. 3 der Werbeanlagensatzung als örtliche Bauvorschrift i. S. v. Art. 81 gem. Art. 63 Abs. 3 Satz 2 BayBO ist nach Auffassung der Verwaltung nicht erforderlich. § 4 ist nicht anwendbar, da sich das Vorhaben faktisch in einem ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiet befindet.

Dem Bauantrag liegt ein entsprechender Antrag auf Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften vor. Diesem könnte auch zugestimmt werden.

Da sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt und alle weiteren Anforderungen eingehalten sind schlägt die Verwaltung vor, das Einvernehmen zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort
------	---------	-----

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Weißenhorn	Straße Zunftstraße	Hausnr.
--------	--------------------------------	------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Vorbescheid: Nutzungsänderung von Hobbyräumen in Wohnungen

4. Planungsrecht: § 12/§30 BauGB

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) / des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§§ 12, 30 Abs. 2 BauGB)

Nr./Bezeichnung: **Östlich der Memminger Straße**

Das Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich:

- Baugrenze
- Nachweis Stellplätze

5. Sachbericht:

Der Bauherr begehrt einen Vorbescheid (Eingang am 26.07.2021) über die Nutzungsänderungen von drei Hobbyräumen im Untergeschoss zu Wohnungen in der Wohnanlage.

Mit dem Bauvorbescheid möchte der Bauherr folgende Fragen zur Zulässigkeit verbindlich geklärt wissen:

- 1.) „Ist es möglich, aus den Hobbykellern, wie in den Plänen dargestellt, Wohnungen zu machen?“
- 2.) „Ist es möglich, wie in der angefügten Stellplatzskizze die vier Stellplätze für diese Wohnungen herzustellen und den nach Stellplatzverordnung Weißenhorn notwendigen fünften Stellplatz abzulösen?“
- 3.) „Ist es möglich, fünf Stellplätze abzulösen oder auf einem benachbarten städtischen Grundstück über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag den Stellplatznachweis zu erbringen?“

Zu 1.)

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Östlich der Memminger Straße“. Der Bebauungsplan setzt bzgl. der Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest, sodass eine Nutzungsänderung in dieser Hinsicht bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit (u. a. genügend Tageslicht, Belüftung, Brandschutz, Feuchtigkeits-, Schall- und Wärmeschutz) sind vom Landratsamt Neu-Ulm zu prüfen (vgl. Dritter Teil „Bauliche Anlagen“ der BayBO).

Zu 2.)

Die Wohnung Nr. 1 umfasst eine Wohnfläche von 52,63 m², Wohnung Nr. 2 eine Fläche von 38,11 m² und Wohnung Nr. 3 eine Fläche von 42,92 m². Gem. § 3 der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung) der Stadt Weißenhorn sind je Wohnung 1,5 Stellplätze notwendig. Aufgerundet ergeben sich insgesamt fünf zu errichtende Stellplätze.

Bei einer Anordnung der vier Stellplätze gemäß der Stellplatzskizze würde die Zufahrt über den Gehweg und mehrere öffentliche Parkplätze erfolgen. Die Stellplätze liegen außerhalb der Baugrenze.

Die vier straßenseitig geplanten Stellplätze können gem. § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO i.V.m. Art. 6 BayBO zugelassen werden, da es sich bei Stellplätzen um Nebenanlagen handelt, die keine Abstandsflächen einhalten müssen, weil sie keine Gebäude sind und keine Außenwände haben (VG München, Urteil v. 28.11.2018 – M 1 K 17.2541). Der Bebauungsplan enthält insofern keine ausdrücklichen Festsetzungen zu Stellplätzen. Eine isolierte Befreiung von der zeichnerisch festgesetzten Baugrenze ist beantragt. Die Befreiung wäre rechtlich möglich, da die Baugrenze städtebaulicher Natur ist und grundsätzlich keinen Drittschutz entfalten. Zudem liegen auch bestehende Stellplätze bereits außerhalb der Baugrenze vor. Aus Sicht der Verwaltung stellt sich dies jedoch aufgrund des großen Aufwands nur begrenzt als zielführender Ansatz dar.

Zu 3.)

Gemäß § 4 Abs. 3 der Stellplatzsatzung kann der Stellplatznachweis durch Abschluss eines, im Ermessen der Gemeinde liegenden Ablösevertrages erfüllt werden.

Vorrangig sollen die Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist nachgewiesen werden (§ 4 Abs. 1 Stellplatzsatzung).

Eine sachliche Auseinandersetzung mit der Erfüllung der Stellplatzpflicht ist erfolgt. Die Errichtung der 4 Stellplätze auf dem Grundstück führt zu einem Konflikt mit öffentlichen Parkplätzen. Aufgrund der Bebauung des Grundstücks sind keine alternativen Standorte auf dem Grundstück möglich. Auch ein benachbartes Grundstück im städtischen Besitz steht als Alternative nicht zur Verfügung. Dieses Grundstück ist sowohl im FNP als auch im Bebauungsplan als Gemeindebedarfsfläche für die Feuerwehr dargestellt und mit einem Feuerwehrgerätehaus bebaut. Diese wichtige Infrastruktur ist zu erhalten. Ein weiteres in Betracht kommendes Grundstück ist derzeit verpachtet.

Aufgrund des weiter steigenden Bedarfs an Wohnraum stellt die Umnutzung bestehender Räumlichkeiten zu Wohnraum im Stadtgebiet eine flächensparende und schnell umsetzbare Möglichkeit zur Schaffung von Wohnraum dar. Angesichts der Flächensparoffensive des Landes und dem Ausbau der Nachverdichtung sollte diese Art der Wohnraumgewinnung generell verstärkt ermöglicht werden. Gleichfalls kann die Ablösung von fünf Stellplätzen die Park- und Verkehrssituation in diesem Bereich der Zunftstraße negativ beeinträchtigen und zu sozialen Spannungen führen. Allerdings darf nicht unberücksichtigt bleiben, dass der Trend langfristig hin zu weniger Autos und mehr alternativen Fortbewegungsmitteln geht. Zudem befindet sich das Vorhaben nicht im Altstadtbereich, sodass von einer weniger angespannten Parksituation auszugehen ist. Über die Parkplatzsituation gibt es aktuell keine Erhebung.

Obwohl besondere Umstände vorliegen spricht sich die Verwaltung aufgrund der o. g. Gründe gegen die Erteilung des Einvernehmens bzgl. der Nutzungsänderung unter Ablösung der Stellplätze aus.

6. Beschlussvorschlag:

- 1.) Das Einvernehmen bzgl. einer Nutzungsänderung von Hobbykellern zu Wohnungen wird erteilt.
- 2.) Das Einvernehmen bzgl. Herstellung von vier Stellplätzen wird nicht erteilt. Für die Ablösung eines weiteren Stellplatzes wird das Einvernehmen nicht erteilt.
- 3.) Das Einvernehmen bzgl. Ablösung von fünf Stellplätzen bzw. Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages wird nicht erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort
------	---------	-----

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Hegelhofen	Straße Frühlingstraße	Hausnr.
--------	--------------------------------	---------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Errichtung eines Zweifamilienhauses

4. Planungsrecht: § 34 BauGB

<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§34 BauGB)		
<input checked="" type="checkbox"/> in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB)		
<input type="checkbox"/> im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3, § 34 Abs. 1 BauGB); das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans		
	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

5. Sachbericht:

Der Antragssteller reichte am 14.06.2021 einen Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Zweifamilienhauses ein.

Das Einvernehmen für das Bauvorhaben wurde in der Sitzung vom 05.07.2021 nicht erteilt, da die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen der Stadt Weißenhorn festlegt, dass bei Wohnungen über 75 m² je zwei Stellplätze (insgesamt vier Stellplätze) notwendig sind. Den Antragsunterlagen nach zu beurteilen, konnten lediglich insgesamt zwei Stellplätze nachgewiesen werden. Der Bauwerber sollte noch einmal prüfen, ob er nicht die Möglichkeit sieht, auf dem Baugrundstück die Stellplätze nachzuweisen.

Der Bauherr hat nun Unterlagen nachgereicht, aus denen ersichtlich ist, dass insgesamt vier Stellplätze auf dem Baugrundstück geplant sind.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort
------	---------	-----

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Weißenhorn	Straße Graf-Zeppelin-Straße	Hausnr.
--------	--------------------------------	---------------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau Werkstatthalle und Mietstation

4. Planungsrecht: § 12/§30 BauGB

<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) / des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§§ 12, 30 Abs. 2 BauGB)
Nr./Bezeichnung: Südlicher Eschach
Das Bauvorhaben entspricht <u>nicht</u> den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich: <ul style="list-style-type: none">- Grundflächenzahl (GRZ)- Maximale Wandhöhe

5. Sachbericht:

Der Antragssteller möchte sich den Neubau einer Werkstatthalle und Mietstation als Erweiterung der Nutzfläche am Standort in Weißenhorn genehmigen lassen (Eingang am 30.07.2021).

Die beiden Gebäude sollen an der Nordostseite des Grundstückes in Fluchtung des Bestandes errichtet werden. Die Werkstatthalle liegt im Bereich der heutigen gepflasterten Fläche, der Anteil des Bürogebäudes überdeckt teilweise das Regenrückhaltebecken. Als Flächenausgleich und zur Kompensation der Regenwasserrückhaltung wird auf beiden Gebäuden eine extensive Dachbegrünung mit einem erhöhten Speichervolumen zur Rückhaltung vorgesehen.

Der gesamte Gebäudekomplex (Werkstatthalle und Mietstation) hat eine Länge von ca. 38,55 m und eine Breite von max. ca. 12,71 m. Die Höhe der Werkstatthalle beträgt 11,30 m. Die Mietstation ist 6,87 m hoch.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Südlicher Eschach“. Als Art der baulichen Nutzung ist gem. § 9 BauNVO ein Industriegebiet festgesetzt. Gemäß Nr. 3.1 des Bebauungsplanes ist eine Höchstgrenze der GRZ von 0,7 einzuhalten. Diese Höchstgrenze soll auf 0,796 überschritten werden.

Beim letzten Bauantrag des Antragsstellers aus dem Jahr 2019 wurde eine Überschreitung der GRZ mit 0,785 zugelassen. Es wird eine weitere Überschreitung der GRZ von 0,011 beantragt. Die gesetzlich festgesetzte Obergrenze der GRZ gem. § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,8 wird weiterhin nicht überschritten.

Der Bebauungsplan setzt unter Nr. 3.2 eine maximale Wandhöhe von 9 m fest. Die Werkstatthalle weist eine max. Höhe von 11,30 m auf. Bei baulichen Anlagen, die nutzungsbedingt eine größere Höhe erfordern, sind Abweichungen von der Höhenfestlegung als Ausnahme zulässig.

Es liegt ein entsprechender Antrag auf Ausnahme von der Höhenfestlegung vor. Der Antragssteller begründet diesen wie folgt:

Die Nutzung der Werkstatthalle entspricht den heutigen Hallen im Bestand. Für die Wartungsarbeiten von Großfahrzeugen wird die gleiche Höhe benötigt. Somit orientiert sich die geplante Höhe an die bestehende Halle mit einer Höhe von ca. 11,40 m. Entlang der Nachbargrenze reduziert sich die Hallenhöhe auf ca. 10 m.

Mit dem Neubau der Werkstatt und der Mietstation wird das im südlichen Grundstücksbereich

vorhandene Regenrückhaltebecken teilweise überbaut. Um eine großflächige Versickerung des Niederschlagswassers zu gewährleisten, sollte das Niederschlagswasser zunächst in das nördliche Rückhaltebecken eingeleitet, zurückgehalten und mit einer Drossel in den städtischen Kanal zugeführt werden. Dieses Rückhaltebecken müsste offensichtlich nach Auflassung des südlichen Beckens entsprechend vergrößert werden.

Auf dem Grundstück sind 45 Stellplätze im Bestand. Für die Erweiterung sind keine weiteren Stellplätze gem. der GaStellV zu errichten.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt. Weiterhin wird das Landratsamt Neu-Ulm gebeten, die fachgerechte Versickerung des Oberflächenwassers zu prüfen.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Weißhorn	Straße Memminger Straße	Hausnr.

3. Bauvorhaben

Antrag auf Vorbescheid: Abbruch des bestehenden Vereinsheimes und Neubau eines Vereinsheimes

4. Planungsrecht: § 34 BauGB

<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§34 BauGB)		
<input checked="" type="checkbox"/> in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB)		
<input type="checkbox"/> im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3, § 34 Abs. 1 BauGB); das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans		
	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

5. Sachbericht:

Der Bauherr begehrt einen Vorbescheid (Eingang am 13.08.2021) über den Neubau eines Vereinsheimes.

Das bestehende Vereinsheim soll abgebrochen und durch einen Neubau an östlicher Stelle ersetzt werden.

Mit dem Bauvorbescheid möchte der Bauherr folgende Fragen zur Zulässigkeit verbindlich geklärt wissen:

- 1.) „Ist das Bauvorhaben hinsichtlich der Lage auf dem Grundstück möglich?“
- 2.) „Ist das Bauvorhaben mit der geplanten Größe möglich?“
- 3.) „Ist das Bauvorhaben mit der dargestellten Gestaltung möglich?“

Ein Bebauungsplan existiert für das geplante Grundstück nicht. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens im unbeplanten Innenbereich beurteilt sich demnach gem. § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

Das neu geplante Vereinsheim soll mit einer Länge von 29,35 m, einer Breite von 12,24 m und einer Höhe von 3,54 m bzw. 4,70 m (Pultdach) errichtet werden. Auf der Nordseite des Vereinsheims ist eine Terrasse für Zuschauer angedacht.

Im Umfeld des Vereinsheims sind ca. 50 Stellplätze vorhanden. Mit 120 angegebenen Besucherplätzen ist der Stellplatznachweis gem. der Garagen- und Stellplatzverordnung nachgewiesen.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

- 1.) Das Einvernehmen bzgl. der Lage auf dem Grundstück wird erteilt.
- 2.) Das Einvernehmen bzgl. der geplanten Größe wird erteilt.
- 3.) Das Einvernehmen bzgl. der Gestaltung wird erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort
------	---------	-----

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Emershofen	Straße Von-Vöhlin-Straße	Hausnr.
--------	--------------------------------	------------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage
--

4. Planungsrecht: § 34 BauGB

<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§34 BauGB)		
<input checked="" type="checkbox"/> in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB)		
<input type="checkbox"/> im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3, § 34 Abs. 1 BauGB); das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

5. Sachbericht:

<p>Der Bauherr beantragt eine Genehmigung für die Neuerrichtung eines EFH mit Einliegerwohnung und Garage. (Eingang: 17.08.2021)</p> <p>Ein Bebauungsplan ist für diesen Bereich nicht aufgestellt, demnach befindet sich das Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich und ist bauplanungsrechtlich daher gem. Art. 34 Abs.1 und 2 BauGB zu beurteilen.</p> <p>Das BV fügt sich aus Sicht der Verwaltung gem. § 34 Abs. 1 und 2 BauGB nach Art und Maß (GRZ 0,28 und GFZ 0,20) der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein.</p> <p>Die wegemäßige Erschließung soll über die davorliegenden Grundstücke erfolgen. Wasser- und Kanalleitungen können ebenfalls über die davorliegenden Grundstücke privat verlegt werden. Die Erschließung ist mit einer Grunddienstbarkeit abzusichern.</p> <p>Die notwendigen zwei Stellplätze gem. der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Weißenhorn sind für die Einliegerwohnung nachgewiesen.</p> <p>Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen, vorbehaltlich einer die Erschließung sichernden Grunddienstbarkeit, zu erteilen.</p>

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird, vorbehaltlich einer die Erschließung sichernden Grunddienstbarkeit, erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Weißenhorn	Straße Röslestraße	Hausnr.

3. Bauvorhaben

Antrag auf Vorbescheid: Neubau von Seniorenwohnungen

4. Planungsrecht: § 12/§30 BauGB

<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) / des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§§ 12, 30 Abs. 2 BauGB)
Nr./Bezeichnung: B 8 – Südlich der Grundschule
Das Bauvorhaben entspricht <u>nicht</u> den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich: <ul style="list-style-type: none">- Dachform- Überschreitung Abstandsflächen- Überschreitung GRZ

5. Sachbericht:

Die Bauherren begehren einen Vorbescheid (Eingang am 26.08.2021) über den Neubau von Seniorenwohnungen.

Mit dem Bauvorbescheid möchte der Bauherr folgende Fragen zur Zulässigkeit verbindlich geklärt wissen:

- 1.) Flachdach anstatt geneigtem Dach
- 2.) Überschreitung der Abstandsflächen
- 3.) Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „B 8 – Südlich der Grundschule“. Als Art der baulichen Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Zu 1.)

Gemäß § 6 Nr. 6.1 und Nr. 6.3 des Bebauungsplans sind im gesamten Baugebiet nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 35° - 47° zulässig.
Aus ökologischen Gründen ist ein begrüntes Flachdach mit Photovoltaik geplant.

Eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans bzgl. der Dachform (ebenfalls Flachdach) wurde bereits für den Neubau einer Garage sowie Anbau an ein bestehendes Haus auf dem Nachbargrundstück erteilt.

Zu 2.)

Die Abstandsflächen des geplanten Gebäudes erstrecken sich teilweise auf das Nachbargrundstück.

Dieses Grundstück ist im Besitz der Bauherren. Es ist eine Abstandsflächenübernahmeerklärung abzugeben.

Zu 3.)

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige GRZ von 0,4 fest. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der GRZ die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der genannten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Somit wäre eine GRZ von 0,6 zulässig.

Für das Bauvorhaben ist eine GRZ von 0,68 geplant.

Die geringfügige Überschreitung wird dadurch begründet, dass der Neubau barrierefrei errichtet werden soll.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen, vorbehaltlich einer Abstandsflächenübernahmeerklärung, zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

- 1.) Das Einvernehmen bzgl. einem Flachdach wird erteilt.
- 2.) Das Einvernehmen bzgl. Überschreitung der Abstandsfläche wird, vorbehaltlich einer Abstandsflächenübernahmeerklärung, erteilt.
- 3.) Das Einvernehmen bzgl. Überschreitung der GRZ wird erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Attenhofen	Straße Kreuzackerstraße	Hausnr.

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau einer Garage

4. Planungsrecht: § 12/§30 BauGB

<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) / des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§§ 12, 30 Abs. 2 BauGB)
Nr./Bezeichnung: Ortsentwicklung Attenhofen
Das Bauvorhaben entspricht <u>nicht</u> den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich: - Baugrenze

5. Sachbericht:

<p>Der Bauherr beantragt eine Genehmigung für den Neubau einer Garage (Eingang: 27.08.2021).</p> <p>Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Ortsentwicklung Attenhofen“. Dieser regelt in § 4.5 der Satzung, dass Garagen und Nebengebäude nur innerhalb der Baugrenze zulässig sind.</p> <p>Es ist eine Garage mit Satteldach außerhalb der Baugrenze mit einer Länge von 5 m, einer Breite von 3,50 m und einer Gesamthöhe von 4,32 m geplant.</p> <p>Die Begründung bzgl. der Befreiung von der Baugrenze lautet wie folgt: <i>Da die Garage sehr klein ist (wirkt eher wie eine Gartenhütte), wird diese nicht als störend empfunden. Zum nördlichen Nachbarn wird ein Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze eingehalten. Alle weiteren östlichen Nachbarn haben bereits Grenzbebauungen, die auch außerhalb der Baugrenze liegen.</i></p> <p>Auf den Nachbargrundstücken sind außerhalb der Baugrenze Gewächshäuser und Geräteschuppen bzw. Gartenlauben vorhanden. Diese baulichen Anlagen sind, im Sinne der BauNVO, als Nebenanlagen zu definieren.</p> <p>Aus Gründen der Gleichbehandlung schlägt die Verwaltung vor, das Einvernehmen zu erteilen.</p>
--

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Weißenhorn	Straße Tulpenweg	Hausnr.

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Nutzungsänderung Einbau eines Physiotherapieraumes im DG und Errichtung eines Stellplatzes

4. Planungsrecht: § 12/§30 BauGB

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) / des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§§ 12, 30 Abs. 2 BauGB)

Nr./Bezeichnung: **Blumenviertel**

Das Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich:

-

5. Sachbericht:

Die Antragstellerin möchte sich mit dem Antrag (eingegangen am 27.08.2021) eine Nutzungsänderung bzgl. Einbau eines Physiotherapieraumes im Dachgeschoss genehmigen lassen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Blumenviertel“. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest.

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbebetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in einem allgemeinen Wohngebiet hierzu Räume zulässig (§ 13 BauNVO). Der Physiotherapieraum soll nebenberuflich (2 Werktage pro Woche für jeweils 5 Stunden) genutzt werden.

Es werden keine baulichen Veränderungen vorgenommen.

Es wird ein zusätzlicher Stellplatz errichtet.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Weißhorn	Straße Spitalweg	Hausnr.

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Anbau und Sanierung eines bestehenden Einfamilienhauses

4. Planungsrecht: § 12/§30 BauGB

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) / des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§§ 12, 30 Abs. 2 BauGB)

Nr./Bezeichnung: **Lehnbachstraße**

Das Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich:

- Dachneigung Hauptgebäude

5. Sachbericht:

Der Antragsteller beantragt (Eingang am 27.08.2021) den Anbau und die Sanierung eines bestehenden Einfamilienhauses.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Lehnbachstraße“. Dieser regelt in § 4 Abs. 1, dass für Hauptgebäude mit zwei Vollgeschossen eine Dachneigung von 20° – 35° festgesetzt wird.

Der Bauherr plant den Ausbau des Obergeschosses durch einen Anbau auf die bestehende Flachdachgarage, sowie weitere Sanierungsarbeiten wie den Einbau neuer Fenster, Rückbau des Kamins und Errichtung einer neuen Treppe ins Obergeschoss. Ein Teil des Flachdaches der Garage soll als Dachterrasse genutzt werden.

Das Dachgeschoss soll um 0,60 m aufgestockt werden. Über den Anbau im Obergeschoss soll eine weitere Dachterrasse entstehen.

Die neue Firsthöhe liegt bei 11,33 m (Bestand 8,83 m). Die Dachneigung soll mit 45° (Bestand 30°) ausgeführt werden.

Insoweit liegt eine Befreiung bzgl. der Dachneigung des Hauptgebäudes nach den Maßstäben des § 31 BauGB im Ermessen der Gemeinde.

Die Begründung für die Befreiung lautet:

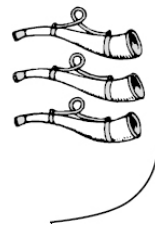
Zur besseren Ausnutzung des Dachraums als Wohnraum, soll die Dachneigung auf 45° erhöht werden. Das Satteldach wird dadurch steiler, die Firsthöhe entspricht jedoch in etwa der des Nachbargebäudes, bei dem statt einer anderen Dachneigung das oberste Geschoss aufgestockt wurde.

Nach der Aufstockung des Dachgeschosses beim Nachbargebäude liegt die neue Firsthöhe bei 9,40 m. Die Dachneigung wurde mit 35° entsprechend dem Bebauungsplan eingehalten. Die Dachneigungen der weiteren Nachbargebäude liegen ebenfalls im Rahmen des Bebauungsplans.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen nicht zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird nicht erteilt.



0242.21

23.08.2021

Sitzungsvorlage **des Bau- und Werksausschusses**

am 13.09.2021

öffentlich

TOP 3.

DSNR.: BA 142/2021

Halbjahresbericht // Lagebericht des Städtischen Wasserwerks Weißenhorn für das Jahr 2021

Anlage/n:

Sachbericht:

In § 4 Abs. 7 der Betriebssatzung des Städt. Wasserwerkes Weißenhorn ist festgeschrieben, dass die Verwaltung dem Bau- und Werksausschuss zum 30.06. des Jahres über den Verlauf der wichtigsten Einnahmen und Ausgaben zu berichten hat.

Die Haushaltsansätze sowie aktuellen Salden sind für das laufende Jahr und das Vorjahr nachstehend gelistet. Auffällige Abweichungen sind dementsprechend dokumentiert.

Bezeichnung	Hsh.Ansatz 2021	Saldo per 30.06.2021	Hsh.Ansatz 2020	Saldo per 30.06.2020
Einnahmen:				
Wassergebühren	780.000	440.382	780.000	393.528
Reparaturkostenersätze	18.000	834	17.500	6.593
sonstige betriebl.Erträge	17.000	5.776	17.000	5.613
Erträge aus Beteiligungen	47.300	0	70.800	0
Herstellungsbeiträge	117.000	66.670	145.000	27.361
Kosteners.Neuanschlüsse	20.000	925	20.000	10.036
Nebengeschäftserträge	17.000	280	17.000	4.321
Ausgaben:				
Personalaufw./Sozialversich.	267.100	126.325	210.600	101.591
Aufw.bezogene Waren	142.600	63.680	146.350	50.941
Aufw.bezogene Leistungen	147.800	38.148	149.900	19.797
sonst.betriebl.Aufwendungen	149.100	4.167	215.750	20.789
Schuldzinsen f. Darlehen	5.700	0	5.700	2.887
Neubau Rohrnetz	250.000	67.995	250.000	66.707
Neue Hausanschlüsse	105.000	10.599	105.000	15.878
Hochbauten	300.000	18.048	220.000	0
Tiefbauten – neue Brunnen	202.000	30.799	202.000	46.569
Anschaff. bewegl. Vermögen	9.000	1.230	9.000	0
Darlehenstilgungen	15.000	0	15.000	0

Über den endgültigen Haushaltsverlauf kann in der aktuellen Situation in diesem Lagebericht noch keine Erkenntnisse abgeleitet werden.

Der größte Ausgabenposten zum Halbjahresstand war neben den Personalkosten auf der Haushaltsstelle 8150.9500 – Erweiterung des Rohrnetzes (insgesamt: 67.995 €) zu verzeichnen. Es wurden hierbei größtenteils Ausgaben für die Wasserleitung im Ahornweg sowie zwei Abschlagszahlungen für die Befüllleitung in Biberachzell getätigt. Für die Sanierung des Hochbehälters im Birkenweg (HHSt. 8150.9410) wurden bislang 18.048 € ausbezahlt.

Wassergebühren

Im 1. Halbjahr 2021 wurde bisher 394.447 m³ Wasser gefördert. Im Vergleichszeitraum 2020 betrug die Fördermenge 399.848 m³. Die Entnahmemenge hat sich somit um 1,35 % im Vergleich zum Vorjahr verringert. Der Fremdbezug aus dem Notverbund mit der Rauher-Berg-Gruppe liegt bei 11.976 m³ bis zum Halbjahr. Dies entspricht einer geringen Erhöhung um 1,10 % zum Vorjahr (Menge: 10.903 m³).

Beteiligungserlös – Dividende aus E-Werk-Aktien:

Nach dem geringeren Erlös aus dem Vorjahr wurde bei der Aufstellung des Wirtschaftsplanes 2021 konservativ mit einer Dividende von 1,00 € geplant. Erfreulicherweise kann nach Rücksprache mit der EWAG heuer wieder mit einer höheren Dividendenausschüttung von 1,50 € pro Aktie gerechnet werden (47.250 Stück x 1,50 € = 70.875 €). Die Jahreshauptversammlung des Unternehmens findet am 07.10.2021 statt.

Aufgrund des errechneten Verlusts im Erfolgsplan wurden dieses Haushaltsjahr keine Mittel für eine Konzessionsabgabe veranschlagt. Aus dem Jahresabschluss 2020 ergibt sich ein geringer Gewinn von 5.373,60 €. Aufgrund der niedrigen Höhe fließt keine Konzessionsabgabe in den Stadthaushalt.

Die Zinsen für das innere Darlehen beim Stadthaushalt waren mit 30.000 € angesetzt, betragen tatsächlich 31.525 € (1,75 % Verzinsung).

Die Bilanzen der Jahre 2019 (Gewinn: 44.171,02) und 2020 (Gewinn: 5.373,60 €), werden derzeit vom Rechnungsprüfungsausschussvorsitzenden, Herrn Stadtrat Ernst Peter Keller, geprüft und voraussichtlich im Herbst dem Stadtrat vorgestellt.

Auf der Einnahmeseite des Erfolgs- und Vermögensplanes lassen sich keinerlei nennenswerten Abweichungen feststellen.

Personalverstärkung im Städtischen Wasserwerk

Im Frühjahr 2021 wurde eine zusätzliche Stelle für das Wasserwerk ausgeschrieben. Zudem hat sich ein Mitarbeiter für einen Wechsel des Arbeitgebers entschieden, sodass gleich zwei Stellen zu besetzen waren. Mittlerweile ist das Team des Wasserwerks mit vier Personen komplettiert. Aufgrund des verstärkten Arbeitsaufwands in den letzten Wochen zeigt sich, dass die Personalmehrung unumgänglich war. Auch beim Austausch der Wasserzähler zeigt sich eine enorme Verbesserung in Produktivität und Schnelligkeit im Vergleich zu den Vorjahren.

Umstieg auf elektronische Ultraschall-Hauswasserzähler

Im Frühjahr 2021 hat sich der Bauausschuss bereits zweifach mit der Einführung elektronischer Ultraschall-Hauswasserzähler beschäftigt. Das Thema wurde zurückgestellt, da sich eine Mehrheit im Stadtrat für die Einbindung der Wasserzähler in ein LoRaWAN-Netzwerk wünscht.

Ganz klar sollte zumindest mittelfristig auf einen Smart Metering Zähler gesetzt werden. Mit der Änderung der Wasserabgabesatzung wurde bereits der erste Schritt dafür getan. Aus Sicht des Wassermeisters und des Werkleiters stehen wir der Einführung von elektronischen Ultraschall-Hauswasserzählern nach wie vor sehr positiv gegenüber, präferieren jedoch die gängige und bewährte Variante eines Zählers mit Auslesung per Drive-By-Verfahrens mit der Übertragungsart Wireless M-Bus. Ein weiterer essenzieller Punkt für die Praxis ist die Leckageerkennung vor und nach dem Zähler, mit welcher sich Schwachpunkte im Ortsnetz und Hausanschlüssen erkennen lassen und somit auch Wasserverluste minimiert werden können. Diese Funktion sollten die Zähler auf jeden Fall beherrschen.

Probleme mit schwankenden Wasserdruck in Biberachzell

Im Halbjahresbericht des Haushaltsjahres 2020 wurde noch über den schwankenden Wasserdruck im Baugebiet Marktsteig in Biberachzell berichtet. Die Befüllleitung im Ortsteil ist planmäßig im Frühjahr 2021 fertiggestellt und in Betrieb genommen worden. Erfreulicherweise blieb die Maßnahme unter der Kostenschätzung des Tiefbauamts.

Gutachten zur Untersuchung des Nutzungspotentials regenerativer Energien

Nach einiger Verzögerung fand nochmals eine Begehung der Betriebsgebäude und technischen Anlagen durch das Ingenieurbüro Wassermüller statt. Das Gutachten ist soweit fertig gestellt. Eine Vorstellung der Ergebnisse ist für die Oktoberversammlung des Bauausschusses anvisiert.

Vermögensplan 2021:

Insgesamt zeigt sich für den Vermögensplan 2021 folgende Entwicklung:

Hsh.St.	Hsh.Ansatz	voraussichtl. anfall.Kosten
	€	€
8150.9350 Anschaff.bewegl.Vermögen	17.000	10.000
8150.9410 Hochbauten	300.000	315.000
8150.9500 Wasserleitungsbau	347.000	170.000
8150.9510 Grundstücksanschlüsse	80.000	55.000
8150.9520 Tiefbauten/Brunnen	62.000	40.000

8150.9600 Betriebseinrichtungen	10.000	10.000
Insgesamt:	816.000	600.000

Im Vermögensplan für das Jahr 2021 ergeben sich gegenüber den Haushaltsansätzen nach der aktuellen Erkenntnislage einige Änderungen. Ob die Ausgabehaushaltsstellen des Vermögensplans in voller Höhe ausgeschöpft werden, liegt in großen Teilen daran, zu welchen Zeitpunkt bestimmte Baumaßnahmen abgerechnet werden.

Im Bereich der beweglichen Vermögensgegenstände (Haushaltsstelle 8150.9350) wurden im ersten Halbjahr noch wenig Mittel benötigt. Es wurde ein Leckageortungsgerät gekauft. In zweiten Jahreshälfte wird auch noch ein Datenlogger beschafft.

8150.9410 Hochbauten – Sanierung des Hochbehälters

Das Hauptaugenmerk im Haushaltsjahr 2021 liegt auf der Sanierung des Hochbehälters im Birkenweg (Sanierung Behälterkammer 1, Be- und Entlüftung beider Behälterkammern). Nachdem das Projekt bereits mehrere Jahre im Vermögensplan veranschlagt war, konnte nun im Frühjahr 2021 endlich mit der Ausführung begonnen werden.

Nach aktuellem Stand (20.08.2021) sind die Arbeiten schon sehr weit fortgeschritten. Im bisherigen Verlauf der Bauphase kam es jedoch zu einigen unerwarteten, aber notwendigen Zusatzarbeiten, z. B. mussten zusätzliche Sägearbeiten durchgeführt und eine Absturzsicherung der Deckenöffnungen hergestellt werden. Dieser Umstand führt nunmehr zu überplanmäßigen Ausgaben.

Als nächstes Gewerk sind die Elektroarbeiten (z. B. Deckenbeleuchtung) durchzuführen. Wir rechnen mit einer kompletten Wiederinbetriebnahme des Hochbehälters frühestens im Oktober 2021.

8150.9500 Wasserleitungsbau

Beim Wasserleitungsbau wurden einige Maßnahmen bereits abgeschlossen, jedoch noch nicht komplett abgerechnet. Dies betrifft die Ortsdurchfahrt Bubenhäuser und das Baugebiet Nord II. Die Straßenarbeiten im Ahornweg sind auch in den letzten Zügen. Derzeit wird eine Feinschicht aufgetragen. Nach den Handwerkerferien bzw. Ende August beginnen die Arbeiten im Schlesierweg. Im neuen Baugebiet Unterfeld in Hegelhofen ist bereits in der 28. Kalenderwoche der Startschuss für die Maßnahme gefallen. Es wird mit einer Bauzeit von einem Jahr gerechnet, wobei die Wasserleitung erfahrungsgemäß früher fertiggestellt sein sollte.

8150.9520 Tiefbauten - Neuer Flachbrunnen in Grafertshofen // Testbetrieb

Der neue Flachbrunnen V in Grafertshofen befindet sich seit nunmehr einem Jahr im Testbetrieb ohne Einspeisung in das Ortsnetz. Eine Freigabe seitens des Landratsamts Neu-Ulm ist bislang noch nicht erfolgt. Wir sind guter Dinge, dass der

Brunnen nach weiteren Untersuchungen durch ein externes Ingenieurbüro bald endgültig in Betrieb genommen werden kann.

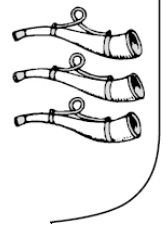
Beschlussvorschlag:

Andreas Palige
Werkleiter

Dr. Wolfgang Fendt
1. Bürgermeister

Verwaltungsinterne Vermerke:

Information und Beteiligung der Fachbereiche <input type="checkbox"/> Fachbereich 1 <input type="checkbox"/> Fachbereich 2 <input type="checkbox"/> Fachbereich 3 <input type="checkbox"/> Fachbereich 4
Sitzungsvorlagen mit möglicher finanzieller Auswirkung Für den betroffenen TOP sind <input type="checkbox"/> <u>keine</u> Haushaltsmittel erforderlich <input type="checkbox"/> Haushaltsmittel erforderlich (-> Gegenzeichnung der Finanzverwaltung erforderlich) <input type="checkbox"/> und unter der Haushaltsstelle eingestellt <input type="checkbox"/> und noch <u>keine</u> Haushaltsmittel eingestellt
Gegenzeichnung der Finanzverwaltung:
Bekanntgabe von NÖ-TOP´s: <input type="checkbox"/> Bekanntgabe des Beschlusses sobald Gründe für die <input type="checkbox"/> Personalangelegenheit keine Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO), Bekanntgabe.



0242.21; 6102.3

31.08.2021

Sitzungsvorlage **des Bau- und Werksausschusses**

am 13.09.2021

öffentlich

TOP 4.

DSNR.: BA 156/2021

Einleitung Bauleitplanverfahren "Südlich der St.-Wendelin-Straße" in Grafertshofen

Anlage/n:

Sachbericht:

Sachverhalt:

Auf den TOP-Nr. 6 „Einleitung Bauleitplanverfahren "Südlich der St.-Wendelin-Straße" in Grafertshofen" aus der der öffentlichen Sitzung des Bau- und Werksausschusses am 10.05.2021 wird Bezug genommen.

Entsprechend des Beschlusses hat die Stadtverwaltung die Eigentümer, der in der Nähe befindlichen Grundstücke, kontaktiert und für eine umfassende Bauleitplanung unter Einbeziehung dieser Grundstücke im gegenständlichen Bereich geworben. Das Interesse wurde mittels Rundschreiben an die Eigentümer abgefragt.

Die kontaktierten Eigentümer haben mehrheitlich kein Interesse an einem Einbezug ihrer Grundstücke in eine Ortsergänzungssatzung bekundet, sodass eine gerechte Lastenverteilung bei einer Überplanung im Gesamten nicht möglich erscheint.

Rechtliche Einordnung:

Aus Sicht der Verwaltung kann, vorbehaltlich der rechtlichen Einschätzung durch die zuständige Prüfbehörde, eine Ortsergänzungs- bzw. Innenbereichssatzung aufgestellt werden. Möglicherweise kann auch die Änderung des Flächennutzungsplans notwendig werden.

Sollte der Bauausschuss die Aufstellung einer solchen Satzung in Erwägung ziehen, muss vor kostenpflichtiger Vergabe der Planungsleistung an ein externes Planungsbüro mit dem Antragsteller ein städtebaulicher Vertrag über die Kostentragung geschlossen werden. Gem. § 1 III S. 2 BauGB besteht für die Aufstellung von Bauleitplänen (...) kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

Um das Bauleitplanverfahren einzuleiten ist gem. § 2 II S. 2 BauGB ein Aufstellungsbeschluss des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Weißenhorn einzuholen.

Bewertung:

Beim Bedarf nach Wohnraum handelt es sich um einen sehr wichtigen Aspekt des Allgemeinwohls. Die Deckung des Wohnraumbedarfs steht daher im

übergeordneten Interesse der Stadt Weißenhorn. Angesichts des hohen Bedarfs nach Wohnraum steht die, für die Durchführung einer Bauleitplanung zur Schaffung eines Wohnhauses für eine Privatperson aufzuwendende Zeit zur erstrebten Deckung des Wohnbedarfs außer Verhältnis. Aus Sicht der Verwaltung ist ein Tätigwerden der Verwaltung aufgrund fehlenden Allgemeinwohls und durch die angespannte Arbeitslage kaum vertretbar.

Durch die Bauleitplanung zugunsten einer Einzelperson steht weniger Kapazität für Projekte, die einem größeren Anteil der Bürgerschaft zu Gute kommen können zur Verfügung. Beispielhaft sind der Erwerb größerer Flächen, die mehr Bürgern Bauplätze bieten, für die Überplanung als Wohngebiete, Maßnahmen auf Grundlage des Förderprogramms „Innenstädte beleben!“ oder die Wegbereitung für ein kommunales Unternehmen zum Ausbau des Glasfasernetzes zu nennen.

Insofern empfiehlt die Verwaltung den Antrag abzulehnen.

Sollte eine Aufstellungsbeschluss gefasst werden, so sollte dieser Projekte enthalten, die im Gegenzug zurückzustellen sind.

Beschlussvorschlag:
„Der Antrag wird abgelehnt.“

Roman Brandt
Fachbereichsleitung
Planen und Bauen

Dr. Wolfgang Fendt
1. Bürgermeister

Verwaltungsinterne Vermerke:

Information und Beteiligung der Fachbereiche <input type="checkbox"/> Fachbereich 1 <input type="checkbox"/> Fachbereich 2 <input type="checkbox"/> Fachbereich 3 <input checked="" type="checkbox"/> Fachbereich 4
Sitzungsvorlagen mit möglicher finanzieller Auswirkung Für den betroffenen TOP sind <input checked="" type="checkbox"/> <u>keine</u> Haushaltsmittel erforderlich <input type="checkbox"/> Haushaltsmittel erforderlich (-> Gegenzeichnung der Finanzverwaltung erforderlich) <input type="checkbox"/> und unter der Haushaltsstelle eingestellt <input type="checkbox"/> und noch <u>keine</u> Haushaltsmittel eingestellt
Gegenzeichnung der Finanzverwaltung: Bekanntgabe von NÖ-TOP´s: <input type="checkbox"/> Bekanntgabe des Beschlusses sobald Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO). <input type="checkbox"/> Personalangelegenheit keine Bekanntgabe.

Sitzungsvorlage des Bau- und Werksausschusses

am 13.09.2021

öffentlich

TOP 5.

DSNR.: BA 141/2021

**Neubau Krippe Nord, Maximilianstraße 39, Weißenhorn
Lüftungskonzept - Fördermittel**Anlage/n:Sachbericht:

In der Ferienausschusssitzung vom 9.8.2021 wurde beschlossen, dass eine Überprüfung von Einrichtungen zur Kinderbetreuung hinsichtlich dem Einbau stationärer RLT Anlagen erfolgen soll.

Parallel hierzu wurde bereits mit Erscheinen der Förderrichtlinie „Förderung von Investitionskosten für technische Maßnahmen zum infektionsschutzgerechten Lüften in Schulen – Informationen zur Neuauflage vom 26.7.2021“ und das Förderprogramm vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie vom 3.6.2021 die Lüftungsplanung der Krippe Nord überprüft.

Das Lüftungskonzept der Krippe Nord ist mit einer maschinellen Lüftung zur Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung geplant und befindet sich bereits teilweise in der Umsetzung. Ziel des Lüftungskonzepts ist ein kontinuierlicher Luftaustausch mit Frischluft um ein angenehmes Raumklima zu erzeugen. Dies wird über Deckengeräte realisiert, welche über Luftkanäle in die einzelnen Räume die Frischluft transportieren. Über Tellerventile an der Decke wird die Luft eingeblasen bzw. abgesaugt. Die Lüftung wurde nach DIN 1946 ausgelegt.

In den Förderprogrammen werden stationäre RLT Anlagen gefördert, welche mit einem maximalen Umluftanteil von 50 % oder mit einer Wärmerückgewinnung betrieben werden.

Das Lüftungskonzept der Krippe Nord basiert auf einer maschinellen Lüftungsanlage mit einem Gesamtvolumenstrom von ca. 4.200 m³/h, was für einen Feuchteschutz der Räume ausreichend ist. Eine geförderte Lüftungsanlage benötigt einen Luftvolumenstrom von ca. 7.500m³/h. Durch diese nahezu Verdopplung des Volumenstroms muss das Kanalnetz neu dimensioniert werden. (Lüftungskanäle werden vergrößert oder kommen zusätzlich dazu, montierte Kanäle müssten ersetzt werden). Die Lüftungsgeräte müssen neu dimensioniert und bestellt werden. Platzprobleme in der Leitungsführenden Konstruktionsebene, als auch nötige Veränderungen in bereits hergestellten Dachdurchführungen für die Fort- und Außenluft müssten nachgearbeitet und vergrößert werden. Dies führt zu einem erheblichen Zeitverzug und Mehraufwand der laufenden Baumaßnahme. Eine Umrüstung auf eine geförderte RLT Anlage würde lt. Planungsbüro folgende Konsequenzen nach sich ziehen:

- *Die Lüftungsgeräte werden auf die für die erforderlichen Luftmengen nicht passen und müssen somit neu bestellt werden. Die Lieferzeiten hierfür sind zurzeit schlecht absehbar und ein Terminverzug ist unvermeidbar.*
- *Die ausführende Firma montiert seit 02.07 die Lüftungskanäle. Sollte dann doch die Änderung kommen, müssen diese wieder abgehängt werden. Hierdurch entstehen Mehrkosten und ebenfalls Terminliche Probleme.*

- Für die Fort- und Außenluftführung sind die Durchführungen durch die Decke schon hergestellt. Hier muss dann geprüft werden, in wie weit diese genutzt werden können. Wahrscheinlich werden diese nachgearbeitet / vergrößert werden müssen.

- Einbau einer geförderten RLT Anlage würde zusätzliche Kosten verursachen:

Lüftungsgeräte	ca.	63.000,00 €
Kanäle + Zubehör	ca.	83.000,00 €
Honorar LPH 1-9	ca.	30.000,00 €

Gesamtkosten netto max. 176.000,00 €

Die Summe der Kanäle + Zubehör ist noch etwas ungewiss, hier muss geprüft werden was von den ausgeschriebenen Materialien mit genutzt werden kann. Bei einer Reduzierung der Herstellkosten würde sich natürlich das Honorar auch entsprechend verringern.

Auf diese Kosten würden die Fördermittel anrechenbar sein. Allerdings ist der zeitliche Verzug aufgrund Demontagen und Neubestellungen von Material und Auswirkungen auf die folgenden Gewerke aktuell nicht kalkulierbar.

Die bewilligten Fördermittel lt. Zuweisungsbescheid für die Anteilige FAG Zuweisung von 1.062.000,-€ und Zuweisung Kinderbetreuungsfinanzierung von 729.000,-€ für den Neubau der Kita Nord, Maximilianstraße nach Art. 10 BayFAG Sonderinvestitionsprogramm Kinderbetreuungsfinanzierung 2017 - 2021- werden nur gewährt, wenn die Maßnahme vor dem 30.06.2022 abgeschlossen ist.

Bereits durch die Erweiterung der Maßnahme um eine Kindergartengruppe und den gestellten Förderantrag samt Erteilter Zustimmung zum Maßnahmenbeginn mit Eingang zum 12.7.2021 ist die Einhaltung des Fertigstellungstermins zum 30.06.2022 eine Herausforderung. Zusätzliche Umplanungen würden vermutlich zur Nichteinhaltung des Fertigstellungstermins führen und somit die bereits in Aussicht gestellten Fördermittel gefährden.

Beschlussvorschlag:

Das ursprünglich geplante Lüftungskonzept für den Neubau der Kinderkrippe Nord in der Maximilianstraße 39 in Weißenhorn wird beibehalten und umgesetzt.

Verwaltungsinterne Vermerke:

Information und Beteiligung der Fachbereiche <input type="checkbox"/> Fachbereich 1 <input type="checkbox"/> Fachbereich 2 <input checked="" type="checkbox"/> Fachbereich 3 <input type="checkbox"/> Fachbereich 4
Sitzungsvorlagen mit möglicher finanzieller Auswirkung Für den betroffenen TOP sind <input checked="" type="checkbox"/> <u>keine</u> Haushaltsmittel erforderlich <input type="checkbox"/> Haushaltsmittel erforderlich (-> Gegenzeichnung der Finanzverwaltung erforderlich) <input type="checkbox"/> und unter der Haushaltsstelle eingestellt <input type="checkbox"/> und noch <u>keine</u> Haushaltsmittel eingestellt
Gegenzeichnung der Finanzverwaltung: Bekanntgabe von NÖ-TOP´s: <input type="checkbox"/> Bekanntgabe des Beschlusses sobald Gründe für die <input type="checkbox"/> Personalangelegenheit keine Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO). Bekanntgabe.