

## Niederschrift

### über die öffentliche Sitzung des Technischen- und Umweltausschusses

---

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 28.01.2016  
Beginn: 17:00 Uhr  
Ende: 18:15 Uhr  
Ort, Raum: Bürgersaal des Rathauses

#### **Anwesend:**

##### Vorsitzender

Moser, Johannes

##### Mitglieder

Ellensohn, Siegfried  
Kamenzin, Peter  
Keller, Bernd  
Schmidbauer, Jörg  
Schoch, Martin  
Veit, Emil

##### Stellvertreter

Höfler, Armin  
Maier, Bernhard

Vertreter für Lars Nilson  
Vertreter für Urs Scheller

##### Protokollführer

Jahn, Sabine

##### Verwaltung

Distler, Matthias

#### **Abwesend:**

##### Mitglieder

Nilson, Lars  
Scheller, Urs

**Zuhörer:** 7 Bürger

**Pressevertreter:** 1 Südkurier

## **1 Bestimmung der das Protokoll unterschreibenden Stadträte**

Das Protokoll werden Stadtrat Jörg Schmidbauer und Stadtrat Martin Schoch unterschreiben.

## **2 Bauanträge und Bauanfragen**

### **2.1 Beschlussfassung zum Bauantrag für die Errichtung eines Containers als Lager und Kiosk am Hegaustadion in Engen, Jahnstraße, Flst.Nr. 2003 Vorlage: 018-16**

Stadtrat Peter Kamenzin ist befangen und nimmt im Zuschauerbereich Platz.

Der TV Engen hat sich September vergangenen Jahres erneut an die Stadt Engen gewandt, um die Lager- und Versorgungsmöglichkeiten im Hegaustadion zu überdenken, da sich die Lagerkapazitäten im Stadion auch nicht durch den Neubau der Stadthalle an der Grundschule verbessert haben.

In der Sitzung des Gemeinderates am 06.10.2015 wurde u.a. beschlossen, dass die Errichtung von Lager- und Bewirtungsmöglichkeiten durch den TV Engen e.V. im Hegaustadion geduldet und das Grundstück unentgeltlich zur Verfügung gestellt wird. Die Platzierung ist mit dem Stadtbauamt abzustimmen und die laufenden Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten sind vom Verein zu tragen. Weiterhin wurde ein Zuschuss in Höhe von 1/3 der Materialkosten, jedoch max. 10.000 € gewährt.

Nach Absprache mit den Nutzern wurde vom Stadtbauamt der Bauantrag erstellt. Es ist geplant, im rückwärtigen Bereich der Tribüne zwei Container für Lager und Kiosk mit den Gesamtmaßen von 6,00 m x 5,50 m aufzustellen und einheitlich zu verkleiden. Das Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplans „Hinterm Friedhof-Grub“, rechtsverbindlich seit 03.11.1978.

Das Vorhaben entspricht dem Bebauungsplan.

#### Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben wird zugestimmt.

#### Beschluss:

Dem Bauvorhaben wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Stadtrat Peter Kamenzin nimmt an der Sitzung wieder teil.

### **3 Information zum Schaden am Fahrbahnbelag in der Ballenbergstraße vom 10.08.2015 - Gutachten des Instituts für Materialprüfung Vorlage: 015-16**

Bereits in der Sitzung des TUA am 17.09.2015 wurde über den Schaden am Fahrbahnbelag in der Ballenbergstraße informiert.

Das Gutachten (Anlage zu diesem Vorbericht) des Instituts für Materialprüfung liegt nunmehr vor und wird hiermit zur Kenntnis gegeben.

#### Beschlussvorschlag:

Der TUA nimmt vom Gutachten zum Schaden Ballenbergstraße Kenntnis

#### Beratung:

Bürgermeister Moser führt eingangs aus, dass die Maßnahme nunmehr abgeschlossen sei und er hoffe, dass es keine weiteren derartigen Ereignisse gebe.

Stadtbaumeister Distler schildert im Wesentlichen den Inhalt des Gutachtens sowie die durchgeführten Sanierungsarbeiten und erklärt, dass das Gutachten leider keine klare Aussage zur Ursache des Schadens treffe. Der ausführenden Firma könne kein Fehler nachgewiesen werden. Auch das besagte Loch der Telekom im Gehwegbereich sei nicht Ursache. Somit liege auch kein Versicherungsschaden vor und die Kosten habe die Stadt zu tragen.

Stadtrat Maier fragt nach, ob der Sachverhalt bezüglich der Kanaldeckel einer Schlichtungsstelle vorgelegt worden sei. Stadtbaumeister Distler erklärt, dass dies schwierig sei.

Bürgermeister Moser führt noch aus, dass es bislang keine Zertifizierung für Kanaldeckel gebe, d.h. es dürfen verschleißbare Kanaldeckel dort eingebaut werden wo hoher Druck entsteht. Eine Vorgabe der Hersteller wäre sicherlich empfehlenswert, um spätere Schäden zu verhindern. Für Stadtbaumeister Distler stellt sich hier die Frage, ob es Herstellerhinweise gebe, die eine klare Aussage treffen. Für weitere notwendige Gutachten würden der Stadt auch erhebliche Kosten entstehen.

Bürgermeister Moser schlägt vor, das Gutachten zur Ballenbergstraße an die entsprechende Stelle weiterzugeben.

Auf die Frage von Stadtrat Höfler, ob es in Engen weitere abschließbare Gullideckel gebe, führt Stadtbaumeister Distler aus, dass seines Wissens nach in der OD Barga diese eingebaut worden seien. Weitere müssten über Herrn Martin erfragt werden.

#### Beschluss:

Der TUA nimmt vom Gutachten zum Schaden Ballenbergstraße Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

#### **4 Beschlussfassung zum Antrag zur Erhöhung der Grundwasserentnahmemenge aus dem Betriebsbrunnen auf Flst.Nr. 1881 der Gemarkung Anselfingen für den Betrieb einer mobilen Kieswaschanlage und die Herstellung von Transportbeton Vorlage: 014-16**

Für das bestehende Kieswerk und den genehmigten Kiesabbau wird die Erhöhung der Grundwasserentnahmemenge nach dem Bau und der Inbetriebnahme der Betonmischanlage aus dem Betriebsbrunnen beantragt.

Für den Abbaubereich Benzenbühl wurde die bau- und naturschutzrechtliche Genehmigung mit Entscheidung vom 11.04.2011 bereits bis zum 31.12.2020 befristet verlängert, da diese Flächen auch als Durchfahrt vom Kieswerk zur neuen Abbaufäche Benzenbühl-Breite dient und sich die Rekultivierung durch diese Nutzung verzögert. Die mobile Kieswaschanlage ist nach Ziff. 2.2 Spalte 2 der Anlage zur 4. BlmschVO immissionsschutzrechtlich genehmigungsfrei. Durch den Bau der Betonmischanlage für Transportbeton erhöht sich der Wasserbedarf nun.

Für die Wasserentnahme an Grundwasser von maximal 70 m<sup>3</sup>/Tag hat das Kieswerk am 22.10.2012 eine wasserrechtliche Erlaubnis mit einer Befristung bis 2020 erhalten. Diese Entnahmemenge entspricht dem rechnerischen Nachweis des Grundwasserdargebots des Betriebsbrunnens.

Im November 2014 wurde der Wasserbedarf durch den Einbau einer Kammerfilterpresse und die Verbesserung des Kieswaschkreislaufes verringert. Mit der Genehmigung und dem Bau der Betonmischanlage am 20.08.2015 erhöht sich der Wasserbedarf jetzt.

Mit der Herstellung von Transportbeton erhöht sich die notwendige gesamte Betriebswassermenge rechnerisch auf 90 m<sup>3</sup>/Tag. Durch den beauftragten Geologen wurde nachgewiesen, dass die benötigte zusätzlichen 20 m<sup>3</sup>/Tag aus dem unterirdischen Zufluss aus den vorhandenen Speicherbecken gegeben sein müsste.

Die Anlage zur Kieswäsche und die Betonmischanlage liegen in den Kiesabbaubereichen Benzenbühl für die eine Abbaugenehmigung bis zum 30.12.2020 vorliegt. Vor diesem Hintergrund soll auch die Genehmigung der Grundwasserentnahme bis zum 30.12.2020 befristet werden. Die Stellungnahme der Stadtwerke zur Grundwasserentnahme wurde eingeholt und wird in der Sitzung vorgetragen. Sollte sich hier kein abweichender Aspekt ergeben, wird empfohlen dem Antrag stattzugeben.

#### Beschlussvorschlag:

Einer Grundwasserentnahme von maximal 90 m<sup>3</sup>/Tag wird unter dem Vorbehalt zugestimmt, dass keine Bedenken seitens der Stadtwerke Engen GmbH bestehen.

#### Beratung:

Stadtbaumeister Distler teilt mit, dass sich die Stadtwerke Engen der Aussage der Fachbehörde anschließen.

Stadtrat Maier schlägt vor, den Beschlussvorschlag dahingehend zu ergänzen, dass bei einer Senkung des Grundwasserspiegels die Entnahmemenge angepasst werde.

## **Beschluss:**

Einer Grundwasserentnahme von maximal 90 m<sup>3</sup>/Tag mit einer Befristung bis zum 30.12.2020 wird zugestimmt. Sofern durch die Stadtwerke Engen GmbH eine Auswirkung auf den Grundwasserspiegel festgestellt wird, ist die Menge der Grundwasserentnahme neu festzulegen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

### **5 Bebauungsplan "Glockenziel III" und Örtliche Bauvorschriften "Glockenziel III" Engen Vorstellung der überarbeiteten Planung nach der frühzeitigen Offenlage Vorlage: 017-16**

Mit Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Glockenziel III“ am 20.11.14 wurde ein klares Signal für die weitere Wohnbauentwicklung im Glockenziel gesetzt. Erste Begehungen des Gebietes haben ergeben, dass noch weitere Untersuchungen im Vorfeld erforderlich wurden. Nach Prüfung der Versickerung und Standfestigkeit des Bodens durch ein Bodengutachten und Klärung der Archäologie in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt Konstanz konnte im Zeitraum 13.08.15 bis 14.09.15 die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden.

Zur Überprüfung und Vermeidung möglicher Konflikte zwischen der geplanten Wohnnutzung und dem Betrieb der angrenzenden Tennisanlage sowie dem Erlebnisbad muss ein Lärmgutachten erstellt werden. Weiter befinden sich im südöstlichen Teil des Planungsgebietes die Gewächshäuser einer Gärtnerei und im Norden grenzt die Kindertagesstätte „Glockenziel“ an. Alle Schallquellen mussten hierfür untersucht werden. Die Schallquelle „Erlebnisbad“ erfordert Schallmaßnahmen. Durch das Erlebnisbad werden an mehreren Spitzentagen die Lärmpegel überschritten und mussten somit genauer betrachtet werden. Hierfür war eine Änderung der bisherigen Planung notwendig und die Überlegung, mit welchen Schallschutzmaßnahmen im Erlebnisbad eine Bebaubarkeit des Baugebietes Glockenziel III ermöglicht werden kann.

In der kommenden Sitzung soll die aufgrund des Schallschutzes erforderliche überarbeitete Planung und die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen im Erlebnisbad vorgestellt und gebilligt werden.

## **Beschlussvorschlag:**

Der Technische- und Umweltausschuss billigt die überarbeitete Planung und die hierfür erforderlichen Schallschutzmaßnahmen im Erlebnisbad.

## **Beratung:**

Stadtbaumeister Distler verweist eingangs auf die Problematik zur Lärmsituation hinsichtlich der Nähe zum Erlebnisbad und den Tennisplätzen. Die weiteren Hinweise aus der Anhörung seien in den Bebauungsplan eingearbeitet worden und um einen rechtsicheren Bebauungsplan zu erhalten, müssen die entsprechenden Werte der TA Lärm eingehalten werden.

Möglichkeiten, um den Schall einzudämmen, bestünden u.a. in der Errichtung von Schallschutzwänden. Auch mit einer entsprechenden Bebauung entlang der Mundingstraße z.B.

durch einen 3-stöckigen Gebäuderiegel könne insofern Einfluss genommen werden, dass es keine Verschallung des geplanten Wohngebietes gebe.

Stadtbaumeister Distler stellt zwei mögliche Varianten vor, und zwar eine mit einer Garagenreihe und die andere als Häuserreihe. Die Garagenhöhe müsse jedoch 9,00 m über dem Niveau der Mundingstraße betragen, um den Schall aufzufangen. Eine Reihenhauszeile mit Garagen, 2stöckig mit Sattel- oder Pultdach, habe den Nachteil, dass keine Wohnräume zur Mundingstraße ausgerichtet werden dürfen. Deshalb sei es schwierig seiner Meinung nach, einen Bauträger zu finden, der den Bau so umsetze.

Stadtbaumeister Distler erklärt, dass weitere Lösungen zu untersuchen seien und diese bis zur nächsten Sitzung ausgearbeitet werden sollen. Ziel sei es, nur ein großes Baufenster auszuweisen, damit die Planer und Investoren mehr Möglichkeiten haben.

Stadtrat Maier könne sich vorstellen, da Stellplätze ausgewiesen werden müssen, dafür ein Parkhaus mit der erforderlichen Höhe als Schallschutz zu bauen.

Stadtbaumeister Distler erwidert, dass der Schallschutz, ob als Schallschutzwand oder dergleichen durch den Investor gelöst werden solle. Derzeit werde durch einen Rechtsanwalt geprüft, ob tatsächlich der genannte Spitzenschallpegel angenommen werden müsse.

Bürgermeister Moser schlägt vor, Bauträger zu fragen, ob überhaupt der Markt für eine Reihenhausbauung vorhanden sei, bevor hier weitere Festlegungen getroffen werden. Er spreche sich eher für Garagen oder eine Schallschutzwand aus. Es dürfe keinesfalls am Bedarf vorbei geplant werden.

Stadtbaumeister Distler erwidert, dass es bereits Gespräche mit Bauträgern gegeben habe und dort die Meinung vertreten werde, dass eher eine Garagenzeile umsetzbar sei. Bedenken gab es hinsichtlich der Vermarktung einer größeren Reihenhauszeile.

Bürgermeister Moser ist der Meinung, dass ein ordentliches Wohnumfeld gegeben sein müsse. Auf die Frage von Stadtrat Höfler hinsichtlich der Länge des Schallschutzes, erklärt Stadtbaumeister Distler, dass dieser ca. 50 m betrage.

Stadtrat Maier weist noch darauf hin, dass der Bau einer Schallschutzmauer unbedingt in Abstimmung mit der Stadt erfolgen solle.

Stadtbaumeister Distler verweist darauf, dass das im Planungsrecht so nicht verankerbar sei, sondern im Bebauungsplan oder über den Kaufvertrag festgeschrieben werden müsse.

Bürgermeister Moser ergänzt, dass sich eine Schallschutzwand in die Umgebung einpassen müsse oder gleich durch die Stadt erstellt werde. Er schlage deshalb vor, mit noch weiteren Bauträgern zu sprechen bevor genau festgelegt werde, was umgesetzt und welche Maßgaben gelten. Eventuell können weitere Garagen als Schallschutz am Erlebnisbad erstellt werden.

Stadtbaumeister Distler erklärt, dass auch diese Möglichkeit geprüft worden sei und dafür ca. 9 bis 10 m notwendig seien.

Stadtrat Maier bittet darum, die vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen im Erlebnisbad vorzustellen.

### **Beschluss:**

Der Technische- und Umweltausschuss billigt die überarbeitete Planung und die hierfür erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sowie die im Erlebnisbad.

Darüber hinaus ist die Planung mit potentiellen Bauträgern abzustimmen.

Abstimmungsergebnis:        einstimmig

## **6 Dringende Vergaben**

keine

## **7 Mitteilungen**

### **7.1 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan "Sondergebiet Gartenbau/Pflanzen" Gemarkung Hilzingen Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Der Gemeinderat der Gemeinde Hilzingen hat am 23.07.13 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Gartenbau/Pflanzen" Gemarkung Hilzingen beschlossen. Der Technische- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 29.09.15 den entsprechenden Planentwürfen zugestimmt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit findet in Form einer Informationsveranstaltung statt.

Als landwirtschaftlicher Betrieb war die Gärtnerei Mauch im Außenbereich zulässig. In der aktuellen Größe gibt es für den Betrieb keine planrechtlichen Grundlagen. Derzeit ist die Betriebsfläche im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Diese ist allerdings aufgrund der aktuellen Betriebsgröße als Sonstiges Sondergebiet festzusetzen. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend anzupassen, das Gebiet als Sonderbaufläche darzustellen. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die planrechtliche Sicherung des Gärtnereibetriebes. Es handelt sich um eine Bestandsicherung, die keine Erweiterung vorsieht, jedoch innerbetriebliche Modernisierungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen zulässt.

Hilzingen gehört laut Landesentwicklungsplan zur Randzone um den Verdichtungsraum Bodenseeraum und wird dem Mittelbereich Singen zugeordnet. In einem Kleinzentrum wie Hilzingen sind Einzelhandelsgroßprojekte normalerweise nicht vorgesehen. Im vorliegenden Fall ist jedoch die Bestandssicherung des Gartenbaubetriebs in Form einer Festsetzung als Sondergebiet ausnahmsweise nicht ausgeschlossen. Der landwirtschaftliche Gartenbau-betrieb war in der Vergangenheit im Außenbereich zulässig, jedoch mussten die Verkaufsflächen in den letzten Jahren stark erweitert werden, um den heutigen marktwirtschaftlichen Anforderungen zu genügen. Da die Aufstellung des Bebauungsplans nicht mit einer Erweiterung von Verkaufsflächen einhergeht, sondern lediglich der planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen Betriebes dient, kommen durch die Aufstellung des Bebauungsplans auch keine raumordnerischen Auswirkungen hinzu.

Schwerpunkt der Gärtnerei Mauch liegt vorwiegend in der Anzucht sowie dem der Produktionsfläche untergeordneten Verkauf von Pflanzen. Ziel ist es den Charakter eines Gartenbaubetriebs mit überwiegend selbst vor Ort produzierten gärtnerischen Produkten zu erhalten. Gleichzeitig sollen ergänzende Betriebsformen zur Existenzsicherung ermöglicht werden. Zu einem zeitgemäßen Betriebskonzept gehört die Möglichkeit für die Kunden, die Produktionsflächen zu betreten und die vor Ort erzeugten Pflanzen anschauen und aussuchen zu können. Insgesamt betragen die Produktionsflächen 12.400 m<sup>2</sup>. Produktionsflächen mit Kundenzugang sind auf einer Fläche von 4.200 m<sup>2</sup>, reine Verkaufsflächen betragen insgesamt 2.280 m<sup>2</sup>. Die Verkaufsflächen nehmen nur rd. 15 % von der Gesamtfläche für Produktion und Verkauf ein.

Die Stadt Engen wurde mit Schreiben vom 12.10.15 benachrichtigt und als angrenzende Gemeinde um Stellungnahme gebeten.

Das Plangebiet liegt südlich des Ortskerns von Hilzingen, westlich der Gottmadinger Straße (L 190) und des bereits bestehenden Gewerbegebietes und umfasst eine Fläche von ca. 3,14 ha.

Da es sich um eine Bestandsicherung des vorhandenen Gartenbaubetriebes ohne Erweiterung der Verkaufsflächen handelt, hat die Stadt Engen gegen den Entwurf des Bebauungsplanes "Sondergebiet Gartenbau/Pflanzen" keine Anregungen. Die Belange der Stadt Engen und der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Engen werden nicht berührt.

## **7.2    Bebauungsplan "Storzeln Nord-2. Änderung" Gemeinde Hilzingen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB**

Der Gemeinderat der Gemeinde Hilzingen hat am 22.09.15 in öffentlicher Sitzung die 2.Änderung des Bebauungsplanes "Storzeln Nord" Gemarkung Binningen beschlossen. Der Technische- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 29.09.15 den entsprechenden Planentwürfen zugestimmt.

Das Hofgut Storzeln wird von einer Familie landwirtschaftlich genutzt. Es werden nach Bioland-Richtlinien landwirtschaftliche Rohstoffe angebaut und verarbeitet und Pferdehaltung/Pferdezucht betrieben. Bisher konnten die Hofeigentümer das Hofgut nach Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Storzeln Nord“ aus dem Jahr 2005 entwickeln. Durch die starke Nachfrage der hofguteigenen Produkte besteht inzwischen ein stärkerer baulicher Entwicklungsbedarf. Außerdem hat sich durch die verstärkte Ausrichtung auf Pferdezucht und weniger auf Reiterferien der bauliche Bedarf des Eigentümers verändert. Deshalb ist bisher nur ein kleiner Teil der ursprünglich im Rahmenplan zur 1.Planänderung vorgesehenen Bebauung verwirklicht worden.

Der Bebauungsplan „Storzeln Nord-1.Änderung“ wird dazu in den folgenden Punkten geändert:

- Rücknahme des Sondergebietes und des Baufensters im Hangbereich nordöstlich der bestehenden Bebauung und Ausweisung der Fläche als private Grünfläche.
- Ausdehnung des Sondergebietes einschließlich des Baufensters im Bereich südöstlich der bestehenden Bebauung.
- Anlage einer zusätzlichen Hofzufahrt von der B 314 im Süden des Areals.

Die Stadt Engen wurde mit Schreiben vom 22.12.15 benachrichtigt und als angrenzende Gemeinde um Stellungnahme gebeten.

Das Baugebiet liegt auf der Gemarkung Binningen und umfasst die Flächen des Hofgut Storzeln mit einer Größe von 6,3 ha.

Da lediglich die Baugrenzen verschoben und eine zusätzliche Hofzufahrt geschaffen wird, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der Bebauungsplan ist aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Stadt Engen hat gegen den Entwurf des Bau-

ungsplanes "Storzeln Nord-2.Änderung" keine Anregungen. Die Belange der Stadt Engen und der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Engen werden nicht berührt.

## 8 Anregungen und Anfragen

keine

**Unterzeichner/in:**

**Datum:**

-----  
Johannes Moser  
Bürgermeister

-----

-----  
Sabine Jahn  
Protokollführerin

-----

-----  
Martin Schoch  
Stadtrat

-----

-----  
Jörg Schmidbauer  
Stadtrat

-----