

|   |   |                                 |                               |
|---|---|---------------------------------|-------------------------------|
| <b>Stadtbauamt</b>  |   | <b>Vorlagen-Nr. 40/110/2021</b> |                               |
| Sitzung am<br>22.09.2021  | Gremium<br>Ausschuss für Umwelt und Technik | Status<br>Ö                     | Zuständigkeit<br>Entscheidung |
| <p><b>TOP: 2.2 Errichtung Garagenpark und Wohnbebauung<br/>Rugetsweiler, Bruckstraße, Flst.Nr. 135/1, 135/2, 135/3,<br/>135/5<br/>Bauvoranfrage</b></p>   |   |                                 |                               |
| <p><b>Ausgangssituation:</b><br/>Die Bauherrschaft stellt eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Garagenparks und Wohnbebauung auf dem Grundstück Flst. Nr. 135/1, 135/2, 135/3, 135/5, Bruckstraße in Rugetsweiler.</p> <p>Folgende Maßnahmen werden beantragt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Errichtung von drei Mehrfamilienhäuser mit einer Grundfläche von 27,00 x 11,00 m. Es sind zwei Vollgeschosse und ein sog. Penthouse im Dachgeschoss vorgesehen. Die Firsthöhe des 7° geneigten Pultdachs beträgt 10,145 m.</li> <li>2. Errichtung von sechs eingeschossigen Garagen mit einer Grundfläche von 6,25 m x 16 m und Pultdach 7°.</li> <li>3. Errichtung von drei eingeschossigen Wohnmobilgaragen mit einer Grundfläche von 8,25 m x 16 m und Pultdach 7°.</li> <li>4. Errichtung von zwei eingeschossigen Wohnmobilgaragen mit einer Grundfläche von 8,25 m x 40 m und Pultdach 7°.</li> <li>5. Errichtung von 13 nicht überdachten Stellplätzen.</li> </ol> <p>Mit dem Bauvorbescheid soll zu folgenden Punkten Stellung bezogen werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wohnbebauung mit 3 Mehrfamilienhäuser entlang der Bruckstraße: Anzahl der Geschosse, Wandhöhe, Dachform, Dachneigung, Anzahl der notwendigen Stellplätze / WE</li> <li>2. Wohnmobilgaragen: Lage, Wandhöhe, Dachform</li> <li>3. Alle Dächer sollen mit Photovoltaik belegt werden.</li> </ol> <p><b>Planungsrechtliche Beurteilung</b><br/>           Bebauungsplan: Außenbereich<br/>           Rechtsgrundlage: § 35 BauGB<br/>           Gemarkung: Zollenreute<br/>           Eingangsdatum: 06.08.2021</p> <p>Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Ravensburg befindet sich das geplante Bauvorhaben auf Grund zu überbauenden Fläche von ca. 8.700 m<sup>2</sup> im Außenbereich und ist planungsrechtlich gem. § 35 BauGB zu beurteilen. In Anbetracht dessen ist die Überplanung des Gebiets notwendig sein.</p> <p>Im FNP ist die Fläche als Mischgebiet ausgewiesen.</p> <p><b>Lage des geplanten Bauvorhabens</b><br/>           Die genannten Flurstücke, auf denen das Vorhaben errichtet werden soll, liegen zwischen den Gewerbegebieten „Achberg II“ und „Oberrauhen“ am nördlichen Rand des Wohngebiets Rugetsweiler. Nach Norden grenzt eine Freiflächen-PV-Anlage an das geplante Vorhaben an. Im Osten grenzt die Gewerbefläche der Fa. „Carthago“ an. Die nähere Umgebung weist sowohl Wohnnutzung und Gewerbenutzung auf.</p> |   |                                 |                               |

Die Verwaltung kann sich die Erstellung eines Bebauungsplans grds. vorstellen. Im Rahmen dessen wären aber insbesondere die Reduktion der großen Parkfläche wie auch die Ausweisung von Wohnungen im bezahlbaren Bereich zu diskutieren.

**Beschlussantrag:**

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik versagt dem Vorhaben sein Einvernehmen.
2. Beratung und Entscheidung hinsichtlich Bebauungsplanverfahren.

**Anlagen:** Lageplan, Bauvoranfrage, Übersicht, Schnitt

**Beschlussauszüge für**

- Bürgermeister     Hauptamt  
 Kämmerei         Bauamt         Ortschaft

Aulendorf, den 14.09.2021