

N I E D E R S C H R I F T

**über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Umwelt
und Technik**

vom 10.04.2019

im kleinen Sitzungssaal

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 19:15 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender

Bürgermeister Matthias Burth

Ausschussmitglieder

Stefanie Dölle

Karin Halder

Kurt Harsch

Ralf Michalski

Günter Spähn

ab 18:15 Uhr

Franz Thurn

Konrad Zimmermann

Verwaltung

Bernhard Allgayer

Günther Blaser

Karin Schellhorn-Renz

Stephan Wülfrath 1. Stv. Ortsvorsteher

Margit Zinser-Auer Ortsvorsteherin

Schriftführer/in

Silke Johler

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Joachim Feßler

Pascal Friedrich

per Mail entschuldigt

Verwaltung

Hartmut Holder Ortsvorsteher

Tagesordnung

Beschluss-Nr.

- 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll
- 2 Baugesuche
 - 2.1 Neubau einer Dreifachgarage
Blönried, Waldweg 7, Flst. Nr. 42
Vorlage: 40/378/2019
 - 2.2 Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses
Aulendorf, Eckstraße 61, Flst. Nr. 2065
Bauvoranfrage
Vorlage: 40/382/2019
 - 2.3 Einbau einer Wohnung in das bestehende Wirtschaftsgebäude
Blönried, Achstraße 45, Flst. Nr. 12/2
Vorlage: 40/383/2019
 - 2.4 Erdauffüllung
Tannhausen, Haslach, Flst. Nr. 523
Vorlage: 40/391/2019
 - 2.5 Errichtung eines Carport
Aulendorf, Eschenweg 7, Flst. Nr. 1110
Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/392/2019
 - 2.6 Bauvoranfrage zum Neubau eines Bungalows mit Carport
Tannhausen, Tannhauser Straße, Flst. 248
Vorlage: 40/368/2019/2
- 3 Sanierung des Gehweges in der Hauptstraße
Vorlage: 40/380/2019
- 4 Verschiedenes
- 5 Anfragen

Beschluss-Nr. 1

Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll

BM Burth begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

SR Feßler ist entschuldigt. SRin Halder vertritt ihn.

SR Friedrich ist entschuldigt. SR Spähn vertritt ihn, kommt aber später.

Beschluss-Nr. 2
Baugesuche

Beschluss-Nr. 2.1

Neubau einer Dreifachgarage **Blönried, Waldweg 7, Flst. Nr. 42** **Vorlage: 40/378/2019**

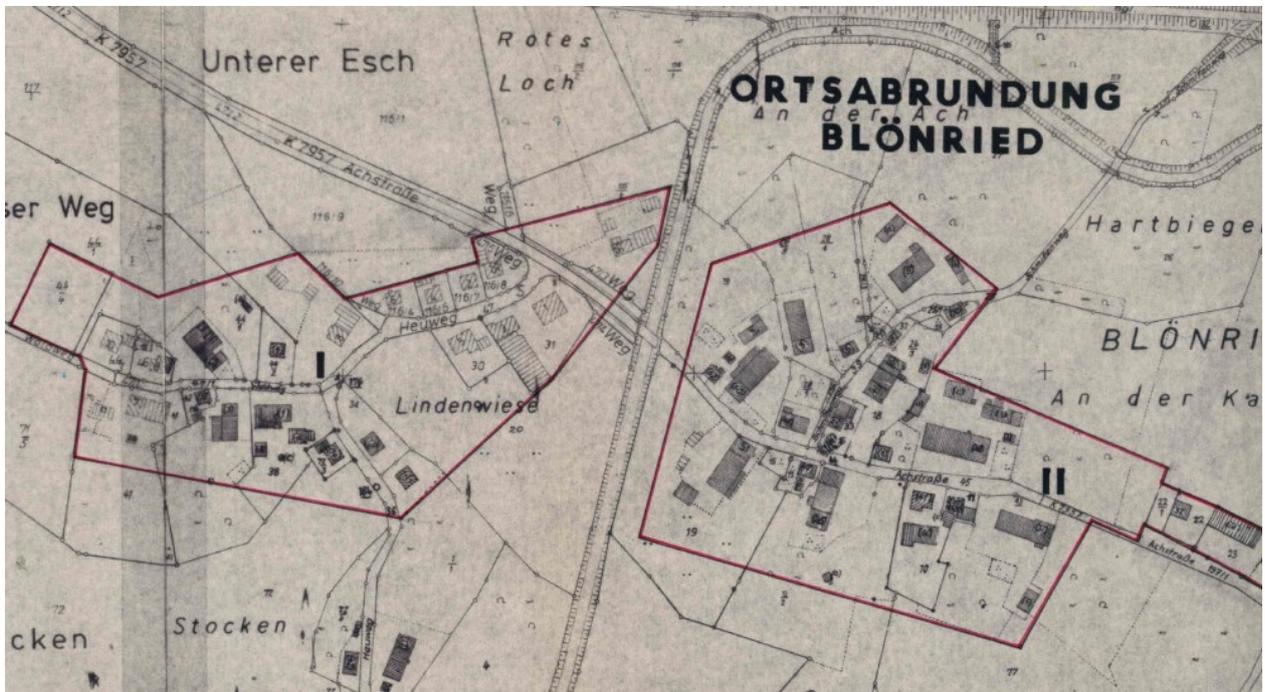
Frau Schellhorn teilt mit, dass die Bauherrschaft im Baugenehmigungsverfahren die Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Waldweg 7, Flst. Nr. 41 in Blönried beantragt hat.

Die Garage soll mit einer Grundfläche von 9,00 m x 6,00 m nahe der Grundstücksgrenze zum Waldweg erstellt werden. Der Baukörper ist laut Aussage des Bauherrn in Holzkonstruktion holzverschalt mit einem 3,0 m hohen Flachdach und 30 cm Dachüberstand geplant. Die Dacheindeckung soll mit einem Sandwich-Trapezblechelement ausgeführt werden.

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.

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.

Durch die Lage der Garage entsteht zwischen der bestehenden Scheune und der neuen Garage ein Hofraum, der von den Bewohnern genutzt werden kann.



Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan:	Ortsabrundungssatzung Blönried vom 02.04.1985
Rechtsgrundlage:	§ 34 Abs. 1
Gemarkung:	Blönried
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.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 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.**

Beschluss-Nr. 2.2

Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses
Aulendorf, Eckstraße 61, Flst. Nr. 2065
Bauvoranfrage
Vorlage: 40/382/2019

Frau Schellhorn teilt mit, dass die Bauherrschaft eine Bauvoranfrage für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten in Aulendorf in der Eckstraße 61, Flst. Nr. 2065 gestellt hat.

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.

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.

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.

Der Baukörper nutzt die Hanglage für die Ausbildung eines Hanggeschosses, Erdgeschosses und Dachgeschossen zur Aufnahme von jeweils einer Wohnung. Daher ist das Gebäude rechnerisch eingeschossig.

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. Eine weitere Stellungnahme vom Büro FPZ-Zeese liegt als Tischvorlage vor.

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 Abs. 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.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan:	Innenstadt – 1. Änderung Veränderungssperre vom 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

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 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, Geschosszahl 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 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.

BM Burth erläutert, dass die Stadt eine Nachverdichtung grundsätzlich unterstützt. Die gewünschte Bebauung ist jedoch sehr massiv.

SRin Halder ist der Auffassung, dass sich die Stadt bewusst für eine Zusammenarbeit mit dem Büro FPZ-Zeese entschieden hat. Nun sollte man der Stellungnahme von Frau Zeese auch folgen.

SR Michalski stimmt dem zu. Denkbar wären für ihn zwei Wohneinheiten.

SR Zimmermann könnte sich die Bebauung vorstellen, weil er den Unterschied zwischen der vorgelegten Planung und dem Entwurf vom Büro FPZ nicht für sehr wesentlich hält.

Frau Schellhorn verweist darauf, dass die Planung keinerlei Rücksicht auf die Umgebung und die Topographie nimmt.

BM Burth erläutert, dass es in diesem Quartier sicherlich langfristig eine Veränderung geben wird, die zu mehr Wohnqualität führen wird, wenn man die neue Bebauung nicht so massiv umsetzt.

SR Thurn möchte wissen, wie es sich mit dem öffentlichen Kanal verhält bei einer möglichen Bebauung.

BM Burth erläutert, dass der Kanal nicht überbaut wird. Ansonsten würde man auch Bestandsschutz geltend machen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt mit 5 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung und 2 Nein-Stimmen, der Bauvoranfrage das Einvernehmen nicht zu erteilen.

Beschluss-Nr. 2.3

Einbau einer Wohnung in das bestehende Wirtschaftsgebäude **Blönried, Achstraße 45, Flst. Nr. 12/2** **Vorlage: 40/383/2019**

Frau Schellhorn erläutert, dass die Bauherrschaft im Genehmigungsverfahren den Einbau einer Wohnung im Ökonomieteil des Bauernhauses in der Achstraße 45, Flst. Nr. 12/2 in Blönried beantragt hat.

Die Landwirtschaft wurde bereits vor Jahren aufgegeben. Der bisher als Lagerraum genutzte Ökonomieteil soll nun als Wohnraum für den Altenteiler ausgebaut werden.

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.

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.



Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan:	Ortsabrundung Blönried vom 19.04.1985
Rechtsgrundlage:	§ 30, 34 BauGB
Gemarkung:	Blönried
Eingangsdatum:	15.03.2019

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Ortsabrundung Blönried. Weitere Festsetzungen sind nicht Inhalt der Ortsabrundung.

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.

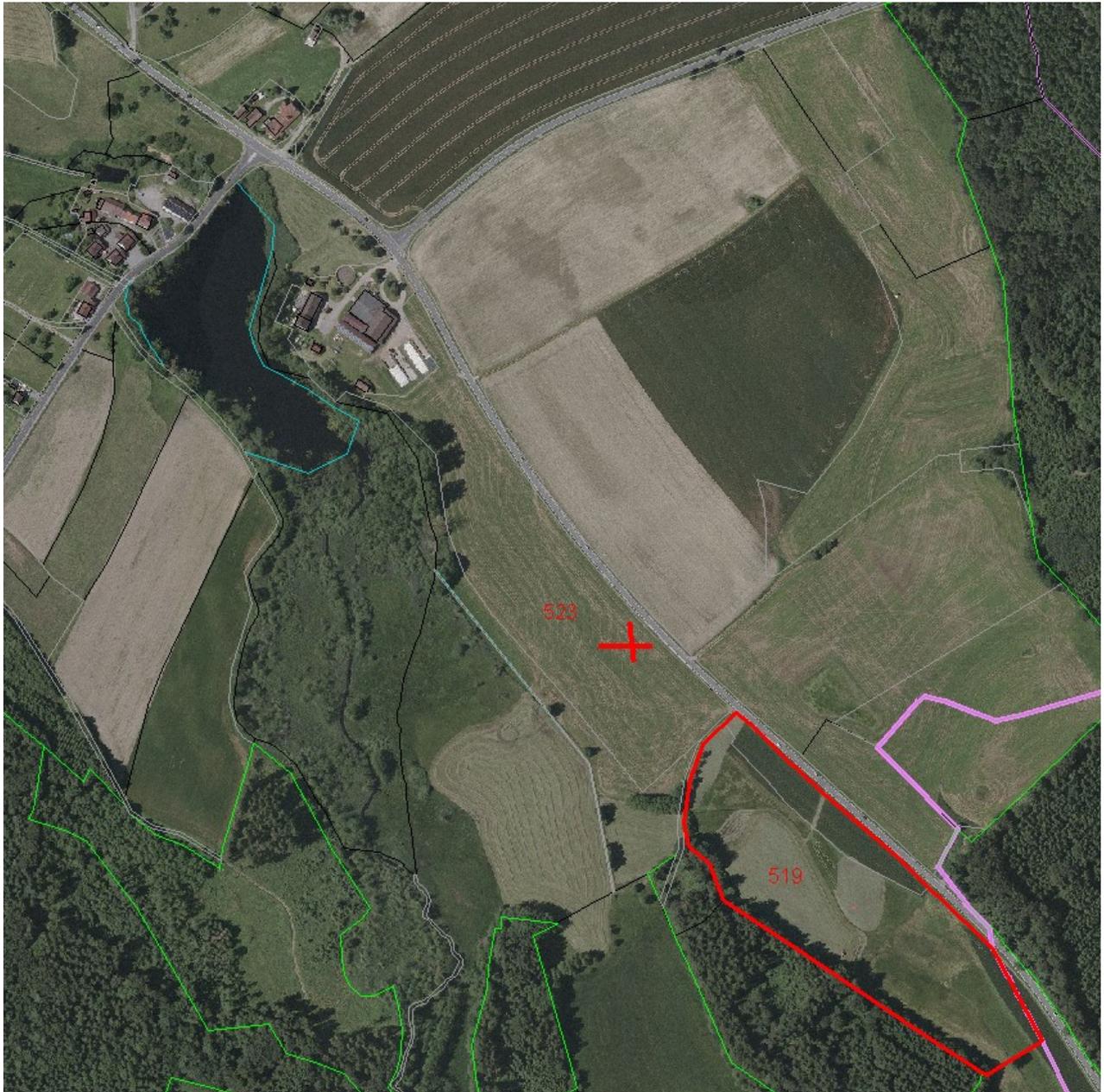
Gemeinsam mit mehreren Gebäuden in der Achstraße 37 bis 56 wird das Gebäude Achstraße 45 auf der Liste der Prüffälle des Landratsamtes erwähnt. Das Landratsamt wurde darüber informiert.

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

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

Beschluss-Nr. 2.4
Erdauffüllung
Tannhausen, Haslach, Flst. Nr. 523
Vorlage: 40/391/2019

Frau Schellhorn erläutert, dass 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 m² um bis zu 0,4 m aufgefüllt werden.



Planungsrechtliche Beurteilung

Rechtsgrundlage: Außenbereich, § 35 BauGB, § 24 NatSchG

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.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt einstimmig gemäß § 36 Abs. 2 BauGB sein Einvernehmen zum Antrag auf bau- und naturschutzrechtliche Genehmigung nach § 24 NatSchG zur Geländeauffüllung auf dem Flurstück 523 (Teilfläche) in Tannhausen.

Beschluss-Nr. 2.5
Errichtung eines Carport
Aulendorf, Eschenweg 7, Flst. Nr. 1110
Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/392/2019

Frau Schellhorn teilt mit, dass die Bauherrschaft auf dem Flst. Nr. 1110, Eschenweg 7 in Aulendorf die Errichtung eines Carports plant.

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.



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“ vom 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“ vom 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.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 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.**

Beschluss-Nr. 2.6

Bauvoranfrage zum Neubau eines Bungalows mit Carport
Tannhausen, Tannhauser Straße, Flst. 248
Vorlage: 40/368/2019/2

Frau Schellhorn erläutert, dass die Bauherrschaft als Bauvoranfrage den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport im Ortsteil Tannhausen, Tannhauser Straße, Flst. Nr. 248 in Aulendorf beantragt hat. 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.

In Anschluss an das Wohnhaus ist ein eingeschossiger Doppelcarport mit Flachdach geplant.

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.

Mit der Bauvoranfrage soll abgeklärt werden, ob die geplante Bebauung auf dem angegebenen Flurstück genehmigungsfähig wäre.

Das geplante Vorhaben liegt außerhalb der gültigen „Ortsabrundung Tannhausen“ und damit im Außenbereich nach § 35 BauGB.

In der Ausschuss-Sitzung vom 20.03.2019 hat der Ausschuss dem Vorhaben mit folgendem Beschluss das Einvernehmen versagt:

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.

Am 26.03.2019 hat der Ortschaftsrat Tannhausen das Vorhaben beraten und folgende Beschlüsse gefasst:

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, ggf. unter Berücksichtigung des § 13 b 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 Grundstückseigentümer 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 Gebäudetypologien 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 Ausschuss dem Vorhaben das Einvernehmen nicht zu erteilen.

OVin Zinser-Auer erläutert die Beweggründe des Beschlusses des Ortschaftsrates. Sie hat zwischenzeitlich eine Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes erhalten. Das Bauvorhaben wäre aus emissionsschutzrechtlicher Sicht genehmigungsfähig. Der Bauherr muss sich über die Landwirtschaft in der Nachbarschaft im Klaren sein. Die Zufahrt zum Grundstück mit Erschließung wäre gegeben und somit kostenneutral. In Tannhausen ist keine bauliche Weiterentwicklung möglich. An dieser Stelle wäre eine Nachverdichtung

möglich und denkbar, weil sich das Gebäude einfügen würde und nicht freistehend wäre. Für den Bauherrn ist auch ein Satteldach denkbar. Der Ortschaftsrat spricht sich für die Erteilung des Einvernehmens aus.

Für BM Burth ist es die zentrale Frage, ob die Stadt bei einem einzelnen Grundstück außerhalb der Ortsabrundung einer Bebauung zustimmen möchte. Bisher wurde immer die Meinung vertreten, dass man dies nicht möchte, weil auch andere Grundstückseigentümer dann dieses Recht geltend machen würden und man keine Begründung mehr für eine Ablehnung hätte. Die Ortschaft hätte in diesem Fall keine geordnete Entwicklung mehr und dies kann nicht im Sinn des Ortschaftsrates sein. Denkbar wäre für ihn, dass das gesamte Areal entwickelt wird. Zudem ist für ihn nicht nur die Dachform entscheidend, sondern auch das geplante Wohnhaus in Bungalow-Art.

SR Zimmermann stimmt dem zu, auch wenn es für den Bauherrn bedauerlich ist. Dies hätte eine verheerende Wirkung für die gesamte Stadt.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 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.**

Beschluss-Nr. 3

Sanierung des Gehweges in der Hauptstraße
Vorlage: 40/380/2019

Frau Schellhorn erläutert, dass das Land beabsichtigt, die Belagserneuerung in der Hauptstraße vom Mühlbachdurchlass bis Einfahrt Tiefgarage Klinik vorzunehmen.

In diesem Zuge ist aufgrund des rissigen, unebenen und insgesamt schlechten Zustands des Asphaltbelages an den teilweise beidseitigen Gehwegen eine Sanierung des Asphaltbelags vom Bauende des Bahnhofsvorplatzes in der Hauptstraße bis zur Ampelanlage in der Schussenrieder Straße vorgesehen.

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.

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.

Verschiedene Bäume, vor allem im oberen Bereich der Hauptstraße sind nun durch evtl. Arbeiten im Wurzelwerk in der Straße sowie auch im Gehwegbereich gefährdet.

Hinzu kommt, dass das Regierungspräsidium in der Hauptstraße den Kanal DN 300 für die Entwässerung der bestehenden Einlaufschächte neu verlegen wird.

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.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Ravensburg ist es Sache der Kommune, die Straßen dort auszuleuchten.

Um nicht noch evtl. mehr Schäden an den Bäumen bzw. das vorhandene Wurzelwerk anzurichten, wäre es deshalb sinnvoll im oberen Bereich einige Bäume zu fällen, um das Wachstum für andere Bäume zu ermöglichen.

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 Baumgutachter Grabler begutachtet. Dabei wurde der Baumbestand an der Hauptstraße in Aulendorf vom Bahnhof bis zur Kreuzung Löwenbreite 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 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.

SR Michalski weist darauf hin, dass die Bäume auch einen Lärmschutz für den geplanten Neubau in der Löwenbreitestraße/Talstraße darstellen.

SRin Halder ist der Auffassung, dass eine Ersatzpflanzung erfolgen sollte, sonst verliert die Hauptstraße ihren bisherigen Alleecharakter. Sie schlägt vor, dass man mit in die Beschlussfassung aufnimmt, dass man über eine Ersatzpflanzung berät, wenn sich nach der Fällung herausstellt, dass die Lücken zu groß sind.

BM Burth betont, dass die Verwaltung nicht die Allee in Frage stellt.

SR Michalski könnte sich vorstellen, zwischen die Bäume in die neuen Lücken kleinwüchsige Pflanzen zu setzen, alleine aus Lärmschutzgründen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 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.**
- 3. Nach der Fällung der Bäume wird geprüft und erneut im Ausschuss beraten, ob weitere Ersatzpflanzungen vorgenommen werden sollten.**

Beschluss-Nr. 4

Verschiedenes

Buswartehäuschen am Bahnhof/Poststraße

Frau Schellhorn erläutert, dass der Entwurf für die Vogelschutzfolie, die der Ausschuss vor einiger Zeit zur Umsetzung beschlossen hat, so nicht umsetzbar ist, weil sie nicht lichtdurchlässig ist. Es muss daher ein anderer Entwurf ausgewählt werden.

Es gibt einen Konsens für den Entwurf „städtischer Schriftzug mit Logo“.

Steegersee – Umkleiden und Steg – Sachstand

Herr Blaser informiert, dass die Bauarbeiten für die Umkleiden vermutlich direkt zur Eröffnung fertig werden. Der Steg ist bereits fertig mit Unterkonstruktion und Oberbelag.

Neubau Kindergarten

SR Zimmermann spricht an, dass die Erzieherinnen bei der Kindergartenplanung beteiligt werden sollten.

Dies war laut BM Burth auch so geplant.

Straßeneinlauf Tannhauser Straße

SR Zimmermann teilt mit, dass in der Tannhauser Straße ein Straßeneinlauf durchgebrochen ist.

Ovin Zinser-Auer erläutert, dass der Betriebshof sich bereits darum kümmert.

Fällung Bäume Hauptstraße

SR Thurn möchte wissen, ob für die Fällung der Bäume in der Hauptstraße wie heute beraten eine Genehmigung des Landratsamtes erforderlich ist, da die Fällung außerhalb der Schutzfrist erfolgt.

Dies bejaht BM Burth.

Schmiedgässle – Sachstand

SR Thurn fragt außerdem nach einem Sachstand zur Baumaßnahme im Schmiedgässle.

Frau Schellhorn teilt den aktuellen Sachstand. Sie geht davon aus, dass die Maßnahme planmäßig bis Ende April fertig gestellt ist.

Fußballtore SGA – Grundschulsportplatz

In der letzten Sitzung des Gemeinderates wurde angesprochen, dass die Tore auf dem Grundschulsportplatz gesichert werden sollten.

Herr Blaser hat dies zwischenzeitlich mit der SGA besprochen.

Beschluss-Nr. 5
Anfragen

Es werden keine Anfragen gestellt.

ZUR BEURKUNDUNG !

Bürgermeister:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....