



## **Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses der Stadt Biberach - öffentlich -**

am 19.01.2012

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: 20:00 Uhr

Das Gremium besteht aus Bürgermeister und 14 Mitgliedern

Anwesend sind

Vorsitzender:

Herr Bürgermeister Kuhlmann

Mitglieder:

Herr Stadtrat Braig

Herr Stadtrat Brenner

Herr Stadtrat Compter

ab 17:50 Uhr

Herr Stadtrat Deeng

Herr Stadtrat Herzhauser

Herr Stadtrat Keil

Herr Stadtrat Kolesch

Frau Stadträtin Kübler

Herr Stadtrat Prof. Dr. Nuding

Herr Stadtrat Pfender

ab 18:15 Uhr

Herr Stadtrat Rieger

Herr Stadtrat Weber

Stellvertreter/in:

Frau Stadträtin Goeth

Herr Stadtrat Späh

bis 19:30 Uhr

Herr Stadtrat Wiest

bis 18:15 Uhr

entschuldigt:

Frau Stadträtin Sonntag

Herr Stadtrat Zügel

Verwaltung:

Herr Ortsvorsteher Aßfalg, Stafflangen	bis 19:30 Uhr
Herr Brugger, Bauverwaltungsamt	
Frau Christ, Stadtplanungsamt	
Herr Ortsvorsteher Krause, Mettenberg	
Herr Rechmann, Tiefbauamt	bis 18:00 Uhr
Herr Rückert Schriftführer	
Herr Walz, Gebäudemanagement	bis 18:30 Uhr

## Tagesordnung

TOP-Nr.	TOP	Drucksache Nr.
1.	Erschließung des GE Flugplatz - 1. BA mit äußerer Erschließung - Baubeschluss -	214/2011
2.	Sanierung Mehrzweckhalle Rißegg – 4. Bauabschnitt - Duschen und Umkleiden mit Fluren, Lüftung und Küchenbereich - Baube- schluss	208/2011
3.	Konzept zur Fortschreibung des Kapitels "Windenergie der Region Donau-Iller" - informelle Anhörung Stellungnahme der Verwaltungsgemeinschaft Biberach	210/2011
4.	2. Änderung des Flächennutzungsplans, Feststellungsbeschluss	207/2011
5.	Bebauungsplan "Sportanlage Stafflangen" - Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan -	205/2011
6.	Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Birkenharder Straße" a) Bericht vom Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung so- wie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange b) Billigung	212/2011
7.	Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Köhlesrain I - 1. Änderung" a) Bericht vom Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung b) Billigung des Entwurfes	209/2011
8.	Bekanntgaben	
8.1.	Bekanntgaben - Kranke Linden auf dem Gigelberg	
9.	Verschiedenes	
9.1.	Verschiedenes - Straßenmarkierungen auf dem Holzmarkt	
9.2.	Verschiedenes - Beschilderung im Bereich Röhrenösche	
9.3.	Verschiedenes - Überlassung eines Wohnmobilstellplatzes zur Nutzung als Pkw-Parkplatz	
9.4.	Verschiedenes - Fluchttunnel Lindele - Errichtung eines Gedenk- steins	
9.5.	Verschiedenes - Poller im Bereich der Bäckerei Traub am Holz- markt und Verkehrsführung beim "Storchen"	

Die Mitglieder wurden am 12.01.2012 durch Übersendung der Tagesordnung eingeladen.  
Zeitpunkt und Tagesordnung der öffentlichen Sitzung wurden durch Veröffentlichung im Lokal-  
teil der Schwäbischen Zeitung am 13.01.2012 ortsüblich bekannt gegeben.

Dem Bauausschuss liegt die Drucksache Nr. 214/2011 zur Vorberatung vor.

StR Kolesch überzeugen die in der Vorlage genannten Gründe für die Verschiebung des Hochwasserrückhaltebeckens, des Regenklärbeckens und des Schmutzwasserpumpwerkes nicht ohne Weiteres. Die fraglichen Flächen der Sicherungszone seien einer baulichen oder sonst wie vergleichbaren Nutzung ohnehin entzogen. Auch frage er sich, ob die hieraus resultierenden Mehrkosten beitragsfähig seien, wann mit der Fertigstellung der Erschließung zu rechnen sei und ob hinsichtlich des Grundstückskaufes inzwischen alle Hindernisse ausgeräumt seien.

StR Nuding erkundigt sich, ob man die vorhandene Verdohlung DN 1200, welche man vorerst noch belassen wolle, nicht auf Dauer beibehalten und zu einem späteren Zeitpunkt durch einen ausreichend dimensionierten Kanal ergänzen könne. Im Hinblick auf das Rückhaltevolumen von über 50.000 m<sup>3</sup> müsse das Hochwasserrückhaltebecken seines Erachtens den rechtlichen Erfordernissen des Talsperrengesetzes genügen. Wenn das Trennbauwerk ausschließlich dem Hochwasserschutz für das Regenklärbecken diene, sei es seines Erachtens sogar überflüssig. Schließlich interessiere ihn, ob die Maßnahmen zum Hochwasserschutz wenigstens förderfähig seien.

StR Rieger begrüßt die beabsichtigte Anhebung des am Dammfuß der L 273 geführten Radweges.

Abgesehen von der immensen Flächeninanspruchnahme auf Kosten der Landwirtschaft hätte sich StR Weber eine stärkere ökologische Ausrichtung, besser noch ein Baugebiet mit Vorbildcharakter gewünscht.

Die StRe Kolesch, Nuding, Rieger und Braig bedanken sich für die gut verständliche Vorlage und hoffen auf eine baldige Umsetzung.

BM Kuhlmann tritt den Ausführungen von StR Weber entgegen. Die Stadt weise ihre Baugebiete nicht auf Vorrat aus, sondern ausschließlich auf konkreten Bedarf, bzw. um in Biberach ansässigen Firmen Entwicklungsmöglichkeiten zu ermöglichen und unsere Region zu stabilisieren. In Biberach bestehe zudem die Besonderheit, dass man praktisch keine Innenentwicklungspotenziale habe. Baulandausweisungen seien demzufolge praktisch nur im Außenbereich möglich. Im Übrigen habe man zuletzt die Bebauungsdichte enorm erhöht. Dass auch die Firmen äußerst sparsam mit ihren Flächen umgingen, zeige sich am Bau von Parkhäusern durch die Biberacher Firmen, aber auch am Bemühen, innerhalb des baurechtlich Zulässigen mehrere Ebenen zu nutzen. Es gebe nichts Ökologischeres, als eine Nachverdichtung vor Ort. Trotz dieser durchgehend intensiven Nachverdichtungen sei die Neuausweisung dieses Baugebietes unerlässlich gewesen.

Auch betreibe die Stadt allein schon unter dem Gesichtspunkt Regenwasserbeseitigung einen immensen ökologischen Aufwand. Der Neuweihergraben werde durch die Maßnahme ökologisch erheblich gestärkt.

Die Verschiebung des Hochwasserrückhaltebeckens und des Regenklärbeckens sowie die hierdurch bedingte längere Verdohlung des Neuweihergrabens seien allein den Sicherheitsbestimmungen bzw. der bestehenden, relativ steilen Neigung des bestehenden Geländes geschuldet.

Nach Aussage von EBM Wersch befinde man sich, was den Grundstückskauf betreffe, auf einem guten Weg.

Wegen der rechtlichen Tragweite und Bedeutung sei im Zusammenhang mit dem Hochwasserrückhaltebecken ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren erforderlich gewesen; das Instrument einer wasserrechtlichen Genehmigung habe hier nicht genügt. Der Bebauungsplan dürfe erst als Satzung beschlossen werden, wenn das wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren abgeschlossen und dessen Inhalte in den Bebauungsplan übernommen seien.

Herr Rechmann verneint die Umlagefähigkeit der Kosten für das Hochwasserrückhaltebecken. Gleiches gelte für die Mehrkosten der Verschiebung infolge der Sicherheitsbestimmungen des Flugplatzes. Was die Förderfähigkeit angehe, bewege man sich im Bereich der Förderschwelle. Mit dem Landratsamt sei abgestimmt, dass ein Förderantrag noch unmittelbar nach der Ausschreibung, aber vor Vergabe gestellt werden könne. Wenn man, wie derzeit angenommen, Mitte bis Ende März mit den Bauarbeiten beginnen könne, sei die äußere Erschließung voraussichtlich Ende Oktober fertig gestellt. Was die Erschließung des 1. Bauabschnittes, also den östlichen Planbereich betreffe, fehle es aufgrund der Eigentumsverhältnisse noch an den Voraussetzungen für den Baubeginn; hier sei – inklusive Ausschreibung - ein Realisierungszeitraum von 8 bis 9 Monaten realistisch.

Weil der Neuweihergraben derzeit quer durch ein geplantes Baufeld nördlich der Nord-West-Umfahrung verlaufe, müsse dieser zwingend verlegt werden und benötige ohnehin einen Anschluss. Andererseits könne man die erwähnte, bestehende Verdohlung DN 1200 ohnehin nicht halten. Die zwingende Konsequenz hieraus sei ein neuer Kanal in neuer Lage und DN 2400.

Richtig sei, dass bei einem Schwellenwert von 50.000 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen an Hochwasserrückhaltebecken grundsätzlich erhöhte rechtliche Anforderungen zu stellen seien. Im Hinblick auf die spezifische Situation und das geringe Gefährdungspotential lasse die zuständige Behörde die bis 50.000 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen geltenden geringeren Anforderungen genügen.

Das angesprochene Trennbauwerk könne nicht entfallen, weil das Regenklärbecken auf einen Durchsatz von 15 Liter pro Sekunde und Hektar gerechnet sei, also Wasser bis zu diesen Mengen in jedem Fall durch das Becken fließen müsse. Nur die überschießende Menge fließe direkt in den Graben. Die im Plan vom Trennbauwerk nach Osten abgehende Leitung sei trotz der zwischenzeitlich veränderten Erschließungssituation fälschlicherweise im Plan nicht gestrichen worden.

Auf Frage von StR Keil erklärt BM Kuhlmann, dass die nördlich an den Flugplatz angrenzenden gewerblichen Flächen auf Gemarkung Birkenhard nicht in das Hochwasserrückhaltebecken entwässern, sondern über ein selbstständiges Entwässerungssystem der Gemeinde Warthausen abgeleitet werden.

StR Rieger erkundigt sich, ob sich die Gemeinde Warthausen an den Herstellungskosten des Hochwasserrückhaltebeckens beteilige.

BM Kuhlmann verneint dies mit dem Hinweis auf die vorerwähnte eigenständige Entwässerungseinrichtung auf Gemarkung Birkenhard und dass es schon schwierig genug gewesen sei, im Gemeinderat Warthausen die Duldung des Hochwasserrückhaltebeckens und die Ableitung des Niederschlagswassers über den Neuweihergraben in die Riss zu erreichen.

Ohne weitere Aussprache fasst der Bauausschuss daraufhin bei 1 Enthaltung (StR Weber) folgenden

**Beschluss:**

- 1. Der vorgestellten Planung für die Erschließung des 1. Bauabschnittes des Gewerbegebiets Flugplatz mit der äußeren Erschließung und dem Hochwasserrückhaltebecken wird zugestimmt.**
- 2. Die Verwaltung wird mit der Ausschreibung und Ausführung der Arbeiten beauftragt. Die Ausschreibung für die "Äußere Erschließung" und "Innere Erschließung des 1. BA" wird in getrennten Ausschreibungen durchgeführt.**
- 3. Das Ingenieurbüro ES tiefbauplanung, Mittelbiberach wird auf Grundlage der HOAI 2009 mit den Ingenieurleistungen, Leistungsphasen 3 - 9, beauftragt.**
- 4. Bei der HSt. 2.6300100.951178 (Gewerbegebiet Flugplatz) wird im Jahr 2011 ein Haushaltsrest in Höhe von 561.756,17 € gebildet und in das Haushaltsjahr 2012 übertragen.**
- 5. Bei der HSt. 2.6900100.965105 (Hochwasserschutz Neuweihergraben) wird im Jahr 2011 ein Haushaltsrest in Höhe von 790.805,51 € gebildet und in das Haushaltsjahr 2012 übertragen.**
- 6. Bei HSt. 2.6300100.951178 (Gewerbegebiet Flugplatz) werden im Jahr 2012 Mittel in Höhe von 535.000,00 € für die Bewirtschaftung gesperrt.**
- 7. Bei HSt. 2.6900100.965105 (Hochwasserschutz Neuweihergraben) werden im Jahr 2012 Mittel in Höhe 535.000,00 € überplanmäßig bewilligt. Die Deckung erfolgt durch Mittel der HSt. 2.6300100.951178.**

Dem Bauausschuss liegt die dieser Niederschrift als **Anlage** beigefügte Drucksache Nr. 208/2011 zur Beschlussfassung vor.

StR Kolesch vermutet im Hinblick auf den Kaufpreis von ca. 1 Million Euro und die bislang aufgelaufenen Sanierungskosten einer weiteren Million, dass ein Neubau vermutlich billiger gekommen wäre. Dabei seien das Flachdach über dem Umkleidetrakt und der Hallenboden noch nicht einmal angegangen. Insbesondere fehle es aber noch an einer durchgreifenden, energetischen Sanierung.

Wegen des zusammenhängenden Rohrleitungssystems sei in der CDU-Fraktion allerdings die Frage aufgetreten, ob es sinnvoll und überhaupt zulässig sei, das bestehende Leitungssystem der Küche an das im Übrigen völlig neue Frischwasserversorgungsnetz anzuschließen. Keinesfalls dürfe die Situation eintreten, dass dieser jetzt ausgesparte Bereich nachträglich Probleme aufwerfe.

Auch bitte er um ergänzende Ausführungen zum Zustand des Flachdaches über dem Umkleidetrakt. Schließlich stelle sich die Frage, ob sich die Bischof-Sproll-Schule bzw. Schulstiftung mit 30 % beteilige.

Herr Walz stellt den Kostenverteilungsschlüssel dar, wonach – mit Ausnahme der Küche – die Gesamtkosten der gemeinsam genutzten Hallenteile zu 70 % von der Stadt und zu 30 % von der Schulstiftung getragen werden.

In den letzten Jahren sei es im Bereich des Umkleidetraktes zu keinen erkennbaren Wassereintritten gekommen. Deshalb soll, entsprechend der Anregung des Bauausschusses, die Flachdachsanierungsarbeiten von Einsparungen im 3. Bauabschnitt abhängig machen sollte.

Die Restlebensdauer von Flachdächern lasse sich erfahrungsgemäß kaum beurteilen.

Nach Aussage des Fachplaners könne das Leitungsnetz im Bereich der Küche beibehalten bleiben. Dort habe man kein Hygieneproblem. Anders sei dies im Bereich der Duschen, wo wegen des zeitweise stehenden Wassers Legionellengefahr drohe.

Im Hinblick auf mögliche Folgeschäden plädiert StRin Kübler dafür, das Flachdach über dem Umkleidetrakt auch ohne Restmittel aus dem 3. Bauabschnitt zu sanieren. Was die Sanierung der Duschen betreffe, sei wegen einer ansonsten drohenden Schließung ohnehin besondere Eile geboten. Aus Sicht der SPD-Fraktion sei angesichts des enormen Energieeinsparpotenzials von Fenstern und Außenwänden zu bemängeln, dass diesbezüglich keine Maßnahmen ins Auge gefasst seien. Schließlich sei für sie von Interesse, ob die fragliche Halle in das Gebäudekataster aufgenommen werde.

StRin Goeth spricht sich hingegen dafür aus, diese Flachdachsanierung so lange zurückzustellen, bis sie konkret erforderlich ist.

Die StRe Braig und Herzhauser sehen im Küchenbereich erhebliche Be-/Entlüftungsprobleme. Auch sei das Wasser beim Öffnen der Wasserhähne für die Dauer von ca. 5 Sekunden rostfarben.

StR Brenner empfiehlt, den Fachplaner wegen seiner Aussage zu den Hygieneverhältnissen der Küchenleitungen unbedingt in die Verantwortung einzubinden. Aus seiner Sicht seien die diesbezüglichen Aussagen des Fachplaners unverantwortlich.

BM Kuhlmann empfiehlt dringend, das ursprüngliche Maßnahmenprogramm Schritt für Schritt abzarbeiten und dementsprechend die Flachdachsanierung für den Umkleidetrakt zurückzustellen. Gleiches gelte für die Forderung der energetischen Ertüchtigung.

Herr Walz sieht die Situation vergleichbar mit der des Kindergartens St. Nikolaus. Damals habe der Gemeinderat die Dachsanierung ganz bewusst - gegen den Vorschlag der Verwaltung - zurückgestellt. Wenngleich er hier wie da eine zeitliche Zurückstellung für vertretbar halte, hätte er eine umgehende Sanierung vorgezogen. Zumal die Frage der Flachdachsanierung des Umkleidetraktes in Abstimmung mit der Schulstiftung zeitlich zurückgestellt sei, sei es sachgerecht und sogar notwendig so zu verfahren.

Selbstverständlich gehe jede Dachsanierung auch mit einer erheblichen energetischen Verbesserung einher. Auch versprochen die neuen Leuchten deutliche Energieeinsparungen und schließlich werde die deutlich überdimensionierte Lüftung im Umkleidetrakt durch eine richtig bemessene ersetzt.

Da man sich mit der Schulstiftung geeinigt habe, nur das wirklich dringend Notwendige zu verbessern, sei die Halle nicht in das Gebäudesanierungskataster 2012 aufgenommen. Die Gebäudeaußenwärmung habe man seinerzeit ganz bewusst im Hinblick auf mögliche andere Maßnahmen mit einem günstigeren Kosten-Nutzen-Verhältnis zurückgestellt.

Der Problematik mit dem rostfarbenen Wasser und auch der Lüftungsthematik werde er nachgehen. Im Rahmen der zahlreichen Begehungen der Halle habe man schließlich festgestellt, dass der Hallenboden an ca. 20 Stellen Blasen aufweise. Die ca. 1,5 cm starke Matte löse sich stellenweise vom Untergrund. Wenngleich man dies zunächst punktuell auch verkleben könne, müsse man sich darüber im Klaren sein, dass auch der Hallenboden in absehbarer Zeit saniert werden müsse.

Was das angesprochene rostfarbene Wasser betreffe sei dies – so StRin Goeth - im Bereich Talfeld, Bergerhausen erschreckend ausgeprägt.

Von Herrn Rechmann sei sie allerdings informiert, dass es sich dabei um keinen Rost, sondern um eine "Ausfällung" handle, welche im Zutritt von Luft begründet sei. Wenn die Situation in der Küche mit der im östlichen Teil Biberachs vergleichbar sei, sei dies wohl kein Problem. Herr Rechmann habe sie auf ihre konkrete Anfrage hin damals – gestützt auf umfangreiche Informationen aus dem Internet - beruhigt. Sie vermute deshalb, dass Herr Rechman die Problematik vermutlich entschärfen könne.

Auf Frage von StRin Kübler führen Herr Walz und Herr Herzhauser übereinstimmend aus, dass es in der Vergangenheit zwar immer wieder zu Wassereintritten gekommen sei, in den letzten Jahren sei es diesbezüglich aber ruhig. Außer den bereits genannten, grundsätzlichen Erwägungen zu einer energetischen Sanierung dürfe auch nicht übersehen werden, dass die Hallenaußenwände weitgehend im Erdreich verschwinden.



Ohne weitere Aussprache fasst der Bauausschuss daraufhin einstimmig folgenden

**Beschluss:**

**Der Bauausschuss fasst bei überarbeiteten Gesamtkosten BA 1-4 in Höhe von 1,027 Mio. € den Baubeschluss für den 4. Bauabschnitt und beauftragt die Verwaltung mit der Umsetzung des 4. Bauabschnitts.**

Dem Bauausschuss liegt die Drucksache Nr. 210/2011 zur Vorberatung vor.

Auf Bitte von BM Kuhlmann beleuchtet Frau Christ zunächst den rechtlichen Hintergrund und erläutert den wesentlichen Inhalt der Vorlage. Dann geht sie auf die Flächen ein, welche die Verwaltung für Biberach zur Nachbenennung an den Regionalverband vorschlägt. Abschließend erläutert sie das weitere Prozedere zur Teilfortschreibung des Regionalplans.

BM Kuhlmann weist ergänzend darauf hin, dass es sich bei den genannten Flächen zwar ausnahmslos um solche handle, die den vom Regionalverband genannten Kriterien genügten. Dies bedeute freilich nicht, dass dort zeitnah Windkraftanlagen realisiert werden könnten. Er sei – ganz im Gegenteil – überzeugt, dass die eine oder andere vorgeschlagene Fläche im weiteren Fortschreibungsprozess wegen Interessenkollisionen mit anderen, gewichtigeren Belangen wieder gestrichen werde.

StR Kolesch zeigt sich verwundert, nicht aus dem Gemeinderatsterminkalender, sondern erst aus der Gemeinderatsvorlage von dem auf 07.02. terminierten Sitzungstermin des Gemeinsamen Ausschusses zu erfahren.

Ebenso verwunderlich sei, dass die Ortschaftsräte der betroffenen Teilorte Ringschnait und Staf-flangen erst jetzt, im Nachhinein in das Verfahren eingebunden würden. In dieser derart wichtigen Angelegenheiten werde die CDU-Fraktion an keiner Abstimmung teilnehmen, ohne das Votum der betroffenen Ortschaftsräte und die Haltung der Öffentlichkeit zu kennen.

Inhaltlich habe die CDU-Fraktion gegen die vorgeschlagenen Flächen keine durchgreifenden Bedenken. Was die Effizienz der Flächen betreffe, handle es sich dabei allenfalls um B- bis C-Flächen. Auch würden hier zum Teil sachlich nicht gerechtfertigte Begehrlichkeiten geweckt. Schließlich fürchte er einen Wildwuchs, wenn der geltende Staatsvertrag mit Bayern geändert werde. Vor allem aber dürften die im Hinblick auf die Windhöflichkeit ohnehin nur sehr bedingt geeigneten Standorte einer unter städtebaulichen Gesichtspunkten wünschenswerten baulichen Entwicklung nicht entgegen stehen.

StR Keil stellt für die SPD-Fraktion die Zustimmung zur Vorlage in Aussicht.

BM Kuhlmann räumt ein, dass das Verfahren in der Tat unglücklich verlaufen sei. Im Hinblick auf mögliche, nicht gerechtfertigte Begehrlichkeiten hätte auch er sich eine nichtöffentliche Behandlung gewünscht. Weil man dieses Thema aber ohnehin nicht "unter der Decke" halten könne, habe man sich mit den Bürgermeistern auf einen offensiven Umgang mit der Thematik verständigt.

Er räume ein, dass die nächste Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses sehr kurzfristig anberaumt sei. Diese Sitzungen seien aber zu Jahresbeginn noch nicht terminierbar und deshalb noch nie in den Gemeinderatsterminkalender aufgenommen gewesen. Die zugegebenermaßen kurzfristige Terminierung, die er bedaure, sei indes im Wesentlichen dem Abstimmungsprozess mit den übrigen Gemeinden des Verwaltungsraumes geschuldet.

Wenn man den Atomausstieg wolle, so StRin Goeth, müsse man konsequenterweise auf regenerative Energien setzen. Die beim Ausbau des Anteils der Windenergie sehr ehrgeizigen Ziele seien aber wohl nicht erreichbar. Auch sei die Energieeffizienz mit denen von Offshore-Windenergieanlagen nicht vergleichbar, dafür entfielen lange Transportwege durch ganz Deutschland. Freilich sei einzuräumen, dass man diese Thematik im Hinblick auf ihre Effizienz kritisch sehen könne. Sie stelle jedoch die Zustimmung ihrer Fraktion in Aussicht.

StR Späh bedauert die Sonderstellung des Regionalverbands Donau-Iller, welche der ansonsten landesweit eingeleiteten Öffnung für die Windkraft noch entgegenstehe. Nach Auffassung der Grünen nähmen die ergänzend ausgesuchten Standorte auf benachbarte, sensible Nutzungen hinreichend Rücksicht. Das Ergebnis der Untersuchung veranschauliche, wie wenig Flächen innerhalb des Verwaltungsraumes überhaupt geeignet seien. Aber zu diesen Flächen stünden die Grünen ausdrücklich.

StR Braig verdeutlicht, dass auch er eine Beschlussfassung über die Vorlage ablehne, solange das Votum aus den beiden betroffenen Ortschaftsräten nicht vorliege. Allerdings sieht er den Staatsvertrag grundsätzlich positiv. Wegen der Privilegierung von Windkraftanlagen wäre ansonsten ein Wildwuchs zu erwarten. Vor allem aber sieht er in der enormen Subventionierung eine große Ungerechtigkeit und erwartet enorme Strompreissteigerungen.

OV Aßfalg berichtet, der Ortschaftsrat Stafflangen stehe der Ausweisung im Hinblick auf die notwendige Energiewende grundsätzlich positiv gegenüber. Der Ortschaftsrat habe deshalb – allerdings in nichtöffentlicher Sitzung – der Flächenausweisung mehrheitlich zugestimmt. Der Ortschaftsrat werde in der nächsten Sitzung erneut öffentlich beraten und Beschluss fassen.

Auf Frage von StR Deeng erläutert BM Kuhlmann, dass die genannten Flugsicherungszonen I bis III um den Flugplatz Laupheim gelegt seien und – je nach Einstufung – mehr oder weniger stringente Bauverbote nach sich zögen. Wichtig sei schließlich zu wissen, dass nicht im Gemeinderat der Gemeinden im Verwaltungsraum, sondern im Gemeinsamen Ausschuss abschließend über die Benennung von Eignungsflächen entschieden werde. Vor diesem Hintergrund sei es unvermeidlich die jetzige Diskussion zu führen, obwohl man wisse, dass man damit möglicherweise unbegründete Erwartungen schüre. Anders, als StR Späh sehe er im Staatsvertrag ein Instrumentarium, welches eine planerische Steuerung ermögliche. Die Abstandsradien von 800 m um Wohngebiete seien zum einen keine "harten" Kriterien, zum anderen seien sie auf das Stadtentwicklungskonzept ausgerichtet und hielten ausreichende bauliche Entwicklungsspielräume offen.

Wegen der im Ortschaftsrat Stafflangen lediglich in nichtöffentlicher Sitzung ausgesprochenen Beschlussempfehlung und der im Ortschaftsrat Ringschnait sogar gänzlich unterbliebenen Beschlussfassung wird von einer Beschlussempfehlung des Bauausschusses Abstand genommen.

**Die abschließende Beschlussempfehlung an den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Biberach erfolgt im Gemeinderat.**

Dem Bauausschuss liegt die Drucksache Nr. 207/2011 zur Vorberatung vor.

**Ohne Aussprache empfiehlt der Bauausschuss dem Gemeinderat einstimmig entsprechend den Beschlusanträgen der Verwaltung zu beschließen.**

Dem Bauausschuss liegt die Drucksache Nr. 205/2011 zur Vorberatung vor.

Die StRe Kolesch, Kübler, Compter und Braig zeigen sich erfreut, dass die Lärmthematik einer einvernehmlichen Regelung zugeführt werden konnte und bitten die Verwaltung möglichst früh zu klären, wie die Finanzierung des Projektes aussehen kann.

**Ohne weitere Aussprache empfiehlt der Bauausschuss dem Gemeinderat einstimmig entsprechend den Beschlussanträgen der Verwaltung zu beschließen.**

- a) Bericht vom Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**  
**b) Billigung**

Dem Bauausschuss liegt die Drucksache Nr. 212/2011 zur Vorberatung vor.

BM Kuhlmann weist einleitend darauf hin, dass der Bebauungsplan einiges an Konfliktstoff biete. Die Verwaltung habe im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung das Konzept einer Investorin vorgestellt, die auf dem parkartigen mit einer Villa bebauten Grundstück Wohnungsbau realisieren wolle. Man habe mit Hilfe eines Stangengerüsts die Kubaturen visualisiert und sich vor Ort von den Anwohnern überzeugen lassen, dass man – insbesondere im südlichen Bereich wegen der eklatant divergierenden Gebäudehöhen – einige Modifizierungen vornehmen sollte. Dennoch sei es wesentliches Planungsziel, die Innenentwicklung zu fördern. Dazu gehöre auch, bislang gering genutzte Grundstücke moderat nachzuverdichten. Nach Auffassung der Verwaltung genüge der zwischenzeitlich überarbeitete Bebauungsplanentwurf dieser Zielsetzung. Wenn man den Außenbereich zu Gunsten der Landwirtschaft schonen wolle, müsse man solche Innenentwicklungspotenziale nutzen.

Frau Christ stellt die einzelnen, mit Rücksicht und auf Veranlassung der Anwohner in den Bebauungsplan übernommenen Änderungen vor. So habe man etwa die zunächst im Grenzbereich zu den Oberliegern vorgesehenen oberirdischen Stellplätze wegverlagert. Auch habe man vom nördlichen und südlichen Gebäude Baumassee auf das mittlere umverteilt: beim südlichen Baukörper, auf dem ursprünglich 2 Vollgeschosse und zusätzlich ein Staffelgeschoss vorgesehen war, entfalle das Staffelgeschoss komplett. Bei einer – auf das Gelände bezogenen -Gebäudehöhe von 6,80 m und 2 Vollgeschossen sei nun ein harmonischer Übergang zum südlich benachbarten Gebäude gewährleistet. Das mittlere und das nördliche Gebäude seien jeweils maximal 9,60 m hoch. Im nördlichen Gebäude mit 2 Vollgeschossen und Staffelgeschoss seien nunmehr 5 Wohnungen vorgesehen. Im mittleren mit ebenfalls 2 Vollgeschossen und Staffelgeschoss seien nunmehr 8 und im südlichen – wie bereits erwähnt – mit Rücksicht auf nachbarliche Interessen auf 2 Vollgeschosse – ohne Staffelgeschoss – reduziertem Baukörper seien jetzt nur noch 2 Wohnungen geplant. Auch sei der südliche Baukörper um ca. 1,50 m nach Norden verschoben worden. Zwar habe man die Baugrenze so gezogen, dass die Baukörper geringfügig verschoben werden könnten, doch sei die Grundfläche gedeckelt. Ebenso wenig bestehe ein Spielraum zu den südlichen und nördlichen Nachbargebäuden.

Man habe die Bäume begutachtet und die erhaltenswerten mit einem Erhaltungsgebot belegt. Im Falle eines Abgangs seien diese durch einen neuen Baum zu ersetzen. Planerisches Ziel sei demnach die Grünkulisse zu erhalten, bzw. auf Dauer wieder zu vervollständigen.

StR Kolesch sieht den Bebauungsplan im Spannungsfeld zwischen dem Ziel der Nachverdichtung im Innenbereich, der Aufgabe, genügend Wohnraum zur Verfügung zu stellen und schließlich den kollidierenden nachbarlichen Interessen hinreichend gerecht zu werden. Durch das über die gesetzlichen Erfordernisse hinausgehende Beteiligungsverfahren und die anschließende Überarbeitung habe die Verwaltung nach Auffassung der CDU-Fraktion einen gerechten Interessenausgleich geschaffen. Die im Bebauungsplanentwurf mit einem Leitungs- und Fahrrecht versehene Fläche sollte jedoch zusätzlich auch mit einem Gehrecht belastet werden.

StR Keil schließt sich dem im Wesentlichen an und bedankt sich ausdrücklich für das aufwendige Verfahren und die Visualisierung der Kubaturen durch ein Lattengerüst. Der SPD-Fraktion sei die

weitgehende Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Grünkulisse ein sehr wichtiges Anliegen. Erfreulich sei auch, dass der Wald in seinem Bestand für die Zukunft gesichert sei. In der verkehrlichen Vorbelastung durch die Birkenharder Straße sehe er ein gewisses Regulativ für die Preise der einzelnen Wohnungen. Auch setze der durch die Neubauvorhaben verursachte Verkehr die Anwohner keinen unzumutbaren Lärm aus.

StRin Goeth bedankt sich ausdrücklich für die freiwillig durchgeführte vorgezogene Bürgerbeteiligung. Durch die Modifizierung der Planung sei eine deutliche Verbesserung zu Gunsten der Anwohner erreicht worden. Dass deren Wünschen nicht in vollem Umfang entsprochen werden konnte, sei dem im Bebauungsplanverfahren gebotenen gerechten Ausgleich der kollidierenden Interessen geschuldet. Wegen des Erhaltungs- und Pflanzgebotes sei die Grünkulisse langfristig gewährleistet.

StR Weber schließt sich den Ausführungen zum Verfahren an und betont die Bedeutung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Das Vorbringen der Anwohner habe entscheidend zu einer verträglichen und nach den Gesamtumständen sachgerechten Planung beigetragen. Der weitgehende Erhalt der Grünkulisse und insbesondere des Waldes sei seiner Fraktion ein äußerst wichtiges Anliegen gewesen. Im Interesse der erhaltenswerten Vegetation sei es den künftigen Bewohnern durchaus zuzumuten, ihre Interessen an einer freien Aussicht teilweise zurück zu stellen. Ihn interessiere, ob die bekannten Luftschutzstollen, bzw. die geologische Situation eine bebauungsplankonforme Bebauung zulasse. Mit den erhaltenswerten Bäumen müsse man insbesondere während der Bauzeit rücksichtsvoll umgehen.

StR Braig plädiert dafür, die Gebäudehöhen in Situationen wie hier, künftig in der Weise zu definieren, dass die Bebauung unterhalb einer Verbindungslinie der talseitigen und der hangseitigen Bebauung zurück zu bleiben habe. So könne man dem Geländeverlauf auch dann hinreichend Rechnung tragen, wenn Straßen nicht als Bezugsgröße taugen.

BM Kuhlmann weist darauf hin, jeder Baukörper sei mit einer Höhe über NN definiert und füge sich harmonisch in das Höhengefüge der Umgebungsbebauung ein. Die Gebäudekanten nach Süden, Norden und Osten seien ganz hart definiert. Spielraum bestehe nur im Innenverhältnis. Die Grundflächenzahl definiere die im Modell gezeigte Gebäudemasse und beschränke sie auch auf dieses Maß der baulichen Nutzung.

Auf Frage von StR Herzhauser bestätigt Frau Christ, dass von den baurechtlich "notwendigen" Stellplätzen 25 in der Tiefgarage und 5 als oberirdische Stellplätze nachgewiesen würden.

**Ohne weitere Aussprache empfiehlt der Bauausschuss dem Gemeinderat mehrheitlich (1 Enthaltung) entsprechend den Beschlussanträgen der Verwaltung zu beschließen.**

**TOP 7      Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**  
**"Köhlesrain I - 1. Änderung"**  
**a) Bericht vom Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung**  
**b) Billigung des Entwurfes**

**209/2011**

Dem Bauausschuss liegt die Drucksache Nr. 209/2011 zur Vorberatung vor.

BM Kuhlmann weist einleitend darauf hin, dass im Hinblick auf das Erfordernis der Rücksichtnahme die Gebäudehöhen zwischenzeitlich gestaffelt seien. Nach Auffassung der Verwaltung werde die Planung den widerstreitenden Interessen nunmehr hinreichend gerecht.

StR Kolesch geht auf die zumindest missverständlichen Äußerungen des planenden Architekten im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung ein. Dass gegen das Vorhaben keine Bedenken vorgetragen wurden, sei aus seiner Sicht allein dem Wohlwollen der Anwohner zu verdanken. In so gelagerten Fällen müsste seines Erachtens die Verwaltung korrigierend eingreifen oder in jedem Einzelfall ein Lattengerüst aufstellen.

BM Kuhlmann bedauert die durch die Äußerungen des planenden Architekten entstandene Irritation. Um die Höhenentwicklungen besser beurteilen zu können, empfiehlt er künftig generell die Erdgeschossfußboden-, die Trauf- und Firsthöhen einzutragen.

**Ohne weitere Aussprache empfiehlt der Bauausschuss dem Gemeinderat einstimmig entsprechend den Beschlussanträgen der Verwaltung zu beschließen.**



## **TOP 8.1 Bekanntgaben - Kranke Linden auf dem Gigelberg**

BM Kuhlmann weist darauf hin, dass die Linden entlang des Fußweges von der Gigelberghalle zur Stadthalle wegen Pilzbefalls gefällt werden müssen. In den letzten Jahren habe man mehrfach aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht Totholz entfernen müssen. Die Kronen der noch bestehenden Bäume habe man immer wieder einkürzen müssen, weil sie bruchgefährdet waren. Für die gefälltten Bäume soll es bald Ersatz geben. Die alten Baumstümpfe würden komplett entfernt, große Baumgruben ausgehoben und im Frühjahr neue, allerdings bereits wertvolle Linden gepflanzt.

**Damit hat der Bauausschuss Kenntnis genommen.**

## TOP 9.1 Verschiedenes - Straßenmarkierungen auf dem Holzmarkt

StR Pfender verweist auf die aus seiner Sicht äußerst unglückliche Verkehrssituation, die durch Straßenmarkierungen im Bereich des Holzmarktes entstanden sei. Konsequenz hieraus sei nämlich, dass – im Widerspruch zum visuellen Eindruck - der vom Parkplatzbereich Ausfahrende Vorfahrt habe gegenüber dem Autofahrer, der vom Marktplatz in die Schulstraße einfahren wolle. Dies führe nach seinen Beobachtungen zu erheblichen Irritationen, Verkehrsbehinderungen, aber auch gefährlichen Situationen. Er schlage vor, diese Markierungen unbedingt zeitnah wieder zu entfernen.

BM Kuhlmann versichert, das Ordnungsamt zu informieren.

## **TOP 9.2    Verschiedenes - Beschilderung im Bereich Röhrenöschle**

StRin Kübler verweist auf einen Antrag von Frau Haas, im Bereich Röhrenöschle die Beschilderung zu überprüfen und erforderlichenfalls zu verbessern. Sie bitte deshalb um Mitteilung des Ergebnisses.

BM Kuhlmann wird diesbezüglich nachfragen.

**TOP 9.3    Verschiedenes - Überlassung eines Wohnmobilstellplatzes zur Nutzung als Pkw-Parkplatz**

StR Nuding erkundigt sich, ob man im Winter einen Wohnmobilstellplatz der Allgemeinheit zur Nutzung als normaler Parkplatz überlassen könnte.

BM Kuhlmann versichert, diese Frage zur Prüfung weiterzuleiten.

#### **TOP 9.4    Verschiedenes - Fluchttunnel Lindele - Errichtung eines Gedenksteins**

StR Nuding fragt an, ob man an den Fluchttunnel im Bereich des Lindele in Form eines Gedenksteins erinnern könne.

BM Kuhlmann **sichert** die Prüfung dieser Angelegenheit **zu**.

**TOP 9.5    Verschiedenes - Poller im Bereich der Bäckerei Traub  
am Holzmarkt und Verkehrsführung beim "Storchen"**

StRin Goeth bittet zu prüfen, ob – analog zu den im Bereich Baby Häussler/Danner aufgestellten Pollern auch im Bereich der Bäckerei Traub verfahren werden kann/sollte.

StR Braig zeigt sich verwundert über die inhaltlich fragwürdige und im Übrigen auch mit dem Bauausschuss nicht abgestimmte Drehung der Verkehrsführung zwischen Gasthaus Storchen und "Brillenmacher" bzw. Gymnasiumstraße und Schwanenstraße.

BM Kuhlmann verweist auf die eingeschränkten Einflussmöglichkeiten gegenüber dem Ordnungsamt als Untere Verkehrsbehörde. Er erwäge indes, zusammen mit Frau Länge dem Bauausschuss in nichtöffentlicher Sitzung die Zusammenhänge darzustellen.

Aus der Sicht von StR Kolesch greifen diese Ausführungen vorliegend nicht. Es gehe nämlich nicht um die rechtliche Bewertung einer Verkehrssituation, sondern um die Verkehrsführung und damit um eine Fragestellung, die dem Bauausschuss als Verkehrsausschuss obliege.

**Bauausschuss, 19.01.2012, öffentlich**

**Zur Beurkundung:**

- Vorsitzender: ..... BM Kuhlmann
- Stadtrat: ..... Brenner
- Stadtrat: ..... Keil
- Schriftführer: ..... Rückert
- Gesehen: ..... OB Fettback
- Gesehen: ..... EBM Wersch