

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Technischen- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 26.04.2018
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 18:15 Uhr
Ort, Raum: Bürgersaal des Rathauses

Anwesend:

Vorsitzender

Moser, Johannes

Mitglieder

Kamenzin, Peter

Keller, Bernd

Scheller, Urs

Schoch, Martin

Veit, Emil

Stellvertreter

Leiber, Klaus

Maier, Bernhard

Protokollführer

Jahn, Sabine

Verwaltung

Bezikofer, Heike

Distler, Matthias

Abwesend:

Mitglieder

Ellensohn, Siegfried

Nilson, Lars

Schmidbauer, Jörg

Zuhörer: 6 Bürger

Pressevertreter:

1 Bestimmung der das Protokoll unterschreibenden Stadträte

Das Protokoll werden die Stadträte Urs Scheller und Bernhard Maier unterschreiben.

2 Bauanträge und Bauanfragen

2.1 Beschlussfassung zum Bauantrag die Änderung der Grenzgarage in Engen, Ostlandstraße 16, Flst.Nr. 2122/9 Vorlage: 072-18

Der Grundstückseigentümer beantragt die Genehmigung einer bereits errichteten Garage in der Ostlandstraße 16 in Engen auf Flst.Nr. 2122/9. Das Grundstück liegt in einem Bereich ohne Bebauungsplan – nachdem der ursprüngliche Straßen- und Baufluchtenplan seine Gültigkeit verloren hat – und ist entsprechend § 34 BauGB nach Art und Maß der Nutzung und nach seiner Einfügung in die Umgebung zu beurteilen.

Es wurde bereits eine bestehende Garage an der Grundstücksgrenze um 3,12 m erweitert. Dies wurde vom LRA festgestellt und entsprechende Pläne vom Eigentümer angefordert. Mit der Erweiterung weist die Garage eine Länge von 12,12 m zur südlichen Grundstücksgrenze und 6,18 m zur westlichen auf.

Da eine entsprechend große Grenzbebauung nur bei Übernahme einer Baulast zulässig ist, beabsichtigt der Antragsteller das Grundstück zu teilen, um somit die eine Hälfte der Garage als eigenes Grundstück auszuweisen und nur den erweiterten Teil der Garage auf dem Ursprungsgrundstück zu belassen. Damit wären die zulässigen Grenzbebauungen - nach Ansicht des Planers – eingehalten und somit der Bau ohne Baulast zulässig. Eine Zuordnung des neuen Teilgrundstücks zu einer anderen Nutzung bzw. Wohnung ist nicht ersichtlich.

Das Gebiet ist nach § 34 BauGB zu beurteilen und entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet. Es ist weiterhin zu prüfen, ob vergleichbare Nutzungen im Umfeld bestehen. Es gibt auf allen umliegenden Grundstücken Garagen oder Stellplatzüberdachungen, die allerdings immer in Verbindung mit einer Wohnnutzung stehen. Durch die Teilung entsteht auf Flst.Nr. 2122/13 ein Grundstück nur mit einer Doppelgarage. Ob diese losgelöste Nutzung zulässig ist, muss durch das LRA geprüft werden.

Betrachtet man das Maß der Garagenanlage insgesamt, so fällt auf, dass diese beispielsweise in der Größe den Garagen auf den Flst.Nrn. 2122/7 und 2122/8 entspricht. Sofern davon auszugehen ist, dass planungsrechtlich von einer Zulässigkeit ausgegangen werden kann, bleibt zu klären, welche bauordnungsrechtlichen Anforderungen an den Bau gestellt werden müssen. Dies kann zu erheblichen Umbaukosten führen bzw. dazu, dass ein Abbruch und eine Neuerrichtung erforderlich wird.

Vor dem Hintergrund, dass vergleichbare Nutzungen und Garagengrößen im Umfeld bestehen, wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben zulässig ist und sich ins Umfeld einfügt. Dem Vorhaben kann bauplanungsrechtlich zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben wird zugestimmt. Durch das LRA Baurechtsamt ist zu prüfen, ob eine von einem Wohnhaus losgelöste Garagennutzung im WA zulässig ist.

Beratung:

Auf die Frage von Stadtrat Keller, ob eine Baugenehmigung versagt werden könne, wenn der Teilung des Grundstücks nicht zugestimmt werde, erklärt Stadtbaumeister Distler, dass die Stadt keinen Einfluss auf die Teilungsgenehmigung habe und eine Genehmigung auch mit der entsprechenden Baulastenübernahme möglich sei.

Bürgermeister Moser gibt zu verstehen, dass der Antragsteller zu den Menschen gehöre, der von anderen die Einhaltung des Rechts verlange und selber sich aber nicht daran halte. Auch in diesem Falle solle dem Landratsamt angeregt werden, ein entsprechendes Bußgeld festzulegen.

Beschluss:

Dem Bauvorhaben wird zugestimmt. Durch das LRA Baurechtsamt ist zu prüfen, ob eine von einem Wohnhaus losgelöste Garagennutzung im WA zulässig ist.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

2.2 Beschlussfassung zum Bauantrag für die Errichtung eines Carport, einer Balkonanlage und Treppe für die Wohnung im OG in Engen-Neuhausen, Lindenstraße 20, Flst.Nr. 34 Vorlage: 067-18

Der Antragsteller beabsichtigt in der Lindenstraße 20 in Engen-Neuhausen auf Flst.Nr. 34 an ein bestehendes Wohnhaus eine Stellplatzüberdachung und eine darüber liegende Balkonanlage zu errichten. Das Vorhaben liegt in einem Bereich ohne Bebauungsplan und ist gemäß § 34 BauGB nach Art und Maß der Nutzung und der Einfügung in die Örtlichkeit zu beurteilen.

Geplant ist eine Stellplatzüberdachung mit einer Länge von 13,20 m an der nordwestlichen Grundstücksgrenze. Auf der Überdachung soll für das Obergeschoss und das Dachgeschoss jeweils ein Balkon errichtet werden. Die Balkone sollen eine Tiefe von 3,38 m haben und reichen bis an die Nachbargrenze. Die Länge beträgt 12,29 m im OG und 8,75 m im DG.

Die gesamte Planung ist nur zulässig, wenn der Nachbar auf Flst.Nr. 44 eine Baulast übernimmt. Sofern dies der Fall ist, kann festgestellt werden, dass vergleichbare Anbauten – auch wenn in geringerer Größe – im Umfeld vorhanden sind. Das maximal zulässige Maß an Überbauung (GRZ) nach der BauNVO von 0,8 wird nicht erreicht.

Die Stellplatzüberdachung und Balkonanlage fügt sich soweit ins Umfeld ein. Dem Antrag kann zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben wird zugestimmt.

Beratung:

Stadtbaumeister Distler fügt noch ergänzend hinzu, dass in den Antragsunterlagen vermerkt sei, dass der Nachbar der Übernahme einer Baulast zustimmt.

Beschluss:

Dem Bauvorhaben wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

2.3 Beschlussfassung zum Bauantrag für den Neubau eines Postzustellstützpunktes in Engen-Welschingen, Wilhelm-Maybach-Straße, Flst.Nr. 2403/3 Vorlage: 071-18

Der Antragsteller plant in der Wilhelm-Maybach-Straße in Engen-Welschingen auf Flst.Nr. 2403/3 einen Gewerbebau zu errichten. Das Vorhaben liegt im Bereich des seit dem 18.07.23004 rechtsverbindlichen Bebauungsplans GE Welschingen.

Der Antragsteller beabsichtigt einen Gewerbebau mit 52,36 m Länge zu errichten. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine offene Bauweise (<50 m) vorgeschrieben. Der Bau überschreitet die Bauweise um 2,36 m. In der Vergangenheit wurde bei mehreren Betrieben im GE Welschingen hinsichtlich der Gebäudelänge Befreiungen erteilt. Beispielsweise auf dem im Süden angrenzenden Flst.Nr. 2403/1 oder auf der gegenüberliegenden Straßenseite auf Flst.Nr. 4672.

Alle weiteren planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplans werden eingehalten. Der beantragten Befreiung der Überschreitung der Gebäudelänge um 2,36 m kann zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben und der Überschreitung der Gebäudelänge um 2,36 m wird zugestimmt.

Beschluss:

Dem Bauvorhaben und der Überschreitung der Gebäudelänge um 2,36 m wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

2.4 Beschlussfassung zum Bauantrag für den Neubau von Volieren und Bereich Greifvogelvorführung in Engen-Zimmerholz, Neubrunnerhof 1, Flst.Nr. 275/1 Vorlage: 068-18

Der Antragsteller plant im Außenbereich von Engen-Zimmerholz auf Flst.Nr. 275/1, in der Nähe des Neubrunnerhofes, Vogelvolieren und einen Bereich für Greifvogelflugvorführungen zu errichten.

Südwestlich des Neubrunnerhofes soll die bestehende bislang nicht genehmigte Vogelvoliere durch einen 37,15 m x 13,75 m großen Neubau ergänzt bzw. eine kleinere bestehende Voliere durch den Neubau ersetzt werden. Die Volieren sollen in Holzbauweise – teils nur mit Volierenetzen bedeckt – mit einer Bauhöhe vom 4,00 m ins nach Osten abfallende Gelände eingefügt werden.

Außerdem ist geplant, südlich von den Volieren einen Besucherbereich für Flugvorführungen zu errichten. Hierfür soll ein etwa 200 m² großer Platz mit Sitzgelegenheiten geschaffen werden. Um diesen Platz erreichen zu können, ist über eine separate Zufahrt über bestehende Feldwege ein Besucherparkplatz und eine Zuwegung zum Besucherplateau geplant.

In den Volieren sollen teils verletzte Greifvögel aufgenommen werden. Die geplanten Greifvogelflugvorführungen deuten aber auch auf eine Haltung von Greifvögeln. Eine Aussage oder Betriebskonzept, inwieweit es sich hier um eine Anlage zu Zwecken des Tier- und Artenschutzes handelt, liegt nicht vor. Die Haltung von Greifvögeln im Sinne einer Falknerei ist aus Sicht des Tierschutzes sehr umstritten.

Die geplante Art der Bebauung an der Hangkante könnte sich ins Landschaftsbild einfügen. In dem Bereich besteht ein Bewuchs mit Unterholz und an der Hangkante stehen größere Bäume. Das Vorhaben liegt im Landschaftsschutzgebiet Hegau. Inwieweit ein Bau von Volieren im Landschaftsschutzgebiet zulässig ist und am Standort weitere Schutzgüter zu berücksichtigen sind, muss von den Fachbehörden überprüft werden.

Das Vorhaben kann nach § 35 Abs. 1, Satz 4 BauGB wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung als privilegiert betrachtet werden. Eine abschließende Überprüfung der Privilegierung erfolgt über die Fachbehörden. Die geplante Zuwegung, Parkplatz und Besucherbereich sind im Außenbereich kritisch zu beurteilen. Hierdurch werden Flächen im Außenbereich versiegelt und auch eine zusätzliche Störung der Natur und Tierwelt erfolgen. Auch deutet dieser Teil des Antrags darauf hin, dass die Volieren nicht ausschließlich dem Natur- und Artenschutz dienen sollen.

Es wird empfohlen, über die bestehenden und geplanten Vogelvolieren erst nach Vorliegen eines Betriebskonzeptes zu beraten und derzeit den Antrag anzulehnen. Der geplanten Zufahrt über städtische Feldwege und dem Bau eines Besucherparkplatzes und Besucherbereichs für Greifvogelvorführungen im Außenbereich und Landschaftsschutzgebiet Hegau wird empfohlen nicht zuzustimmen.

Beschlussvorschlag:

1. Den bestehenden und geplanten Vogelvolieren wird nicht zugestimmt.
2. Der geplanten Zufahrt über städtische Feldwege und dem Bau eines Besucherparkplatzes und Besucherbereichs für Greifvogelvorführungen wird nicht zugestimmt.

Beratung:

Bürgermeister Moser erklärt, dass die Möglichkeit bestünde, die geplante Freifläche auf dem Grundstück anzulegen und somit auch die Zufahrt zum Hof zu nutzen.

Auf die Frage von Stadtrat Leiber, ob noch eine landwirtschaftliche Nutzung stattfindet, erklärt Stadtbaumeister Distler, dass diese teilweise noch erfolge und verweist darauf, dass aufgrund der Hanglänge der Verlust für die Landwirtschaft nicht gravierend sei.

Stadtrat Maier betont, dass dies sicherlich eine touristische Attraktion sei, aber die Vorlage eines Betriebskonzeptes halte er für wichtig. Es wäre außerdem gut, wenn entsprechende Referenzen anderer Falknereien vorliegen würden.

Bürgermeister Moser betont ebenfalls, dass die Vorlage eines Betriebskonzeptes äußerst wichtig sei. Hinsichtlich der Zufahrt über die städtischen Feldwege gibt er zu bedenken, dass für die Stadt ein erheblicher Pflegeaufwand entstehen würde.

Beschluss:

1. Den bestehenden und geplanten Vogelvolieren wird nicht zugestimmt.
2. Der geplanten Zufahrt über städtische Feldwege und dem Bau eines Besucherparkplatzes und Besucherbereichs für Greifvogelvorführungen wird nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

3 Bebauungsplan "Maierhalde-Bereich Hewenstraße" und Örtliche Bauvorschriften "Maierhalde-Bereich Hewenstraße" Engen Beschluss der Offenlage gem. § 13 a BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB sowie Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB Vorlage: 074-18

In öffentlicher Sitzung des Technischen- und Umweltausschusses (TUA) am 05.10.17 wurde der Bebauungsplan „Maierhalde-Bereich Hewenstraße“ und die Örtlichen Bauvorschriften „Maierhalde-Bereich Hewenstraße“ Engen im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, beschlossen.

Bereits in der Klausurtagung des Gemeinderates wurde über die Notwendigkeit diskutiert, dass weitere Wohnungen in Engen geschaffen werden müssen, um die gestiegene Nachfrage nach Wohnraum zu decken. Aufgrund der Topografie und Lage des Plangebietes ist der Bereich entlang der Hewenstraße mit dem Bau von Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Der Bereich entlang der Straße Maierhalde weist teils große Grundstücke mit einer Einfamilienhausbebauung aus den 60-er Jahren aus. Im Zuge der Nachverdichtung soll für diesen Bereich eine sinnvolle Bebauung für die Zukunft ermöglicht werden.

Verschiedene Planungsvarianten wurden in der öffentlichen Sitzung des TUA am 22.03.18 vorgestellt, die Problematik des Plangebietes diskutiert und eine Grundlage für die weitere Entwicklung vorgegeben.

In der kommenden Sitzung soll der überarbeitete Entwurf vorgestellt und diskutiert werden. Sofern der TUA die Planung billigt, wird die Verwaltung beauftragt die Offenlage durchzuführen.

Beschlussvorschlag:

Der Technische- und Umweltausschuss billigt die Planung und beschließt die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB.

Beratung:

Stadtbaumeister Distler stellt ausführlich den Bebauungsplan vor.

Stadtrat Maier betont, dass es der richtige Weg sei, diesen Bebauungsplan zu beschließen. Bürgermeister Moser schlägt vor, hinsichtlich der Begrenzung der Wohneinheiten im Bereich 1 so festzuschreiben, dass für kein Grundstück ein Vorteil dahingehend bestehe, dass ein Grundstückseigentümer die Anzahl der Wohneinheiten ausschöpfe und der andere dann keine Wohnungen bauen könne.

Stadtbaumeister Distler erklärt, dass maximal für diesen Bereich 18 Wohneinheiten vorgesehen seien. Vorstellbar wäre die Aufteilung für das oberhalb liegende Grundstück ≤ 13 Wohneinheiten und für das untere ≤ 5 Wohneinheiten festzulegen.

Stadtrat Keller könne sich auch eine Bebauung wie im Bereich 2 vorstellen, das heißt für das obere Grundstücksteil Mehrfamilienhäuser und für das untere Einfamilienhäuser.

Stadtbaumeister Distler bestätigt, dass dies denkbar sei.

Beschluss:

Der Technische- und Umweltausschuss billigt die Planung und beschließt die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB.

Die für den Bereich 1 vorgegebene Zahl der Wohneinheiten soll auf die beiden Grundstücke entsprechend aufgeteilt werden – 13 WE für das Grundstück Flst.Nr. 1286/6 und 5 WE für das Grundstück Flst.Nr. 1286/10.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

4 Bebauungsplan "Guuhaslen-1.Erweiterung" und Örtliche Bauvorschriften "Guuhaslen-1.Erweiterung" Engen-Welschingen Vorstellung und Billigung der Planung sowie frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 13 b BauGB i.v. mit § 13 a BauGB Vorlage: 073-18

Der Bebauungsplan „Guuhaslen“ in Welschingen hat am 31.10.07 Rechtskraft erlangt. Mittlerweile sind alle Grundstücke verkauft und bebaut. Ein weiterer Bedarf an Bauplätzen in Engen und Ortsteilen ist gegeben.

In öffentlicher Sitzung des Technischen- und Umweltausschusses am 14.09.17 wurde die 1.Erweiterung des Bebauungsplanes „Guuhaslen“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB i.V. mit § 13 a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, beschlossen. Die Voraussetzungen des § 13 b BauGB, die Grundfläche muss unter 10.000 m² sein, eine Wohnnutzung muss entwickelt werden, die Bebauung muss an einen bebauten Ortsteil anschließen und FFH- und Vogelschutzgebiete dürfen nicht beeinträchtigt sein, sind erfüllt. Mit der Erweiterung des Baugebietes können ca. 30 neue Bauplätze für die Bebauung mit Einfamilienhäusern geschaffen werden.

Aufgrund der archäologischen Funde in den vorangegangenen Bauabschnitten des Baugebietes „Guuhaslen“ wurden Ende Oktober 2017 in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt Konstanz, Kreisarchäologe Herrn Dr. Hald, Baggersondagen durchgeführt. Im Norden und Osten des geplanten Erweiterungsbereichs konnten archäologische Strukturen festgestellt werden. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten muss eine archäologische Untersuchung durchgeführt werden.

In der kommenden Sitzung soll die Planung vorgestellt und gebilligt werden. Die Verwaltung soll beauftragt werden die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

Beschlussvorschlag:

Der Technische- und Umweltausschuss billigt die Planung und beschließt die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 13 b BauGB i.V. mit § 13 a BauGB durchzuführen.

Beratung:

Stadtbaumeister Distler stellt ausführlich den Bebauungsplan vor.

Die Frage von Stadtrat Maier, ob die Kanalfläche an die Erwerber der Grundstücke mit verkauft werde, wird seitens Stadtbaumeister Distler bejaht und ergänzt, dass für den Kanal ein entsprechendes Leitungsrecht im Grundbuch eingetragen werde.

Stadtrat Veit fragt nach, ob die Dachfarbe festgeschrieben sei. Er könne sich nämlich auch schwarz gedeckte Dächer vorstellen und deshalb solle es keine Festlegung hinsichtlich der Dachfarbe geben.

Hierauf gibt Stadtbaumeister Distler zu verstehen, dass man in diesem Baugebiet konsequent bleiben und keine andere Dachfarbe zulassen solle, da im ersten Bauabschnitt keine schwarzen Dächer zulässig seien und es sonst zu Konflikten mit den Bauherren aus diesem Bereich kommen könne. Diesem schließt sich auch Stadtrat Maier an und fügt hinzu, dass man ansonsten zeitgemäßer sein müsse.

Beschluss:

Der Technische- und Umweltausschuss billigt die Planung und beschließt die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 13 b BauGB i.V. mit § 13 a BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: **7 Ja-Stimmen, 1 Gegenstimme**

5 Bebauungsplan "DANUVIA81 Nord" Geisingen Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange Vorlage: 065-18

Der Gemeinderat der Stadt Geisingen hat am 30.01.18 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „DANUVIA81 Nord“, Gutmadingen aufzustellen.

Die Stadt Engen wurde mit Schreiben vom 21.08.18 angeschrieben und um Stellungnahme als angrenzende Gemeinde und VVG gebeten. Zwischenzeitlich wurde die Frist auf 30.04.18 verlängert. Eine erste konkrete Planung der Firma „Zweirad Joos“ für ein mehrgeschossiges Gebäude im östlichen Teil des Plangebietes liegt vor.

Das Zementwerk Geisingen wurde 2006/2007 zurückgebaut und die Gemeinde Geisingen konnte fast alle Grundstücke erwerben. Dadurch entstand eine ca. 25 ha große zusammenhängende Fläche, welche für die gewerbliche Entwicklung der Stadt Geisingen zur Verfügung stand. Diese Fläche wurde in 5 Plangebiete zur schrittweisen Aufstellung von Bebauungsplänen eingeteilt. Die Plangebiete 1-3 wurden in den Jahren 2007 bis 2016 realisiert. Hierzu wurde der Technische- und Umweltausschuss der Stadt Engen gehört und hatte keine Anregungen. Das Plangebiet 4 mit einer Größe von 9,7 ha wird neu mit dem Bebauungsplan „DANUVIA81 Nord“ überarbeitet,

das Plangebiet 5 „DANUVIA81 West mit einer Größe von 10,6 ha bleibt weiteres Entwicklungsgebiet.

Bei der Stadt Geisingen liegen derzeit mehrere Anfragen von Gewerbebetrieben vor, die sich im Gebiet zwischen der Tuttlinger Straße und der Autobahn A81 niederlassen möchten. Das Plangebiet „DANUVIA81 Nord“ liegt außerhalb der Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe zum Autobahnanschluss der A81 und eignet sich deshalb hervorragend für die Nutzung von Industrie und Gewerbebetrieben.

Die konkrete Planung der Firma „Zweirad Joos“ und Sport Müller soll rechtzeitig in die Planung einfließen. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung soll auf das geplante Bauvorhaben abgestimmt werden. Ziel ist es vor allem die Art der baulichen Nutzung so festzulegen, dass einerseits die gemischten Nutzungen der Fa. Joos realisiert werden können und andererseits die Belange der angrenzenden Industrie- und Gewerbebetriebe berücksichtigt werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „DANUVIA81 Nord“ wurde aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt. Im Flächennutzungsplan vom 12.04.2000 ist die Baufläche als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der beigefügten Entwurfsplanung ist zu entnehmen, dass auf dem vorgesehenen Areal im Erdgeschoss Sport Müller eine Verkaufsfläche von 712 m² und Fahrrad Joos eine Verkaufsfläche von 2.612 m² plant. Im ersten Obergeschoss ist die Montage der Fa. Joos mit 2.614 m² und im 2. Obergeschoss die Lagerfläche mit 2.514 m² vorgesehen. Das Vorhaben ist somit sondergebietspflichtig und bedarf hinsichtlich Auswirkungen eines Einzelhandelsgutachtens.

Eine Betroffenheit der Stadt Engen und der VVG Engen kann erst nach Vorlage des Einzelhandelsgutachtens geprüft werden. Wir bitten um Vorlage des Einzelhandelsgutachtens und um weitere Beteiligung am Verfahren.

Beschlussvorschlag:

Der Technische- und Umweltausschuss beschließt folgende Stellungnahme zum Bebauungsplan „DANUVIA81 Nord“ abzugeben:

Der beigefügten Entwurfsplanung ist zu entnehmen, dass auf dem vorgesehenen Areal im Erdgeschoss Sport Müller eine Verkaufsfläche von 712 m² und Fahrrad Joos eine Verkaufsfläche von 2.612 m² plant. Im ersten Obergeschoss ist die Montage der Fa. Joos mit 2.614 m² und im 2. Obergeschoss die Lagerfläche mit 2.514 m² vorgesehen. Das Vorhaben ist somit sondergebietspflichtig und bedarf hinsichtlich Auswirkungen eines Einzelhandelsgutachtens.

Eine Betroffenheit der Stadt Engen und der VVG Engen kann erst nach Vorlage eines Einzelhandelsgutachtens geprüft werden. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.

Beratung:

Stadtbaumeister Distler verweist noch darauf, dass die Städte Tuttlingen und Donaueschingen nicht am Verfahren beteiligt worden seien.

Beschluss:

Der Technische- und Umweltausschuss beschließt folgende Stellungnahme zum Bebauungsplan „DANUVIA81 Nord“ abzugeben:

Der beigefügten Entwurfsplanung ist zu entnehmen, dass auf dem vorgesehenen Areal im Erdgeschoss Sport Müller eine Verkaufsfläche von 712 m² und Fahrrad Joos eine Verkaufsfläche von 2.612 m² plant. Im ersten Obergeschoss ist die Montage der Fa. Joos mit 2.614 m² und im 2. Obergeschoss die Lagerfläche mit 2.514 m² vorgesehen. Das Vorhaben ist somit sondergebietspflichtig und bedarf hinsichtlich Auswirkungen eines Einzelhandelsgutachtens.

Eine Betroffenheit der Stadt Engen und der VVG Engen kann erst nach Vorlage eines Einzelhandelsgutachtens geprüft werden. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

6 Dringende Vergaben

6.1 Dringende Vergabe Beschlussfassung zur Vergabe der Malerarbeiten bei der Erweiterung der Grundschule Engen Vorlage: 077-18

Die Grundschule Engen ist seit dem Schuljahr 2009/2010 Ganztageschule und seit dem Schuljahr 2014/2015 Ganztageschule neuer Prägung. Im Zuge der Errichtung der neuen Stadthalle wurden neben der Mensa im Foyer zwei zusätzliche Räume für den Ganztagesbetrieb in der Halle geschaffen. Die Reduzierung des Klassenteilers auf 28 Schüler sowie eine Sprachförderklasse, Inklusionsbeschulung sowie die Errichtung einer Vorbereitungsklasse für Flüchtlinge erzeugen immer noch einen erheblichen räumlichen Druck für einen ordentlichen und pädagogisch sinnvollen Schulbetrieb, trotz leicht zurückgehender Schülerzahlen.

In der VKS-Sitzung am 08.03.2016 hat das Gremium die Grundschule Engen besichtigt und ebenfalls einen Erweiterungsbedarf gesehen. Die Verwaltung wurde beauftragt, ein formelles Raumprogramm vom Regierungspräsidium zu erhalten. Eine erste Entwurfsplanung seitens des Stadtbauamtes wurde in Absprache mit der Schulleitung erarbeitet und dem Regierungspräsidium Freiburg anlässlich des Gespräches am 14.09.2016 vorgestellt.

In der Sitzung des Gemeinderates am 25.10.2016 wurde auf Grundlage der Entwurfsplanung grundsätzlich der Erweiterung der Grundschule Engen zugestimmt. Die Verwaltung wurde beauftragt, unverzüglich einen Zuschuss- sowie den Bauantrag zu stellen. Die notwendigen Haushaltsmittel wurden im Haushalt 2017 vorgesehen. Der Bauantrag wurde am 21.12.2016 dem Landratsamt zur baurechtlichen Entscheidung zugesandt. Der Baubescheid wurde am 19.07.2017 erteilt. Ein gesonderter Baubeschluss wurde in der GR-Sitzung am 25.07.2017 gefasst.

Laut Bauzeitenplan sind die Malerarbeiten im Zeitraum vom 14.06.2018 bis 05.09.2018 vorgesehen. Die Arbeiten wurden öffentlich ausgeschrieben. Die Angebotseröffnung fand am 18.04.2018 statt. Die Bindefrist für das Angebot endet am 19.05.2018.

Es wurden insgesamt 6 Angebote ausgegeben.

Insgesamt gingen 4 Angebote ein:

| | |
|-------------------------------|--------------|
| 1. Heiner Ranzenberger, Engen | 80.679,14 € |
| 2. Bieter | 85.540,54 € |
| 3. Bieter | 103.572,91 € |
| 4. Bieter | 113.475,01 € |

Die Angebote wurden sachlich und rechnerisch geprüft, die Preise sind angemessen.

Die Verwaltung schlägt vor, der Firma Heiner Ranzenberger, Engen, den Auftrag zur Angebotssumme von 80.679,14 zu erteilen.

Die Mittel stehen auf der Haushaltsstelle 7721-940100.011 zur Verfügung.

Kostenspiegel:

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Baukosten lt. Kostenberechnung | 83.353,81 € |
| Baukosten lt. Angebot | <u>80.679,14 €</u> |
| Einsparung | 2.674,67 € |

Beschlussvorschlag:

Der TUA beschließt, der Firma Heiner Ranzenberger, Engen, den Auftrag zur Angebotssumme von 80.679,14 € zu erteilen.

Beschluss:

Der TUA beschließt, der Firma Heiner Ranzenberger, Engen, den Auftrag zur Angebotssumme von 80.679,14 € zu erteilen.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

7 Mitteilungen

7.1 Mitteilung zum aktuellen Stand beim Bahnhofmodernisierungsprogramm

Die Deutsche Bahn informiert mit Schreiben vom 05.04.2018 über den aktuellen Sachstand. Im beigefügten Terminplan können die einzelnen Meilensteine entnommen werden, die nun sukzessive abgearbeitet werden sollen.

Der TUA nimmt den aktuellen Sachstand zur Kenntnis.

7.2 Mitteilung zum aktuellen Sachstand Radweg Welschingen - Weiterdingen - L 190

Auf Anfrage teilte das Regierungspräsidium Freiburg, Neubauleitung Singen, mit, dass zwar Ende 2016 seitens des RP mitgeteilt wurde, dass der Landschaftspflegerische Begleitplan

überarbeitet werden müsse und die Überarbeitung auch begonnen wurde, jedoch durch die hohe Nachfrage dieser Fachgutachter konnten nicht alle Untersuchungen abgeschlossen werden. Es werde im September mit dem Abschlussbericht gerechnet und danach soll zügig das Planfeststellungsverfahren eingeleitet werden.

Der TUA nimmt hiervon Kenntnis.

7.3 Mitteilung Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Tengen Erneute öffentliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Tengen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 19.12.16 den Entwurf zur Fortschreibung vom Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Tengen beschlossen. Über die frühzeitige Beteiligung wurde der Technische- und Umweltausschuss der Stadt Engen (TUA) am 16.02.17 und über die Offenlage am 14.12.17 informiert. Die geplante Ausweisung von Entwicklungsflächen wurde mit Interesse zur Kenntnis genommen und auf den Abgleich der Entwicklungsflächen mit den umliegenden Städten und Gemeinden hingewiesen.

Aufgrund Anregungen aus der Beteiligung musste der Gemeinderat der Stadt Tengen in seiner Sitzung am 28.02.18 eine erneute Offenlage beschließen. Die erneute Offenlage erstreckt sich nur auf die geänderten und ergänzten Teile des FNP's.

In den Ortsteilen Beuren am Ried, Uttenhofen und Blumenfeld ergaben sich aufgrund Hochwasser und Biotop kleine Flächen, die aus dem FNP herausgenommen werden mussten. Im Ortsteil Watterdingen wurden die in der Zwischenzeit bebauten Baulücken nicht mehr ausgewiesen. In der Kernstadt wurde eine Baufläche reduziert und die Baufläche Amtsgarten neu aufgenommen. Der TUA wurde am 14.12.17 im Zuge der frühzeitigen Beteiligung über den Bebauungsplan „Am Amtsgarten“, aufgestellt nach § 13 b BauGB, informiert.

Mit der Fortschreibung des FNP der Stadt Tengen werden somit 13,07 ha (bisher 20,04 ha) Wohnbaufläche, 1,09 ha Mischbaufläche, 6,45 ha (bisher 6,79 ha) Gewerbefläche, 2,81 ha (bisher 1,99 ha) Sonderbaufläche, 1,53 ha Gemeinbedarfsfläche und 3,81 ha landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Die Stadt Engen und die VVG Engen bleiben bei der bisher abgegebenen Stellungnahme, die wie folgt lautet:

Auch für die Raumschaft und in der VVG Engen, zu welcher die Orte Engen, Mühlhausen-Ehingen und Aach gehören, ist eine starke Entwicklung festzustellen und ein weiterer Bedarf an Entwicklungsflächen zu erwarten. Für die Fortschreibung des FNP Tengen ist ein Abgleich der Entwicklungsflächen mit den umliegenden Städten und Gemeinden entsprechend erforderlich. Wir bitten Sie uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen.

7.4 Mitteilung zum Bauvorhaben Brühlstraße 8 in Engen-Biesendorf

Der Bauherr plant in Biesendorf, Brühlstraße 8, den Dachgeschossausbau und Terrassengestaltung bei einer Gaststätte. Das Vorhaben liegt im Ortsetter von Biesendorf, in einem Bereich ohne Bebauungsplan und ist gemäß § 34 BauGB nach seiner Einfügung in die Örtlichkeit, nach Art und Maß der Nutzung zu beurteilen.

Der Neubau wurde erst 2015 genehmigt und der Bau im November 2016 fertiggestellt. Das Dachgeschoss des eingeschossigen Gebäudes soll nun ausgebaut und im Bereich der Terrassen und des Verkaufsraums Änderungen vorgenommen werden. Dieser Antrag wurde am 19.01.2017 im TUA behandelt und dem Ausbau und den Änderungen zugestimmt. Bereits im Vorfeld lag die Zustimmung des Ortschaftsrates vor.

Entsprechend der Pläne wurde von einer gemeinsamen Nutzung des Dachgeschosses mit dem EG angenommen. Demnach handelt es sich um eine Erweiterung des bestehenden Betriebes – ohne das bestehende Gebäude äußerlich zu verändern bzw. zu erweitern. Von einer Einfügung nach § 34 BauGB wurde ausgegangen.

Auf Grundlage von Einwendungen aus der Nachbarschaft wurde eine Schalltechnische Untersuchung von einem Sachverständigen gefordert. Diese wurde am 9. Februar 2018 vorgelegt. Auf Grundlage dessen wurde eine erneute Anhörung veranlasst.

Die Schalluntersuchung ergibt keine planerischen Änderungen, sondern belegt, dass die gesetzlich zulässigen Schallpegel eingehalten werden. Es sind jedoch einige organisatorische Maßnahmen zu berücksichtigen, die der beiliegenden Zusammenfassung der Untersuchung zu entnehmen sind.

Die bereits vorliegende Zustimmung zur Planung wird nicht berührt und gilt entsprechend weiterhin vollumfänglich.

7.5 Mitteilung zum Bauantrag für den Neubau einer Freisitzüberdachung in Engen, Friedrich-Mezger-Straße 1, Flst.Nr. 2131/3

Der Antragsteller plant in der Friedrich-Metzger-Straße 1 in Engen, Flst.Nr. 2131/3, an einem bestehenden Gebäude eine Terrassenüberdachung zu errichten. Das Vorhaben liegt im Bereich des seit dem 06.05.2015 rechtskräftigen Bebauungsplans „L191 Richard-Stocker-Straße, Hegaustraße, Außer-Ort-Str. und B491 Aacher Straße -2.Änderung“.

Geplant ist einen Teil der bestehenden Freisitze und des Eingangsbereichs um eine Überdachung zu ergänzen. Die überplante Fläche liegt im Bereich des Baufensters und ist zulässig. Im Jahr 2016 wurde zuletzt eine Änderung der Stellplätze genehmigt. An Stelle der früheren Stellplätze der Gewerbenutzung im Erdgeschoss wurde ein Freisitz mit 47,6 m² errichtet. Eine Überdachung der Freisitze ist zulässig und entspricht den Vorgaben des Bebauungsplans.

Gleichzeitig wird vom Vermesser festgestellt, dass die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 incl. der zulässigen Überschreitung um 50% mit Nebenanlagen überschritten ist. Die Überschreitung beträgt 77% der zulässigen GRZ, diese hat jedoch bereits vor Errichten der Freisitzfläche Bestand. Auch wurden beim Erstellen des Bebauungsplans die befestigten Flächen dieses Grundstückes nicht aufgenommen. Die befestigten Flächen sind daher als Bestand anzunehmen. Eine abweichende Aufteilung oder Nutzung kann somit die Überschreitung der zulässigen Versiegelung nach BauNVO und GRZ nicht entgegengehalten werden.

Die bestehende Überschreitung wird zur Kenntnis genommen. Das Vorhaben entspricht ansonsten dem Bebauungsplan.

7.6 Umlauf zum Artikel aus Stuttgarter Zeitung vom 13.04.2018

Der Artikel aus der Stuttgarter Zeitung vom 13.04.2018 zum „Vergleich in jahrelangem Dachstuhlstreit“ wird im Umlauf zur Kenntnis gegeben.

8 Anregungen und Anfragen

Keine

Unterzeichner/in:

Datum:

Johannes Moser
Bürgermeister

Sabine Jahn
Protokollführerin

Urs Scheller
Stadtrat

Bernhard Maier
Stadtrat