



STADT AULENDORF

Öffentliche Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik
am Mittwoch, 10.04.2019, 18:00 Uhr
im kleinen Sitzungssaal

TAGESORDNUNG

- 1** Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll
- 2** Baugesuche
 - 2.1** Neubau einer Dreifachgarage
Blönried, Waldweg 7, Flst. Nr. 42
 - 2.2** Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses
Aulendorf, Eckstraße 61, Flst. Nr. 2065
Bauvoranfrage
 - 2.3** Einbau einer Wohnung in das bestehende Wirtschaftsgebäude
Blönried, Achstraße 45, Flst. Nr. 12/2
 - 2.4** Erdauffüllung
Tannhausen, Haslach, Flst. Nr. 523
 - 2.5** Errichtung eines Carport
Aulendorf, Eschenweg 7, Flst. Nr. 1110
Antrag auf Befreiung
 - 2.6** Bauvoranfrage zum Neubau eines Bungalows mit Carport
Tannhausen, Tannhauser Straße, Flst. 248
- 3** Sanierung des Gehweges in der Hauptstraße
- 4** Verschiedenes
- 5** Anfragen



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/378/2019	
Sitzung am 10.04.2019	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.1 Neubau einer Dreifachgarage Blönried, Waldweg 7, Flst. Nr. 42			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren die Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Waldweg 7, Flst. Nr. 41 in Blönried. Die Garage soll mit einer Grundfläche von 9,00 m x 6,00 m nahe der Grundstücksgrenze zum Waldweg erstellt werden. Der Baukörper ist in Holzkonstruktion, lt. Aussage des Bauherrn, holzverschalt mit einem 3,0 m hohen Flachdach und 30 cm Dachüberstand geplant. Die Dacheindeckung soll mit einem Sandwich- Trapezblechelement ausgeführt werden.</p> <p>Der Abstand zur Grundstücksgrenze entlang des Waldwegs beträgt an der engsten Stelle ca. 0,45 m. Die Straße verläuft nicht parallel zur Grundstücksgrenze. Das geplante Gebäude wird aber parallel zur Straße geplant. Die Straße ist nicht bis zur Grundstücksgrenze ausgebaut. Es verbleibt ein Grünstreifen zwischen geplantem Gebäude und Waldweg.</p> <p>Die Zufahrt in die Garagen erfolgt vom eigenen Grundstück aus, da dieses etwas tiefer liegt als das Straßenniveau. Daher wird die Garage zum Waldweg eine geringere Fassadenhöhe haben.</p> <p>Durch die Lage der Garage entsteht zwischen der bestehenden Scheune und der neuen Garage ein Hofraum, der von den Bewohnern genutzt werden kann.</p>			
<p>Planungsrechtliche Beurteilung</p> <p>Bebauungsplan: Ortsabrundungssatzung Blönried v. 02.04.1985 Rechtsgrundlage: § 34 Abs. 1 Gemarkung: Blönried</p>			

Eingangsdatum: 07.03.2019

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich nach § 34 BauGB, da das Grundstück durch die Abrundungssatzung als Innenbereich ausgewiesen ist.

In der Ortsabrundungssatzung sind keine weiteren Festsetzungen vorhanden.

Die Bauherrschaft reicht ein Flachdach für die Garage ein. Mit dem Bauherrn wurde eine Begrünung angesprochen. Ein Trapezblech in der Dachaufsicht ist nicht wünschenswert. Eine Begrünung ist anzustreben.

In der Nachbarschaft sind verschiedenste Schuppen und Abstellräume vorhanden. Hier sind Satteldächer mit unterschiedlicher Dachneigung ausgeführt. In direkter östlicher Nachbarschaft wurde ein eingeschossiger Baukörper mit begehbarem Flachdach angebaut. Trotz des Flachdachs wird sich die Garage in die Umgebung einfügen.

Bereits 2018 wurde auf dem gegenüberliegenden Grundstück, Waldweg 10, der Errichtung eines Carports mit den Maßen 3,00 m x 6,00 m zugestimmt. Hier handelte es sich jedoch um ein wesentlich kleineres Bauwerk in offener Bauweise. Das geplante Flachdach war auch damals kein Kriterium des Einfügens.

Entlang des Waldweges sind die meisten bestehenden Gebäude mit einem Abstand zur Straße errichtet worden. In der Ortsabrundung sind keine Festsetzungen zur einer Baulinie gemacht, die einen Abstand der Bebauung zum Straßenraum hin definieren.

Das Trapezblechdach ist für die Dacheindeckung nicht wünschenswert. Auch im Sinne der Bewohner des betroffenen Grundstückes aber auch der Nachbarschaft ist eine Dachbegrünung vorzuziehen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Vorhaben das Einvernehmen zu erteilen.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrates Blönried.
2. Das Flachdach (DN 1,5°) soll eine Dachbegrünung erhalten.
3. Die Fassade des Garagenbauwerks ist, wie vom Bauherren zugesagt, holzverschalt auszuführen.

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Schnitt, Ansichten

Beschlussauszüge für

Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 02.04.2019



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/382/2019	
Sitzung am 10.04.2019	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p>TOP: 2.2 Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses Aulendorf, Eckstraße 61, Flst. Nr. 2065 Bauvoranfrage</p>			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft stellt eine Bauvoranfrage für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten in Aulendorf in der Eckstraße 61, Flst. Nr. 2065.</p> <p>Das Wohnhaus soll mit den Grundmaßen 12,00 m x 10,50 m und einer Höhe von 11,83 m mit einem 45° geneigten Satteldach erstellt werden.</p> <p>Das geplante Gebäude liegt in Hanglage zwischen Eckstraße und Schulstraße. Für die Bebauung soll das rückwärtige Grundstück des Wohnhauses Eckstraße 61 genutzt werden. Die Erschließung erfolgt über dieses Grundstück.</p> <p>Im bestehenden Gebäude sind bereits 3 Wohnungen untergebracht. Es werden daher mindestens 6 Stellplätze nach LBO nötig, die die Bauvoranfrage zwischen dem bestehenden und dem geplanten Gebäude ausweist.</p> <p>Der Baukörper nutzt die Hanglage für die Ausbildung eines Hanggeschosses, Erdgeschosses und Dachgeschosses zur Aufnahme von jeweils einer Wohnung. Daher ist das Gebäude rechnerisch eingeschossig.</p> <p>Die Bauherrschaft hat im Vorfeld der vorliegenden Planung eine informelle Anfrage an das Bauamt gestellt. Zur damals noch größeren Bebauung mit 6 Wohneinheiten wurde vom Büro FPZ-Zeese Stellung genommen. Die Stellungnahme liegt der Vorlage bei. Vor Antwort des Bauamts auf die geänderte Anfrage wurde die nun vorliegende Bauvoranfrage eingereicht.</p> <p>Veränderungssperre Zur Sicherung des städtebaulichen Planungszieles wurde über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Innenstadt – 1. Änderung“ eine Veränderungssperre erlassen, die am 17.06.2016 bekannt gemacht und verlängert wurde. Die Veränderungssperre gilt derzeit bis 17.06.2019. Die erlassene Veränderungssperre wirkt generell gegen jegliche Veränderung im Geltungsbereich. Nach § 14 (2) BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Innenstadt – 1. Änderung Veränderungssperre v. 17.06.2016, in Verlängerung bis 17.06.2019 Rechtsgrundlage: §§ 34, 14 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 14.03.2019 Ausnahme: Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB</p> <p>Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Ein Vorhaben fügt sich im Allgemeinen</p>			

dann ein, wenn es sich hinsichtlich der Zulässigkeitskriterien innerhalb des Rahmens hält, der durch die in der Umgebung vorhandene Bebauung gezogen wird.

Nähere Umgebung

Die nähere Umgebung bestimmt sich nach den umliegenden Grundstücken, auf die sich die Ausführung des Vorhabens auswirken kann und die ihrerseits das Baugrundstück beeinflussen. Für die Betrachtung der näheren Umgebung sind somit die umgebenden Grundstücke maßgebend.

In der direkten Nachbarschaft in der Eckstraße in Richtung Schulstraße sind die Hauptbaukörper entlang der Eckstraße gelegen. Gärten und verschiedene Schuppen ziehen sich bis zu den Wohnhäusern an der Schulstraße, die tiefe Vorgärten zur Straße haben. Einzig mit der Bebauung Eckstraße 69 wurde diese Struktur durch die Platzierung eines Mehrfamilienhauses verdichtet. Diese Bebauung zeigt den Verlust an Freifläche, die für die Topographie Aulendorfs an dieser Stelle städtebaulich prägend und qualitätstiftend ist.

Art der baulichen Nutzung

Die nähere Umgebung mit vorwiegend Wohngebäuden entspricht einem allgemeinen Wohngebiet, in dem Ein- und Mehrfamilienhäuser zulässig sind. Das Bauvorhaben des 3-Familien-Wohnhauses ist somit nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung beurteilt sich nach dem Rahmen der tatsächlich vorhandenen Bebauung. Die Zahl der Wohnungen oder Wohnungseinheiten spielt hierbei keine Rolle. Entscheidend sind grundsätzlich nur die nach außen wahrnehmbaren Maßstäbe, also insbesondere die Größe nach der Grundfläche, Geschoszahl und Höhe sowie das Verhältnis zur umgebenden Freifläche, da diese Faktoren das Bild in der Umgebung bestimmen.

In der näheren Umgebung liegt der Rahmen der Vollgeschosse bei I+DG bis II+DG. Das geplante Bauvorhaben entspricht nach der Geschossigkeit in der näheren Umgebung.

Die geplanten notwendigen 6 Stellplätze, die zwischen den Gebäuden liegen werden mit Zufahrt und Stellflächen die Flächen versiegeln. Die Stellflächen sind unterkellert.

Bauweise

Das Bauvorhaben wird in offener Bauweise errichtet und entspricht der Umgebungsbebauung.

Überbaute Grundstücksfläche

Nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind im allgemeinen Wohngebiet eine GRZ von 0,4 und GFZ von 1,2 zulässig. Das Bauvorhaben weist eine überbaute Fläche von 126 m² auf dem 440 m² großen Grundstück aus. Das Bauvorhaben hält die GRZ der BauNVO für allgemeine Wohngebiete und die in der Umgebung vorliegende GRZ ein.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht der Bebauung der nördlichen Eckstraße, aber nicht der Baudichte der südlichen Eckstraße zur Schulstraße und nach Norden.

In den Ansichten ist die Höhenabwicklungen der Gebäude dargestellt.

Mit der Bauvoranfrage soll geprüft werden, ob das geplante Gebäude genehmigungsfähig ist. Mit der Zustimmung zur Bauvoranfrage wird für das Quartier erneut eine Ausrichtung hin zu einer höheren Bebauungsdichte manifestiert. Dies ist vor dem Hintergrund der dann fehlenden Freiflächen und der damit wegfallenden Raumqualität durch die Topographie nicht wünschenswert.

Nicht jedes Grundstück kann jede Bebauung aufnehmen. Ohne die Beachtung des Ortes werden die Städte und Quartiere beliebig. Neben dem Wunsch nach Nachverdichtung ist ausreichend Wohnqualität für den Bewohner der Gebäude auch durch ausreichende Außenräume zu erhalten. Auch wenn die Erschließung durch das Grundstück Eckstraße 61 gesichert ist, ist doch zu überlegen, ob die Situation für fahrenden und ruhenden Verkehr sowie für die Nutzer zufriedenstellend ist.

Eine Öffentliche Kanalleitung durchkreuzt das Baugrundstück Flurst. Nr. 2065. Die Eintragung einer Dienstbarkeit wäre wünschenswert.
Der Wasserversorgungsanschluss ist nur über Fremdgrundstücke an die öffentliche Wasserversorgung möglich. Die Eintragung von Dienstbarkeit ist erforderlich.

Beschlussantrag:

Beratung und Beschlussfassung

Anlagen: Lageplan, Bauvoranfrage, Grundriss, Schnitt

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 02.04.2019



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/383/2019	
Sitzung am 10.04.2019	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.3 Einbau einer Wohnung in das bestehende Wirtschaftsgebäude Blönried, Achstraße 45, Flst. Nr. 12/2			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im Genehmigungsverfahren den Einbau einer Wohnung im Ökonomieteil des Bauernhauses in der Achstraße 45, Flst. Nr. 12/2 in Blönried.</p> <p>Die Landwirtschaft wurde bereits vor Jahren aufgegeben. Der bisher als Lagerraum genutzte Ökonomieteil soll nun als Wohnraum für den Altenteiler ausgebaut werden.</p> <p>Im Erdgeschoss werden zusätzliche Wohnräume und gemeinsame Technikräume sowie eine zusätzliche Garage eingebaut. Die Wohnung im Ökonomieteil erstreckt sich über Erdgeschoss und Obergeschoss. Eine Decke zwischen den Geschossen muss eingezogen werden. Über eine innenliegende Wohnungstreppe werden Schlafräume und ein Bad im Obergeschoss angebunden.</p> <p>Zur Belichtung der bewohnten Räumlichkeiten sind auch Umbauten an den Außenfassaden nötig. Im Stil der Fassade des Wohnteiles entstehen Fenster auch im bisherigen Ökonomieteil. Bisherige Außentüren und das Tennentor werden zugemauert. Für die Garagen bleiben die Einfahrtstore erhalten.</p>			
			
<p>Planungsrechtliche Beurteilung</p> <p>Bebauungsplan: Ortsabrundung Blönried vom 19.4.1985 Rechtsgrundlage: § 30, 34 BauGB Gemarkung: Blönried Eingangsdatum: 15.03.2019</p> <p>Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Ortsabrundung Blönried. Weitere Festsetzungen sind nicht Inhalt der Ortsabrundung.</p>			

Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich daher nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Einbau einer weiteren Wohnung im Ökonomieteil des Hofgebäudes fügt sich in die Umgebungsbebauung ein. Art und Maß der Nutzung sind in der Umgebung vorhanden. Die Umnutzung des vormaligen Ökonomieteils zu Wohnraum ist im Innenbereich zulässig.

Gemeinsam mit mehreren Gebäuden in der Achstraße 37 bis 56 wird das Gebäude Achstraße 45 auf der Liste der Prüffälle des Landratsamtes erwähnt. Das LRA wurde darüber informiert.

Nach Ansicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben ein. Dem Vorhaben ist das Einvernehmen zu erteilen.

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das Einvernehmen, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrates Blönried.

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten

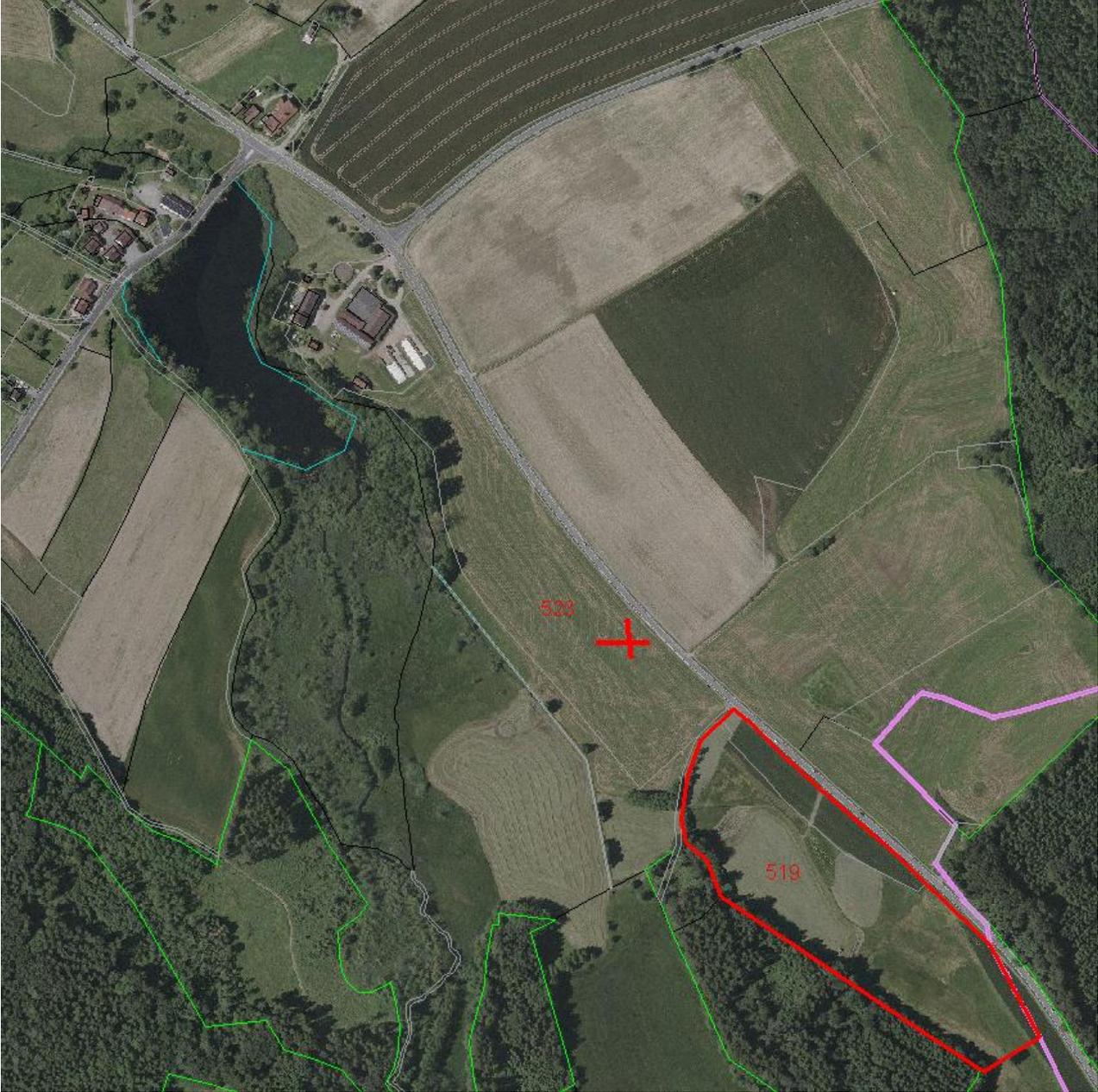
Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 02.04.2019



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/391/2019	
Sitzung am 10.04.2019	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.4 Erdauffüllung Tannhausen, Haslach, Flst. Nr. 523			
Ausgangssituation: Der Antragsteller beabsichtigt auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 523, Gemarkung Tannhausen, eine Auffüllung vorzunehmen. Das bestehende Grünland soll auf einer Fläche von ca. 1.300 m ² um bis zu 0,4 m aufgefüllt werden.			
			

Planungsrechtliche Beurteilung

Rechtsgrundlage: Außenbereich, § 35 BauGB, § 24 NatSchG BW

Nach § 24 NatSchG bedürfen Auffüllungen im Außenbereich der Genehmigung der Naturschutzbehörde, soweit es sich nicht um verfahrensfreie Vorhaben handelt.

Verfahrensfrei sind nach dem Anhang zu § 50 LBO selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen bis 2 m Höhe oder Tiefe, jedoch im Außenbereich beschränkt auf eine Fläche bis 500 m².

Die beantragte Aufschüttung ist aufgrund ihrer Größe genehmigungspflichtig. Zuständig für die Genehmigung der Auffüllung von Grundstücken ist naturschutzrechtlich das Landratsamt Ravensburg gemäß § 24 Naturschutzgesetz.

Das Flurstück Nr. 523 liegt nicht in einem Schutzgebiet. Die aufzufüllende Fläche stellt in Teilen eine Senke dar. Die Aufschüttung dient neben der Abschwächung der Steigungen und damit einer leichteren Bewirtschaftung, durch die Erhöhung des geringen Oberbodenanteils, auch der Verbesserung des Bodens. Zur Auffüllung wurde Aushub aus Entwässerungsgräben auf den Flurstücken 523 und hauptsächlich 519 verwendet.

Das Vorhaben ist gewöhnliche landwirtschaftliche Praxis und genehmigungsfähig. Der Landwirt hat die Auffüllung jedoch bereits ausgeführt. Das Landratsamt prüft daher den Tatbestand der Ordnungswidrigkeit.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird die planungsrechtliche Beteiligung der Stadt Aulendorf in Form des gemeindlichen Einvernehmens eingeholt.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag auf bau- und naturschutzrechtliche Genehmigung nach § 24 NatSchG zur Geländeauffüllung auf dem Flurstück 523 in Tannhausen das Einvernehmen zu erteilen.

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Aulendorf erteilt gem. § 36 (2) BauGB sein Einvernehmen zum Antrag auf bau- und naturschutzrechtliche Genehmigung nach § 24 NatSchG zur Geländeauffüllung auf dem Flurstück 523 (Teilfläche) in Tannhausen, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Tannhausen.

Anlagen: Übersichtsplan, Lageplan, Antrag auf Auffüllung

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 02.04.2019



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/392/2019	
Sitzung am 10.04.2019	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p>TOP: 2.5 Errichtung eines Carport Aulendorf, Eschenweg 7, Flst. Nr. 1110 Antrag auf Befreiung</p>			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft plant auf dem Flst. Nr. 1110, Eschenweg 7 in Aulendorf die Errichtung eines Carports. Der Carport in Holzkonstruktion erhält die Grundfläche 5,10 m x 6,60 m und 2,80 Höhe. Das Dach soll als flach geneigtes Pultdach ausgeführt und mit Dachpappe eingedeckt werden.</p>			

Das geplante Vorhaben liegt außerhalb der Baugrenze. Der Carport benötigt die Befreiungen von Baugrenze und Dachform, welche im Bebauungsplan festgesetzt sind.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Bebauungsplan „Riedweg 1“ v. 22.10.1981
 Rechtsgrundlage: § 30
 Gemarkung: Aulendorf
 Eingangsdatum: 25.03.2019
 Befreiung: Überschreitung Baugrenze, Dachform

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Riedweg 1“ v. 22.10.1981. Im geltenden Bebauungsplan sind Baugrenzen festgesetzt. Garagen sind in den Hauptgebäuden oder in den dafür ausgewiesenen Flächen unterzubringen. Stellplätze können auf dem Baugrundstück untergebracht werden.

Baugrenze

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Baugrenze und zum Garagenstandort sind raumbildend entlang des Eschenweges. Damit wurde eine deutliche städtebauliche Grundstruktur festgesetzt.

Bisher sind in der Umgebung keine Befreiungen für Garagen und Carports erteilt worden. Mit der geforderten Befreiung würde hier ein Präzedenzfall geschaffen, der in Folge das städtebauliche Erscheinungsbild dieses Gebietes verändert. Diese Veränderung ist nicht wünschenswert. Daher sollte der Befreiung nicht zugestimmt werden.

Dachform

Der Bebauungsplan setzt ein Flachdach für den ausgewiesenen Garagenstandort fest.

Der geplante Carport Garage weist ein flach geneigtes Pultdach aus. Für einen Carport innerhalb der Baugrenzen sollte die festgesetzte Dachform beibehalten werden.

Die Verwaltung empfiehlt der Befreiung von der Baugrenze nicht zuzustimmen und das Einvernehmen zum Vorhaben zu versagen.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik versagt dem Vorhaben sein Einvernehmen.
2. Der Befreiung zur Errichtung des Carports außerhalb der Baugrenze und der Dachform wird nicht zugestimmt.

Anlagen: Lageplan, Antrag auf Befreiung, Schnitt, Ansichten

Beschlussauszüge für

Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 02.04.2019



STADT AULENDORF

Stadtbauamt Karin Schellhorn-Renz		Vorlagen-Nr. 40/368/2019/2	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
20.03.2019	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
26.03.2019	Ortschaftsrat Tannhausen	Ö	Entscheidung
10.04.2019	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
<p>TOP: 2.6 Bauvoranfrage zum Neubau eines Bungalows mit Carport Tannhausen, Tannhauser Straße, Flst. 248</p>			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt als Bauvoranfrage den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport im Ortsteil Tannhausen, Tannhauser Straße, Flst. Nr. 248 in Aulendorf. Das eingeschossige Gebäude mit der Grundfläche von 13,82 m x 11,32 m soll mit einem Walmdach mit 25 ° Dachneigung errichtet werden. Die Firsthöhe beträgt 5,64 m.</p> <p>In Anschluss an das Wohnhaus ist ein eingeschossiger Doppelcarport mit Flachdach geplant.</p> <p>Der Antragsteller möchte auf dem Grundstück die geplanten Bauwerke errichten. Die Erschließung aus der Tannhauser Straße ist über das bereits mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück Tannhauser Straße 41 vorgesehen.</p> <p>Mit der Bauvoranfrage soll abgeklärt werden, ob die geplante Bebauung auf dem angegebenen Flurstück genehmigungsfähig wäre.</p> <p>Das geplante Vorhaben liegt außerhalb der gültigen „Ortsabrundung Tannhausen“ und damit im Außenbereich nach § 35 BauGB.</p> <p>In der AUT-Sitzung vom 20.03.2019 hat der AUT dem Vorhaben mit folgendem Beschluss das Einvernehmen versagt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik versagt dem Vorhaben das Einvernehmen. 2. Der Ausschuss für Umwelt und Technik beauftragt die Verwaltung mit ortsansässigen Grundstückseigentümern Gespräche über eine weitergehende Änderung der Ortsabrundung Tannhausen zur Schaffung zusätzlicher Bauplätze zu führen. <p>Am 26.03.2019 hat der Ortschaftsrat Tannhausen das Vorhaben beraten und folgende Beschlüsse gefasst:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Ortschaftsrat Tannhausen erteilt einstimmig sein Einvernehmen, dass die Stadtverwaltung den Emissionsschutz zu der angrenzenden Landwirtschaft abklärt. Hier ist man nicht sicher, ob der Kreis aktuell ist. 2. Der Ortschaftsrat Tannhausen erteilt mit 6 Ja-Stimmen, 1 Nein- Stimme und 1 Enthaltung sein Einvernehmen, dass die Stadtverwaltung die rechtlichen Grundlagen für die Bebauung des Flurstückes 248 in der Tannhauser Straße schafft, gegebenen Falles unter Berücksichtigung des § 13b BauGB. 3. Der Ortschaftsrat Tannhausen erteilt mit 6 Ja-Stimmen, 1 Nein- Stimme, 1 Enthaltung, grundsätzlich sein Einvernehmen zu dem Bauvorhaben, wenn es der Emissionsschutz zulässt. 			

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Außenbereich
 Rechtsgrundlage: §§ 35 BauGB
 Gemarkung: Tannhausen
 Eingangsdatum: 14.02.2019

Das Grundstück, welches bebaut werden soll, liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Ortsabrundung, die einen Innenbereich festsetzt. Eine Bebauung im Außenbereich ist nicht genehmigungsfähig.

Eine Änderung des Geltungsbereichs der Ortsabrundung für ein Einzelvorhaben ist aus grundsätzlichen Überlegungen kritisch zu betrachten.

Eine Änderung der Ortsabrundung ist stets im Interesse des Allgemeinwohls zu beurteilen.

Im Ortsteil Tannhausen kann derzeit eine Nachfrage nach Bauplätzen nicht erfüllt werden. Die Verwaltung sieht daher den Ansatz in einer Verhandlung mit den an der Tannhauser Straße ansässigen Grundstückseigentümern zugunsten einer Aufweitung des Geltungsbereichs für eine Bebauung mit mehreren Einfamilienhäusern.

Eine Änderung des Geltungsbereiches der Ortsabrundung für Einzelvorhaben sieht der Ortschaftsrat Tannhausen nicht kritisch. Sie führen an, dass bezahlbarer Wohnraum auch in Aulendorf knapp ist und man Erweiterungen im Einzelfall zulassen sollte.

Auf der einen Seite ist eine Weiterentwicklung für die Ortsteile wichtig. Andererseits sind eine geplante Dorfentwicklung und der Erhalt der Struktur und des Ortsbildes anzustreben. Die Verwaltung vertritt daher weiterhin die Auffassung, das Einzelvorhaben nicht die Erweiterung der Ortsabrundung rechtfertigen. Ortschaft, Verwaltung und Grundstückseigentümer sollten Anstrengungen unternehmen zu einer sinnvollen Flächenentwicklung zu gelangen.

Innerhalb des dörflich geprägten Ortsteil Tannhausen entspricht das Wohnhaus in der geplanten Gestaltung nicht der Gebäudetypologie, welche zum Ortsbild passt. Ein eingeschossiger Bungalow mit flach geneigtem Walmdach ist für diesen Standort nicht vorstellbar.

Aus dem Beschluss des Ortschaftsrates geht hervor, dass laut Bauherr die Dachform noch geändert werden kann. Eine Änderung der Gebäudetypologie wäre für das Vorhaben grundsätzlich erforderlich.

Um eine den dörflichen Gegebenheiten angemessene, bauliche Entwicklung zu fördern und die Baukultur zu stärken, sollte mindestens ein Gestaltleitfaden für private Bauherren aufgelegt werden. Darin sollen die ortstypischen Siedlungsstrukturen und Gebäude-typologien erläutert und daraus konkrete Anregungen für gute Baugestaltung abgeleitet werden.

Anzustreben wären weiterhin Festsetzungen zu Baugrenzen, Baulinien und Dachform innerhalb der Ortsabrundungen, die meist nur einen Geltungsbereich ausweisen.

Die Verwaltung bleibt daher bei ihrem Beschlussvorschlag und empfiehlt dem AUT dem Vorhaben das Einvernehmen nicht zu erteilen.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik versagt dem Bauvorhaben das Einvernehmen.
2. Der Ausschuss für Umwelt und Technik beauftragt die Verwaltung mit der Ortschaft und den Grundstückseigentümern Gespräche über eine weitergehende Änderung der Ortsabrundung Tannhausen zur Schaffung zusätzlicher Bauplätze zu führen.

Anlagen:

Lageplan, Ortsabrundung, Bauantrag, Schnitt, Ansichten

Beschlussauszüge für

Aulendorf, den 02.04.2019

Bürgermeister

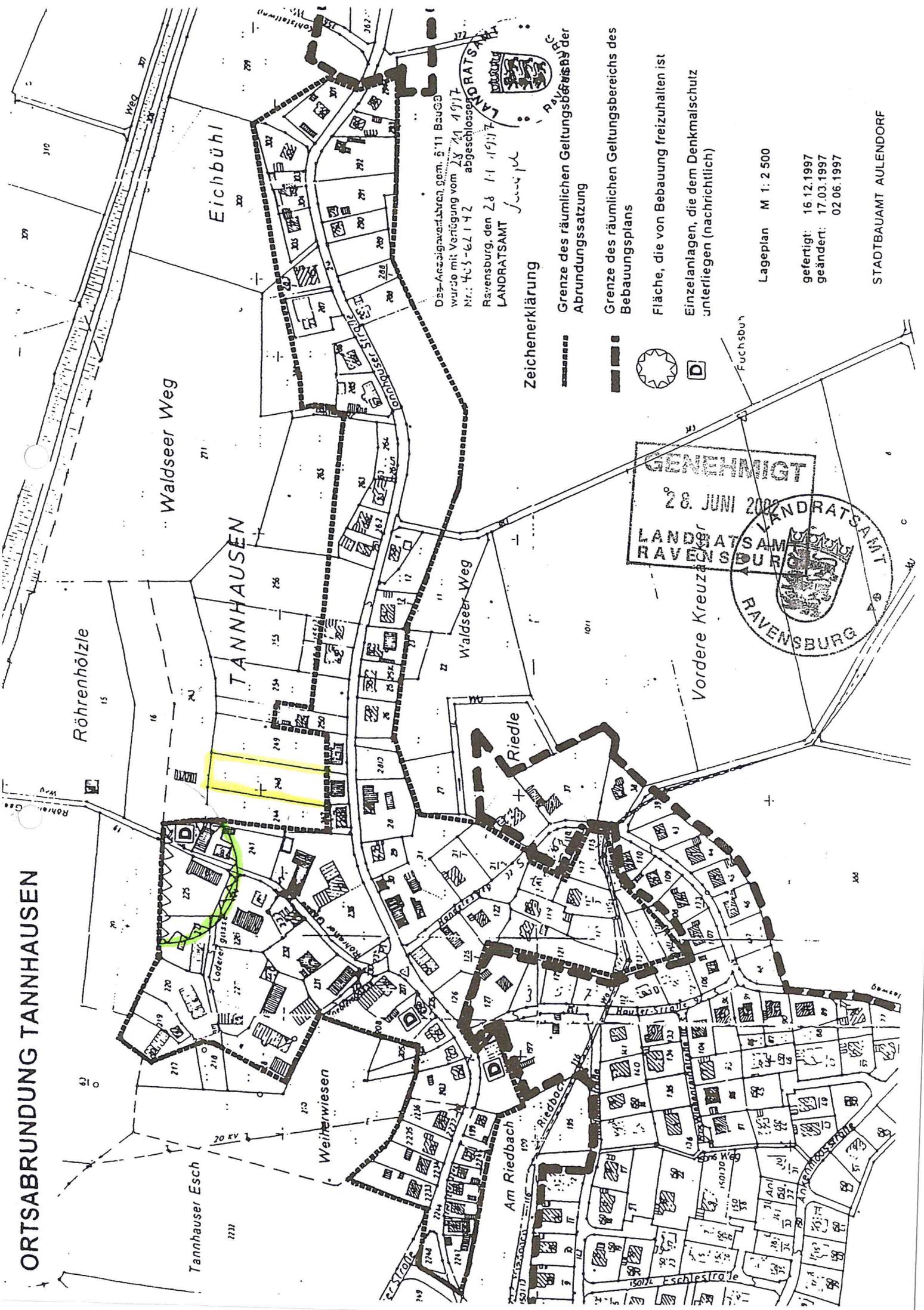
Kämmerei

Hauptamt

Bauamt

Ortschaft

ORTSABRUNDUNG TANNHAUSEN



Das Anzeigungsverfahren, gem. § 11 BauGB wurde mit Verfügung vom 28.11.1997 Nr.: 403-62142 abgeschlossen
Ravensburg, den 28.11.1997
Landratsamt Ravensburg

Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Abrundungssatzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- ☉ Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (nachrichtlich)

GENEHMIGT
28. JUNI 2002
LANDRATSAMT
RAVENSBURG



Lageplan M 1:2.500

gefertigt: 16.12.1997
geändert: 17.03.1997
02.06.1997

STADTBAUAMT AULENDORF



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/380/2019	
Sitzung am 10.04.2019	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 3 Sanierung des Gehweges in der Hauptstraße			
<p>Ausgangssituation: Das Land Baden-Württemberg beabsichtigt die Belags Erneuerung in der Hauptstraße vom Mühlbachdurchlass bis Einfahrt Tiefgarage Klinik.</p> <p>In diesem Zuge ist vorgesehen aufgrund des rissigen, unebenen und insgesamt schlechten Zustands des Asphaltbelages an den teilweise beidseitigen Gehwegen – vom Bauende des Bahnhofsvorplatzes in der Hauptstraße bis zur Ampelanlage in der Schussenrieder Straße – den Asphaltbelag zu sanieren.</p> <p>Geplant war zunächst den Gehweg durch einen Asphaltausgleich auf der Grundstücksseite neu aufzubauen ohne den Ausbau des bestehenden Belages. Durch das Hinzuziehen des Ingenieurbüros AGP für die Lph 1 – 2 wurde die Ausführung geändert.</p> <p>Es ist erforderlich, dass der Belag ausgebaut und durch einen Kiesausgleich im Gehweg ersetzt wird. Wegen des zu starken vorhandenen Quergefälles, das nicht durch einen Asphaltausgleich herzustellen ist, sollen nun zusätzlich Entwässerungsrinnen mit eingebaut werden. Geplant wird auch evtl. die teilweise Ausführung in Drainpflaster im Bereich von bestehenden Wurzelwerk bei Bäumen.</p> <p>Verschiedene Bäume, vor allem im oberen Bereich der Hauptstraße sind nun durch evtl. Arbeiten im Wurzelwerk in der Straße sowie auch im Gehwegbereich gefährdet.</p> <p>Hinzu kommt, dass das Regierungspräsidium in der Hauptstraße den Kanal DN 300 für die Entwässerung der bestehenden Einlaufschächte neu verlegen wird.</p> <p>Die Entwässerung der geplanten Querrinnen soll ebenfalls an diesen Entwässerungskanal angeschlossen werden. Ebenso wird sie Stadt ein TK Rohrverbund 4 x 20 mitverlegen, sowie die bereits vorhandenen Leerrohre verlängern. Geplant ist auch eine Beleuchtung auf der rechten Gehwegseite. Die noch alten bestehenden Peitschenleuchten auf der linken Seite könnten somit demontiert werden. Dort befindet sich seit Jahren eine Störung, die nur über eine Überbrückung der Kabel aufrechterhalten werden kann. Eine Ortung der Störung ist wegen der Vielzahl der Kabel nicht möglich. Die Peitschenleuchten entsprechen immer noch dem alten Standard.</p> <p>Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Ravensburg ist es Sache der Kommune die Straßen dort auszuleuchten.</p> <p>Um nicht noch evtl. mehr Schäden an den Bäumen bzw. das vorhandene Wurzelwerk anzurichten, wäre es sinnvoll im oberen Bereich einige Bäume deshalb zu Fällen um das Wachstum für andere Bäume zu ermöglichen.</p> <p>Gerade links im Bereich der Einfahrt Lehmgrubenweg stehen vorhandene Bäume zu dicht nebeneinander. Ebenfalls sind Bäume auch vorhanden deren Erhaltung auf lange Sicht sich nicht lohnen wird. Die Bäume wurden vom Baugutachter Grabler begutachtet. Dabei wurde der Baumbestand an der Hauptstraße in Aulendorf vom Bahnhof bis zur Kreuzung Löwenbreite dahingehend begutachtet, um im Zuge einer anstehenden Gehweg- und Fahrbahnsanierung einen optimalen Schutz der Bäume zu gewährleisten. Bei dieser Besichtigung wurden drei Rosskastanien gekennzeichnet, die aus Sicht des Baumgutachters nicht erhaltenswert sind. Die Fällung der Bäume sieht der Baumgutachter im Hinblick auf die bevorstehende</p>			

Straßensanierung als sinnvoll an. Eine Ersatzpflanzung muss nach Beendigung der Maßnahme durchgeführt werden.

Im oberen Bereich empfiehlt Er die Fällung der Rosskastanien und der Linden um eine Entwicklung der verbleibenden Eichen entgegen zu kommen.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt die Umsetzung zur Fällung der Bäume und der evtl. Neubepflanzung in der Hauptstraße.
2. Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt die Umsetzung zur Errichtung einer Beleuchtung entlang des Gehweges auf der rechten Seite Richtung Stadt.

Anlagen:

Baumgutachten

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 02.04.2019