

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Technischen- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 19.01.2017
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 18:35 Uhr
Ort, Raum: Bürgersaal des Rathauses

Anwesend:

Vorsitzender

Moser, Johannes

Mitglieder

Ellensohn, Siegfried
Keller, Bernd
Schmidbauer, Jörg
Veit, Emil

Stellvertreter

Fritschi, Erika
Hertenstein, Klaus
Höfler, Armin
Maier, Bernhard

Protokollführer

Jahn, Sabine

Verwaltung

Distler, Matthias

Abwesend:

Mitglieder

Kamenzin, Peter
Nilson, Lars
Scheller, Urs
Schoch, Martin

Zuhörer: 8 Bürger

Pressevertreter: keine

1 Ortstermin über die „Bronzekugel Sonne“, Planeten-Lehrpfad Engen

Bürgermeister Moser begrüßt Herrn Knoblauch, als Initiator des Planetenweges, und bittet ihn um kurze Ausführung zum vorgeschlagenen Standort der Sonne im Bereich des Treppenabgangs zum Kirchplatz.

Herr Knoblauch hat ein Modell als Halbkugel angefertigt, welches die Dimension der geplanten Kugel verdeutlichen soll. Er selbst favorisiert diesen Standort und ist der Überzeugung, dass der Planetenweg insgesamt sehr gut angenommen werde. Eine denkmalrechtliche Genehmigung für diesen Standort gebe es noch nicht. Da eine Ausführung in Bronze sehr teuer und er auch hier auf Spenden angewiesen sei, würde als alternatives Material ein Yellow-Stone Granitstein in Frage kommen.

Bürgermeister Moser bedankt sich für die Ausführungen bei Herrn Knoblauch und ergänzt, dass hierüber nunmehr der Gemeinderat entscheiden werde. Vorab solle in den Fraktionen beraten werden.

2 Bestimmung der das Protokoll unterschreibenden Stadträte

Das Protokoll werden die Stadträte Bernd Keller und Siegfried Ellensohn unterschreiben.

3 Bauanträge und Bauanfragen

3.1 Beschlussfassung zur Bauvoranfrage für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage in Engen, Hewenstraße, Flst-Nr. 1286 Vorlage: 013-17

Stadtrat Klaus Hertenstein ist befangen und nimmt im Zuschauerbereich Platz.

Der Antragsteller plant in der Hewenstraße zwei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage zu errichten. Bereits im März 2016 wurde hierfür ein Bauantrag eingereicht, dem jedoch von der Unteren Baurechtsbehörde im LRA Konstanz nicht zugestimmt und in Folge zurückgezogen wurde. Die Planung wurde überarbeitet. Zur Klärung der Genehmigungsfähigkeit der geänderten Pläne liegt nun eine Bauvoranfrage vor.

Das Vorhaben liegt im Bereich des Straßen- und Bauflichtenplans „Maierhalden“, rechtsverbindlich seit 07.03.1958. Der Straßen- und Bauflichtenplan „Maierhalden“ trifft keine Festsetzungen für das überplante Grundstück. Die Beurteilung des Vorhabens erfolgt demnach gemäß § 34 BauGB.

Es ist geplant, 2 Wohnhäuser, etwa 15x27 m, 15x30 m, zweigeschossig mit Attikageschoß und einem Flachdach, und darunter eine Tiefgarage zu errichten. Die Wandhöhe ohne Tiefgarage beträgt etwa 8,50 Meter. Insgesamt sind 22 Wohnungen geplant.

Ein Vorentwurf mit 20 Wohneinheiten wurde im Gemeinderat der Stadt Engen am 21.04.2015 vorgestellt und einstimmig zugestimmt. Der Bauherr hatte am 29.12.2015 einen Bauantrag mit insgesamt 24 Wohneinheiten eingereicht. Die reduzierte Planung mit 21 WE wurde am

24.02.2016 vom Bauherrn vorgelegt und dem Bauantrag in der Sitzung am 17.03.2016 zugestimmt.

Weitere wesentliche Merkmale waren bei der abgestimmten Planung, dass die in der Grundstücksreservierung geforderten 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachgewiesen werden. Der Bauantrag enthielt noch 1,5 Stellplätze pro WE, die nun vorliegende Planung hat nur 1,27 Stellplätze pro Wohnung – weitere Parkmöglichkeiten beispielsweise für Besucher bestehen nicht.

Das LRA sah den Bauantrag kritisch und stellte keine Genehmigung nach § 34 BauGB in Aussicht. In Folge fanden mit dem LRA Gespräche statt – über die der Rat wiederholt informiert wurde - um die Planung insoweit zu überarbeiten, dass eine Genehmigung in Aussicht steht. Als ein wesentlicher Kritikpunkt wurde die Höhe der Bauten von der Hewenstraße aus angeführt. Insbesondere das freistehende Tiefgaragengeschoss wurde kritisiert. Auch wurde die Geschossigkeit im Vergleich zu den Nachbarbauten für zu hoch befunden.

Die nun vorliegende Bauvoranfrage sieht im Bereich der Kopfbauten an der Hewenstraße eine Höhenstaffelung zur hinterliegenden Bebauung von einem Vollgeschoss vor und hat die Tiefgarage – entsprechend des ursprünglichen Geländes – in den Hang eingefügt. Es bleibt nur der Zufahrtsbereich sichtbar. Entgegen der Höhen des hinteren Baukörpers im Bauantrag vom Februar 2016 mit einer Firsthöhe von 551,94müNN geht die Bauvoranfrage von 552,17müNN aus – also von 0,26m höher liegenden Bauten.

Die Planung zeigt jetzt talseits drei Vollgeschosse auf – wobei die Tiefgarage in Teilen als zusätzliches Geschoss in Erscheinung tritt. Durch den nicht mittig geplanten Höhenversprung des bergseits geplanten Gebäudeteils, hat dieser zwei Voll- und ein Attikageschoss. Damit weicht der Antrag erneut von der ursprünglichen mit dem Gemeinderat abgestimmten Konzeption ab.

Die Bauvolumen und die Gebäudehöhe der umliegenden Bauten und bereits beantragte Projekte wurden ermittelt und mit dem beantragten Neubau verglichen. Außerdem wurde der im Westen anschließende Hang mit der bestehenden Bebauung mit aufgenommen und in der Planung dargestellt. Hierbei zeigt sich, dass einige größere Bauten bereits bestehen und weitere in der Planung sind. Auch wird deutlich, dass durch den Geländeverlauf die Neubauten im unteren Bereich des Hanges liegen, die bestehenden Bauten deutlich höher im Gelände sind.

Die jetzige Planungsvariante fügt sich durch das reduzierte Bauvolumen und das Tiefersetzen im Gelände in die Umgebung ein. Entsprechend der ursprünglichen Beschlusslage sind die Eckpunkte erneut zu diskutieren. Die Bauvoranfrage weicht in folgenden Punkten ab:

- Zahl der Stellplätze
- Geschossigkeit
- Höhe der hinteren Bauten + 0,26 müNN
- Zahl der Wohneinheiten

Das Bauvorhaben in der jetzt vorliegenden Fassung der Bauvoranfrage wird in der kommenden Sitzung zur Diskussion gestellt. Ein Beschlussvorschlag kann erst im Anschluss formuliert werden.

Stadtbaumeister Distler führt aus, dass noch offene Punkte zu klären seien und schlägt deshalb vor, diesen Tagesordnungspunkt auf die nächste Sitzung zu vertagen.

Bürgermeister Moser ergänzt, dass die Verwaltung für die offenen Fragen weiteren Gesprächsauftrag erhalte.

3.2 Beschlussfassung zum Bauantrag für die Errichtung von überdachten Stellplätzen mit Zufahrt in Engen, Mühlenstraße, Flst.Nr. 1244/1 Vorlage: 004-17

Der Bauherr plant in der Mühlenstraße die Errichtung von überdachten Stellplätzen. Das Vorhaben liegt in einem Bereich von Engen ohne rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Das Bauvorhaben muss demnach gemäß § 34 BauGB nach seiner Einfügung in die Örtlichkeit, nach Art und Maß der Nutzung beurteilt werden.

Es ist geplant einen 16,50 m x 5,20 m großen Carport für 4 Pkw auf der Ufermauer des Mühlenkanals zu errichten. Der Technische Ausschuss hat in seiner Sitzung am 26.11.2015 der Bauvoranfrage zugestimmt. Dem Vorhaben hat das Landratsamt Konstanz – Untere Wasserbehörde - aus wasserrechtlicher sowie wasserwirtschaftlicher Sicht am 27.11.2015 und die Baurechtsbehörde am 14.12.2015 zugestimmt. Am 21.07.2016 wurde ein Bauantrag eingereicht, der nicht genehmigt werden kann, da die Zufahrt zum Grundstück des Antragstellers öffentlich rechtlich nicht gesichert ist.

Der Bauherr hat einen neuen Plan mit geänderter Zufahrt eingereicht und die neue Zufahrt über das eigene Grundstück nachgewiesen. Hierzu ist eine Überfahrt über einen bestehenden Kanal erforderlich. Ob dem Bau der Zufahrt über den Kanal von der Fachbehörde zugestimmt wird, ist bislang nicht bekannt. Sofern im Zuge der Baumaßnahme Hochwasserschutzmaßnahmen erforderlich sein sollten, sind diese vom Antragsteller umzusetzen.

Dem Bauantrag kann zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben wird zugestimmt.

Beratung:

Bürgermeister Moser führt aus, dass mittlerweile eine Antwort zum Hochwasserschutz vorliege. Stadtbaumeister Distler erläutert die derzeitige Hochwasserschutzplanung, die im Bereich der geplanten Zufahrt in der Mühlenstraße den Bau einer Hochwasserschutzmauer mit ca. 0,70 m Höhe vorsehe. Deshalb schlägt er vor, dass dem Bauvorhaben nicht zugestimmt werden solle. Stadtrat Keller spricht die notwendige Baulast an, worauf Bürgermeister Moser erwidert, dass die Stadt Engen prinzipiell keine Baulast übernehme. Einen vorgeschlagenen Grundstückstausch, der die Zufahrtsproblematik lösen würde, habe die Bauherrschaft abgelehnt.

Beschluss:

Dem Bauvorhaben wird nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

3.3 Beschlussfassung zur Errichtung eines Carports in Engen, Schillerstraße 2, Flst.Nr. 291 Vorlage: 021-17

Der Antragsteller plant auf seinem Grundstück Schiller- Ecke Ballenbergstraße eine Stellplatzüberdachung zu errichten. Das Flurstück 291 liegt innerhalb keines Bebauungsplans und ist entsprechend nach § 34 BauGB nach Art und Maß der Nutzung und seine Einfügung ins Umfeld zu beurteilen. Derzeit liegen unvollständige Pläne vor, die nicht der PlanzeichenVO entsprechen. Bis zur Sitzung ist eine Nachreichung zugesagt.

Die geplante Stellplatzüberdachung ist ca. 5,50 x 7,70m groß mit einem Abstand zur Grundstücksgrenze von etwa 1,00 m. Die Höhe der Anlage beträgt etwa 2,70 m. Die Stellplatzüberdachung ist im Bereich bestehender Stellplätze geplant. Das Grundstück wird derzeit von einer etwa 2,20 m hohen Hecke umschlossen. Im Bereich der Stellplätze besteht ein 2,00 m hohes geschlossenes Stahltor mit Motorantrieb.

Der Bereich Schillerstraße liegt in der Zone B der Altstadtsatzung. Hieraus ergeben sich Vorgaben hinsichtlich Gestaltung auch für Stellplatzüberdachungen. Die unter X.5 Außenbild der historischen Altstadt aufgeführten Punkte sind bei der vorliegenden Planung soweit erfüllt. Im Umfeld befinden sich weitere Stellplatzüberdachungen in ähnlicher Größe – beispielsweise in der Schillerstraße 8 und 10a. Hinsichtlich der Verkehrssicherheit bestehen gegen die Planung Bedenken. Eine Einsicht in die Ballenbergstraße ist nicht gegeben. Der am Grundstück entlang führende Gehweg bietet ein weiteres Gefahrenmoment.

Entsprechend der Forderung der Verkehrsbehörde müssen geeignete Maßnahmen zur Sicherheit der Verkehrsteilnehmer in der Ballenbergstraße getroffen werden. Dies kann beispielsweise durch ein Zurückschneiden der Hecke im Sichtdreieck auf max. 60 cm Höhe erzielt werden. Eine Entsprechende Auflage ist vom Baurechtsamt zu formulieren.

Der Stellplatzüberdachung könnte zugestimmt werden, sofern vollständige Pläne bis zur Sitzung vorliegen. Vorsorglich soll vorerst der Antrag abgelehnt werden, da die derzeit vorliegenden Unterlagen Interpretationsspielraum zulassen.

Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben wird nicht zugestimmt.

Beratung:

Stadtbaumeister Distler führt aus, dass die eingereichten Pläne unvollständig seien und auch nicht der PlanZVO entsprechen würden. Die Bemaßung sei nicht richtig und auch die Einfahrt nicht gekennzeichnet. Auch seitens der Straßenverkehrsbehörde werde die Gefahrensituation kritisch gesehen. Zu bemerken sei hier auch die Höhe der das Grundstück umschließenden Hecke.

Stadträtin Fritschi äußert, dass doch bereits jetzt ein- und ausgefahren werden würde.

Stadtbaumeister Distler erwidert, dass die bestehenden Stellplätze verkehrsfrei und ohne Genehmigung erstellt worden seien und keine Prüfung hinsichtlich der Einhaltung des Sichtdreiecks erfolgt sei

Die Frage von Stadtrat Maier, ob es sich hier um heilbare Defizite handle, wird seitens Stadtbaumeister Distler bejaht. Der Planer habe zugesagt, entsprechend geänderte Pläne rechtzeitig

vor dieser Sitzung einzureichen. Dies sei nicht geschehen und deshalb solle eine Entscheidung bis zur nächsten Sitzung zurückgestellt werden.

3.4 Beschlussfassung zum Bauantrag für den Einbau von Schleppgauben und Rauchabzugsklappe in Engen, Sporgasse 18, Flst.Nr.173 Vorlage: 006-17

Der Bauherr plant in der Sporgasse 18 den Einbau von Schleppgauben und einer Rauchabzugsklappe. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans „Altstadt - Änderung“, rechtsverbindlich seit 13.04.2005, und der Örtlichen Bauvorschriften „Altstadtsatzung“ vom 26.07.2005.

In der Sitzung des TUA am 21.07.2016 wurde die zu diesem Zeitpunkt vorliegende Planung beraten und den Befreiungen für eine Gaube auf der südlichen Seite und zwei Gauben auf der Westseite sowie den hiermit verbundenen Befreiungen bezüglich der Überschreitung der GFZ und Vollgeschosszahl zugestimmt. Einer Befreiung von den Festsetzungen für den Balkon auf der Südseite mit Unterbrechung der Traufe wurde nicht zugestimmt. Der Bauherr hat nun geänderte Pläne vorgelegt.

Auf der Nordseite sind zwei Schleppgauben mit einer Breite von 1,85 m und auf der Südseite eine 1,25 m breite Gaube geplant. Durch den Einbau von Schleppgauben wird der Tageslichtausbau der Wohnung verbessert. Die geplante Rauchabzugsklappe soll der Farbe der Dachfläche angepasst werden und nicht als Dachflächenfenster in Erscheinung treten. Die Aufstockung der bestehenden Balkonanlage an der Südseite und damit die Unterbrechung der Traufe sind nicht mehr Gegenstand der Planung.

Es wird empfohlen dem Bauantrag und den Befreiungen zuzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben und den Befreiungen und Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Altstadt – Änderung“ und der Altstadtsatzung:

1. Überschreitung der max. zulässigen GFZ um 16,00 m²
2. Überschreitung der zulässigen Vollgeschosse von zwei auf drei Vollgeschosse
3. der größeren Breite von 1,85 m der beiden Gauben auf die Nordseite
4. Einbau der Rauchabzugsklappe, sofern sie farblich der Dachfläche angepasst ist wird zugestimmt.

Beratung:

Stadtbaumeister Distler führt aus, dass es seitens des Denkmalamtes ein klares Signal gebe, dass ein Balkon im Dachgeschoss nicht genehmigt werden kann.

Für Stadtrat Keller stelle sich die Frage, was passiere, wenn ein Fenster statt der Rauchabzugsklappe eingebaut werde.

Stadtrat Distler erklärt, dass hier das Denkmalamt gefordert sei. Ein Fenster wäre nach der Altstadtsatzung nicht zulässig. Gefordert werde, dass die Rauchabzugsklappe farblich der Dachfläche angepasst sein müsse.

Bürgermeister Moser schlägt deshalb vor, den Beschluss dahingehend zu ergänzen, dass einem Dachflächenfenster anstatt der Rauchabzugsklappe nicht zugestimmt werde.

Beschluss:

Dem Bauvorhaben und den Befreiungen und Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Altstadt – Änderung“ und der Altstadtsatzung:

1. Überschreitung der max. zulässigen GFZ um 16,00 m²
2. Überschreitung der zulässigen Vollgeschosse von zwei auf drei Vollgeschosse
3. der größeren Breite von 1,85 m der beiden Gauben auf die Nordseite
4. Einbau der Rauchabzugsklappe, sofern sie farblich der Dachfläche angepasst ist wird zugestimmt.
5. Einem Dachflächenfenster anstatt der Rauchabzugsklappe wird nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

3.5 Beschlussfassung zum Bauantrag für den Dachgeschossumbau und Errichten von Dachaufbauten in Engen, Theodor-Storm-Straße 8, Flst.Nr. 3143 Vorlage: 007-17

Der Bauherr plant in der Droste-Hülshoff-Straße in einem bestehenden Mehrfamilienhaus einen Dachgeschossumbau mit 3 Dachgauben. Das Vorhaben liegt im Bereich des seit dem 23.4.1986 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Glockenziel“.

Es sollen zwei 3,60 m breite und eine 9,10 m breite Schleppegauben jeweils mit einer Dachneigung von 5° zu errichten werden. Zur Erstellung des Vorhabens ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Glockenziel betreffend Dachaufbauten erforderlich.

Gemäß Bebauungsplan sind Dachaufbauten möglich, soweit sie sich dem Hauptgebäude in Material, Farbe und Form anpassen. Die Dacheindeckung muss mit rotbraunen nicht glänzenden Materialien erfolgen. Kunststoff und Metall dürfen an Dächern und Fassaden nicht angebracht werden.

Ähnliche Dachaufbauten wurden im Baugebiet in unmittelbarer Nähe schon genehmigt, obwohl die deutlich kürzer als 9,10 m sind. In der Droste-Hülshoff-Straße 9 eine 4,60 m breite und Droste-Hülshoff-Straße 17 zwei 5,50 m breite Dachgauben. Die Stadt Engen hat bei beiden zugestimmt und das Landratsamt die Baugenehmigung erteilt. Das Dachgeschoss ist nach dem Umbau weiterhin kein Vollgeschoss.

Es wird empfohlen, dem Bauvorhaben und der Befreiung hinsichtlich von Verwendung von Blech als Dachdeckung der Dachgauben zuzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben wird zugestimmt.

Beschluss:

Dem Bauvorhaben wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

**3.6 Beschlussfassung zur Bauvoranfrage für die Errichtung eines Balkons in Engen, Vorstadt 14, Flst.Nr. 351
Vorlage: 023-17**

Stadtrat Bernd Keller ist befangen und nimmt im Zuschauerbereich Platz.

Der Antragsteller beabsichtigt an das Gebäude Vorstadt 14 einen Balkon im 1. Obergeschoss anzubauen. Das Vorhaben befindet sich im Bereich der Altstadt Engen und ist auf seine Zulässigkeit nach dem Bebauungsplan „Altstadt - Änderung“, rechtsverbindlich seit dem 03.04.2005, und der „Altstadtsatzung“, rechtsverbindlich seit 06.10.2005, zu beurteilen.

Geplant ist an das 4,55 m breite Altstadthaus einen 3,15 m breiten und 2,30 bzw 3,00 m tiefen Balkon anzubauen, der an der Fassade abgehängt wird. Der Balkon ist als Stahlkonstruktion geplant und soll entsprechend der Altstadtsatzung filigran ausgeführt werden.

Die Vorgaben der Altstadtsatzung und des Bebauungsplans sind eingehalten. Auf den Nachbargrundstücken bestehen wesentlich größere Balkonanlagen: in der Vorstadt 12 versetzt auf zwei Ebenen, in der Vorstadt 10 auf zwei Ebenen mit Verbindungstreppe zum Garten. Auf den Grundstück Vorstadt 16 befindet sich ein Anbau. Der geplante Balkon vermittelt mit seinem trapezförmigen Grundriss zwischen der 2,00 m tiefen Balkonanlage des Nachbarn auf der einen Seite und dem 5,00 m tiefen Anbau auf der anderen.

Das Gebäude Vorstadt 14 ist nur im Bereich der ehemaligen Stadtmauer als Denkmal ausgewiesen. Durch den Balkon im 1. OG wird nicht in das Denkmal eingegriffen, die bestehende Bausubstanz wird nur im Bereich der Fensterbrüstung verändert. Der Bauvoranfrage kann zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bauvoranfrage für den Anbau eines Balkons im 1.OG wird zugestimmt.

Beschluss:

Der Bauvoranfrage für den Anbau eines Balkons im 1.OG wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

**3.7 Beschlussfassung zum Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in Engen-Anselfingen, Unterm Hewen, Flst.Nr. 1500/5
Vorlage: 008-17**

Der Bauherr plant in Anselfingen, Unterm Hewen ein Einfamilienhaus mit einer Doppelgarage zu errichten. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Bellebern III - Änderung“, rechtsverbindlich seit 23.10.2013.

Es ist geplant ein etwa 10,64 m x 9,42 m großes Einfamilienhaus, zweigeschossiges und voll-unterkellert zu errichten. Die Wandhöhe beträgt 5,30 m und die Firsthöhe 8,60 m. Das Satteldach soll mit Betondachsteinen gedeckt werden und hat eine Dachneigung von 35°.

Auf der Garage ist ein Balkon geplant. Laut den Bauvorschriften sind außerhalb der überbaubare Grundstückfläche nur Nebenlagen nach §14 BauNVO und Garage, bzw. Stellplätze zulässig. Der Bauherr benötigt für den Balkon eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der Balkon überschreitet das Baufenster bis zu 2,30 m. Die Überschreitung ist in Richtung Außenbereich zum Hang im Osten geplant und kann als geringfügig betrachtet werden. Die vorgeschriebene Abstandfläche zum Grundstücksgrenze wird eingehalten.

Es wird empfohlen dem Bauvorhaben und der Befreiung zuzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben und der erforderlichen Befreiung bezüglich der Überschreitung des Baufensters im Osten bis zu 2,30 m wird zugestimmt.

Beschluss:

Dem Bauvorhaben und der erforderlichen Befreiung bezüglich der Überschreitung des Baufensters im Osten bis zu 2,30 m wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

**3.8 Beschlussfassung zum Bauantrag für den Abbruch und Wiederaufbau des Ökonomiegebäudes mit Schopf nach einem Brandschaden in Engen-Bargen, Barger Str. 4, Flst.Nr. 85
Vorlage: 016-17**

Der Grundstückseigentümer beantragt in Bargen, Barger Straße 4, den Neuaufbau einer durch Brand vernichteten Scheune. Das Vorhaben liegt in einem Bereich ohne Bebauungsplan und ist entsprechend nach § 34 BauGB nach Art und Maß der Nutzung und seiner Einfügung ins Umfeld zu beurteilen.

Durch einen Brand wurde der Ökonomieteil des ehemaligen Bauernhauses zerstört. Von der Scheune blieben nur einzelne Wände bestehen, die entsprechend des Antrages nun abgebrochen und anschließend an gleicher Stelle und in gleicher Art und Größe wieder aufgebaut werden sollen. Sowohl das Bauvolumen als auch das Erscheinungsbild entsprechen dem Altbau.

Die Scheune steht fast vollständig und über die Nord- und Westseite an der Grundstücksgrenze zum Flst.Nr. 86. Die erforderlichen Grenzabstände bestehen nicht und werden durchs Baurechtsamt über eine Baulast auf dem Nachbargrundstück kompensiert.

Da der geplante Neubau dem ursprünglichen Gebäude entspricht, kann dem Vorhaben zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben wird zugestimmt.

Beschluss:

Dem Bauvorhaben wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

3.9 Beschlussfassung zum Bauantrag für den Dachgeschossausbau, Terrassengestaltung und Einbau von zwei Fensterelementen in Biesendorf, Brühlstraße 8, Flst.Nr. 27 Vorlage: 009-17

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 werden. Entsprechend der Pläne kann von einer gemeinsamen Nutzung mit dem EG ausgegangen werden. 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 kann ausgegangen werden.

Dem Bauvorhaben kann vorbehaltlich der Zustimmung durch den Ortschaftsrat Biesendorf zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben wird vorbehaltlich der Zustimmung durch den Ortschaftsrat Biesendorf zugestimmt.

Beratung:

Stadtbaumeister Distler führt aus, dass es derzeit noch Diskussion mit der Nachbarschaft bezüglich der Stellplätze gebe. Die bisher beantragten Stellplätze seien ausreichend. Inwieweit das Landratsamt hier weitere Stellplätze im Zuge dieser Baumaßnahme fordert, sei nicht bekannt. Der Antragsteller wäre sehr bemüht, hier eine Klärung herbeizuführen. Die Problematik der Stellplätze verdeutliche wieder einmal mehr die Diskrepanz zwischen Baurecht und tatsächlich notwendigen. Derzeit sei man mit dem Betreiber der Gastronomie in Kontakt, ob weitere Stellplätze ausgewiesen werden können.

Hierzu ergänzt Stadtrat Hertenstein, dass die gesetzlich vorgegebene Stellplatzregelung für ihn nicht nachvollziehbar sei.

Beschluss:

Dem Bauvorhaben wird vorbehaltlich der Zustimmung durch den Ortschaftsrat Biesendorf zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

3.10 Beschlussfassung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung in Engen-Welschingen, Dorfstraße 7, Flst.Nr. 120 Vorlage: 005-17

Der Bauherr plant in der Dorfstraße 7 nach dem Abbruch eines Wohnhauses mit Ökonomieteil den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung. Das Vorhaben liegt in einem Bereich von Welschingen ohne Bebauungsplan und ist gemäß § 34 BauGB nach seiner Einfügung in die Örtlichkeit, nach Art und Maß der Nutzung zu beurteilen.

Das zweigeschossige Wohnhaus hat eine Grundfläche von 13,49 m x 8,61 m. Im Kellergeschoss ist eine Einliegerwohnung geplant. Vor dem Haus ist ein Einzelcarport mit einem Abstand von 4,00 m vom Gehweg vorgesehen. Das Satteldach hat eine Dachneigung von 20° und soll mit Ziegel gedeckt werden. Das Wohnhaus hat eine Wandhöhe von 5,47 m und eine Firsthöhe von 8,08 m. Die Wand- und Firsthöhe des Neubaus sind deutlich niedriger als bei dem direkten Nachbargebäude. Der Neubau ist kleiner als das abgebrochene Gebäude und fügt sich nach Größe und Art der Nutzung in die umgebende Bebauung ein.

Es wird empfohlen, dem Bauantrag zuzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben wird zugestimmt.

Beratung:

Stadtbaumeister Distler erklärt, dass es zwei Punkte aus den Nachbareinwendungen gebe, die er klarstellen möchte. Zum einen der vorstehende Carport, das jedoch nicht relevant sei, da es keine einheitliche Bauflucht in der Dorfstraße gebe. Zum anderen der Vorsprung der Garage. Es handele sich hier um ein Nebengebäude – auch wenn die Garage zum Teil in das Wohnhaus integriert werde, die an der Grenze zulässig sei. Der § 34 BauGB lasse zudem einen größeren Spielraum hinsichtlich des Einfügens zu.

Stadtrat Hertenstein gibt noch zu verstehen, dass andere, die auch umbauen wollen, dann froh sein werden, wenn sie ebenfalls eine Garage bauen können.

Auf die Frage von Stadtrat Ellensohn, wieso an das Gebäude des Nachbarn gebaut werde, erklärt Stadtbaumeister Distler, dass es deshalb möglich sei, weil es sich um einen Bestand handelt.

Beschluss:

Dem Bauvorhaben wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

3.11 Beschlussfassung zum Nachtragsbauantrag für den Umbau und Anbau in Engen-Welschingen, Turmstraße 20, Flst.Nr. 92 Vorlage: 003-17

Der Bauherr plant in der Turmstraße 20 den Umbau eines Zweifamilienwohnhauses zu einem Mehrfamilienhaus. Geplant sind der Umbau des Bestandsgebäudes sowie ein größerer Anbau und der Neubau von 4 Carports. Das Vorhaben liegt in einem Bereich von Welschingen ohne Bebauungsplan und ist demnach gemäß § 34 BauGB nach seiner Einfügung in die Örtlichkeit, nach Art und Maß der Nutzung zu beurteilen.

Der Technische- und Umweltausschuss hat in der Sitzung am 26.11.2015 über den Bauantrag beraten und dem Neubau und Umbau zu einem Mehrfamilienhaus mit 5 WE zugestimmt. Die Baugenehmigung wurde am 18.03.2016 von Landratsamt erteilt.

Bei einer baurechtlichen Nachschau von LRA am 08.08.16 wurde festgestellt, dass bei der Ausführung von den Planvorlagen abgewichen wurde. Der Bauherr hat ein Nachtraggesuch eingereicht. Es wurden zwei veränderte, vergrößerte Dachgauben gebaut. Eine kleinere mit einer Breite von 3,80 m an der Nordseite, Richtung der Straße und eine größere mit einer Breite von 5,50 m an der Westseite. Im Umfeld wurden schon Gauben in der ähnlichen Größe genehmigt (Turmstraße 30 Breite der Gaube 5,50 m).

Die geänderte Planung sieht noch vor, dass im DG ein weiteres Fenster eingebaut werden soll. Dazu plant der Bauherr das genehmigte Satteldach teilweise als Flachdach umzubauen. Der TUA hatte in seiner Sitzung am 10.11.2016 dem Bauvorhaben nicht zugestimmt.

Das LRA hat mit Schreiben vom 09.12.2016 mitgeteilt, dass die Versagung des Einvernehmens durch die Stadt nach Prüfung der Sach- und Rechtslage nicht von den Vorschriften des BauGB gedeckt ist. Gründe, die eine Versagung des Einvernehmens zulassen, liegen nach Auffassung des Landratsamtes nicht vor.

Aus vorgenannten Gründen wird vorgeschlagen, dem Nachtragsbaugesuch zuzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Dem Nachtragsbaugesuch wird zugestimmt.

Beratung:

Stadtrat Keller gibt zu verstehen, dass das Bauvorhaben nicht den eingereichten Plänen entsprechen würde.

Daraufhin schlägt Bürgermeister Moser vor, dass aufgrund der vorgenannten Tatsache dem Bauvorhaben nicht zugestimmt werden sollte.

Beschluss:

Dem Nachtragsbaugesuch wird nicht zugestimmt. Die eingereichten Pläne entsprechen nicht dem tatsächlichen Bauzustand.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

4 Dringende Vergaben

Keine

5 Mitteilungen

5.1 Mitteilung zu den geplanten Radwegen Welschingen-Weiterdingen und Engen-Talmühle

Das Regierungspräsidium Freiburg, Neubauleitung Singen, hat mitgeteilt, dass die Planung für den Radweg Welschingen-Weiterdingen fast vollständig abgeschlossen sei.

Der Landschaftspflegerische Begleitplan (LBP) für den Radweg müsse nochmals überarbeitet werden, da der bestehende LBP aus dem Jahre 2009 ist. Seit Ende 2009 gebe es die Auflage, ein Artenschutzgutachten zu erstellen. Dies würde derzeit noch fehlen und für die Erstellung des Gutachtens werde ca. 1 Jahr benötigt. Somit würde nach der Überarbeitung des LBP das Planfeststellungsverfahren für diesen Radweg eingeleitet werden.

Zum Planungsstand des Radweges Engen-Talmühle wurde mitgeteilt, dass dieser derzeit aus personellen Gründen nicht weiter bearbeitet werde.

5.2 Mitteilung zur Verkehrsplanung Innenstadt

Auf Anregung aus dem Gemeinderat, den Innenstadtbereich verkehrstechnisch zu überprüfen und dies aufgrund des starken Verkehrsaufkommens und der wiederkehrenden Problematik mit den Linienbussen zeitnah vorzusehen, wurde Kontakt mit dem Büro R + T Verkehrsplanung aufgenommen. Das Büro hatte bereits im Zuge der Rahmenplanung Innenstadt und wiederholt bei einzelnen Verkehrsfragen, u.a. Kreisverkehre Eselsbrücke und zuletzt Ballenbergunterführung, die Stadt beraten.

Es wird vorgeschlagen, im Vorfeld des geplanten Sanierungsgebietes bereits für eine Verbesserung der verkehrlichen Situation im Bereich der Bahnhof-/Breitestraße das Büro R + T Verkehrsplanung zu beauftragen.

5.3 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Stockach Frühzeitige Anhörung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Stockach (VG Stockach) hat beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern. Geplant ist Standorte die sich nicht realisieren lassen gegen Flächen, auf denen die geplante Nutzung umgesetzt werden kann, zu tauschen.

Mit Schreiben vom 13.12.16 wurde die Stadt Engen und VVG Engen informiert und um Stellungnahme bis 31.01.17 gebeten.

Der Flächennutzungsplan der VG Stockach wurde am 27.07.01 genehmigt und ist aktuell in der Änderung. Folgende Änderungen sind vorgesehen:

Ortsteil Rorgenwies, Name der Änderung „Am Steinbühl/Altweiler“:

Der gültige FNP weist für den Ortsteil Rorgenwies im Bereich „Am Steinbühl“ eine Wohnbaufläche von 1,5 ha aus. Aufgrund Topografie, Waldabstand und Eigentumsverhältnisse ist die Erschließung problematisch. Um den Bedarf an Wohnbaufläche im Ortsteil abdecken zu können, soll an anderer Stelle ein entsprechend großes Baugebiet entwickelt werden. Als Ersatzfläche ist das Gebiet an der Weilerstraße vorgesehen. Das geplante Baugebiet „Altweiler“ ist nicht aus dem FNP entwickelt. Ziel der Änderung des FNP ist es, im Rahmen eines Bauflächentauschs die Fläche „Am Steinbühl“ herauszunehmen und eine annähernd große Fläche als Wohnbaufläche zu entwickeln.

Ortsteil Eigeltingen, Name der Änderung „Betzengrube/Bollenberg Nord“:

Der gültige FNP weist östlich an den Ortskern angrenzend eine Wohnbaufläche aus. Aufgrund der Verdachtsfläche mit Altablagerungen aus den Jahren 1970/74 ist in absehbarer Zeit eine Bebauung der Fläche nicht möglich. Mit dem Bereich „Bollenberg Nord“ wurde im Kernort eine Flächenalternative gefunden. Ziel der Änderung des FNP ist es, im Rahmen eines Flächentausches, die bereits ausgewiesene Wohnbaufläche „Betzengrube“ mit ca. 4,5 ha herauszunehmen und eine etwa gleichgroße Fläche als Wohnbaufläche „Bollenberg Nord“ zu entwickeln.

Ortsteil Wahlwies/Winterspüren, Name der Änderung „Seeda/Greben“:

Der gültige FNP weist im Stadtteil Winterspüren im Gewinn Greben eine Gewerbefläche mit rd. 2,1 ha aus. Der Standort hat keinen Bezug zu der bestehenden Siedlungsstruktur. Die Stadt Stockach plant daher, auf diesen Standort zu verzichten und dafür eine Gewerbefläche im Stadtteil Wahlwies Gewinn Seeda auszuweisen. Die Fläche mit rd. 2,8 ha liegt am nördlichen Ortsrand von Wahlwies und grenzt an eine im FNP ausgewiesene Mischbaufläche an. Die Flächenbilanz im FNP bleibt durch den Tausch weitgehend ausgeglichen.

Die Flächen, die im FNP der VG Stockach getauscht werden, bleiben nahezu gleich. Eine Neuausweisung findet nicht statt. Dadurch ergeben sich keine Auswirkungen auf die Stadt Engen und die VVG Engen. Gegen die Entwürfe der Änderungen des FNP der VG Stockach hat die Stadt Engen und die VVG Engen keine Einwendungen vorzubringen. Die Belange der Stadt Engen und der VVG Engen werden nicht berührt.

5.4 Bebauungsplan "Am Freizeitzentrum II-1.Änderung" der Gemeinde Immendingen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Gemeinde Immendingen hat am 19.12.16 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan "Am Freizeitzentrum II-1.Änderung" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung, aufzustellen.

Der Technische- und Umweltausschuss wurde am 17.09.15 über die Offenlage des Bebauungsplanes „Am Freizeitzentrum II“ informiert und hatte keine Anregungen. Im Zuge der Erschließung des 1.Bauabschnitts des Gebietes sowie im Rahmen der Ausdetaillierung der Erschließungsplanung des 2.Bauabschnitts hat sich gezeigt, dass der bestehende Bebauungsplan „Am Freizeitzentrum II“ angepasst bzw. geändert werden muss.

Die Stadt Engen wurde mit Schreiben vom 20.12.16 informiert und um Stellungnahme gebeten.

Die Änderungen des Bebauungsplanes „Am Freizeitzentrum II“ betreffen folgendes:

- Ausweisung von zwei Bauplätzen inmitten des Gebiets anstatt der Grünfläche.
- Anteil Doppelhäuser wird reduziert und in Grundstücke für Einfamilienhäuser umgewandelt.
- Straßenniveau wurde leicht gesenkt, Anpassung der festgesetzten Erdgeschossfuß-Bodenhöhen.
- Bisher festgesetzte Standorte für Bäume und Parkplätze werden geändert bzw. der Erschließungsausführungsplanung angepasst.
- Als Ausgleich für die Umwandlung der Grünfläche in Bauplätze wurde die Grundflächenzahl im Bereich des östlichen GEE reduziert.

Die Änderung des Bebauungsplans kann gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren erfolgen, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Gegen den Bebauungsplan "Am Freizeitzentrum II-1.Änderung" der Gemeinde Immendingen hat die Stadt Engen, wie auch bereits in der Sitzung vom 17.09.15 gegen den Bebauungsplan „Am Freizeitzentrum II“, keine Anregung. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.5 Änderung der Eisenbahnüberführung Ballenbergstraße in Engen Einleitung des Planfeststellungsverfahrens durch das Regierungspräsidium Freiburg und Auslegung der Planunterlagen zur Einsichtnahme

Die DB Netz AG plant den Abbruch der Eisenbahnüberführung Ballenbergstraße in Engen und deren Neubau in gleicher Lage.

Für das o.g. Bauvorhaben wird beim Regierungspräsidium Freiburg als höhere Raumordnungsbehörde ein Anhörungsverfahren nach § 18 a AEG i.V.m. § 73 LVwVfG durchgeführt.

Laut Gesetz ist die Stadt Engen verpflichtet, die Planungsunterlagen zur Einsichtnahme auszuliegen. Dies findet im Zeitraum vom 25.01.2017 bis einschließlich 24.02.2017 statt, wobei Anregungen und Bedenken zu dem Vorhaben bis spätestens zwei Wochen nach der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

In der Sitzung des Technischen- und Umweltausschusses am 16.02.2017 wird die Planung vorgestellt.

5.6 Änderung der Eisenbahnüberführung Talbach in Engen Einleitung des Planfeststellungsverfahrens durch das Regierungspräsidium Freiburg und Auslegung der Planunterlagen zur Einsichtnahme

Die DB Netz AG plant den Abbruch der Eisenbahnüberführung Talbach in Engen und deren Neubau in gleicher Lage.

Für das o.g. Bauvorhaben wird beim Regierungspräsidium Freiburg als höhere Raumordnungsbehörde ein Anhörungsverfahren nach § 18 a AEG i.V.m. § 73 LVwVfG durchgeführt.

Laut Gesetz ist die Stadt Engen verpflichtet, die Planungsunterlagen zur Einsichtnahme auszuliegen. Dies findet im Zeitraum von 25.01.2017 bis einschließlich 24.02.2017 statt, wobei Anregungen und Bedenken zu dem Vorhaben bis spätestens zwei Wochen nach der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

In der Sitzung des Technischen- und Umweltausschusses am 16.02.2017 wird die Planung vorgestellt.

6 Anregungen und Anfragen

Keine

Unterzeichner/in:

Datum:

Johannes Moser
Bürgermeister

Sabine Jahn
Protokollführerin

Bernd Keller
Stadtrat

Siegfried Ellensohn
Stadtrat