Gemeinderat Langenargen

Kurzbericht

zur Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik (AUT)

am Dienstag, den 26.01.2021

TOP 1: Begrüßung und Eröffnung der Sitzung mit Feststellung der Beschlussfähigkeit gem. § 39 Abs. 5 GemO i.V.m. § 37 Abs. 2 GemO

Bürgermeister Ole Münder begrüßt die anwesenden Räte und die öffentlichen Teilnehmer der Sitzung. Er stellt fest, dass alle Mitglieder des AUT anwesend sind und die Beschlussfähigkeit somit gem. § 39 Abs. 5 GemO i.V.m. § 37 Abs. 2 GemO vorliegt. Es sind keine befangenen Gemeinderäte anwesend. Die Zustimmung zur Tagesordnung wurde erteilt.

TOP 2: Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse gem. § 345 Abs.1 GemO und Beurkundung der Protokolle

Bekanntgaben aus nichtöffentlichen Sitzungen waren nicht zu vermelden. Die Protokolle der Sitzung des AUT vom 29.09.2020 und vom 03.12.2020 wurden unterzeichnet.

TOP 3: Baugesuch zum Anbau einer Versandhalle an den bestehenden Betrieb, Flst. Nr. 1435/1, Franz-Josef-Krayer-Straße 7, B.T.-Nr. 47/2020, SV 2020/163

Der Antragsteller beabsichtigt an den bestehenden Betrieb auf dem Flurstück 1435/1 eine Versandhalle anzubauen. Das Bauvorhaben ist nach dem Bebauungsplan "Krumme Jauchert / Mühlesch, 2. Erweiterung" zu beurteilen. Die geplante Höhenentwicklung des Gebäudes entspricht dem Bebauungsplan, welcher eine Höhe von bis zu 12,00 m zulässt.
Das geplante Gebäude liegt innerhalb der Baugrenzen, weicht jedoch von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab, dass mit Gebäuden zu öffentlichen Verkehrsflächen 5,00 m Abstand einzuhalten sind. Diese Vorschrift wird im Südwesten des Grundstückes entlang des Wendehammers nicht eingehalten. Auf der nordöstlichen Seite steht das geplante Ge-

bäude direkt an der Baugrenze, die einen Abstand zur Grundstücksgrenze von 5,00 m ausweist. Der Bebauungsplan sieht vor, dass zu Intensivobstanlagen ein Mindestabstand von 20 m einzuhalten ist. Der Bebauungsplan sieht die offene Bauweise vor. Dies bedeutet, dass zusammenhängende Gebäude nicht länger als 50 m sein dürfen. Der Bestand und das geplante Gebäude erreichen zusammen eine Länge von 136 m (80 m Bestand, Neubau 56 m). Durch die Anordnung der notwendigen Stellplätze und Erschließungsanlangen wird die GRZ des Bebauungsplanes überschritten. Die geplante Entwässerung soll über ein Rigolensystem erfolgen. Der Bebauungsplan sieht Sickermulden vor, so dass die Entwässerung einer abschließenden Prüfung durch das Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, bedarf. Derzeit wird die vorgesehene Entwässerung nicht vom Amt für Wasser- und Bodenschutz beim Landratsamt befürwortet. Hier ist eine Plananpassung erforderlich.

Die dargestellten Schleppkurven für die Andienung der Versandhalle berücksichtigen nicht die in der Realität vorhandene Zaun- und Toranlage. Hier ist ebenfalls eine Planänderung erforderlich. Insgesamt kommt es durch den LKW Verkehr bereits derzeit zu Verkehrsbelastungen. Die Diskussion im AUT hat ergeben, dass die notwendigen Befreiungen dann in Aussicht gestellt werden können, wenn die Planung der Andienung so dargestellt werden kann, dass diese auch praktikabel ist. Zudem muss die Entwässerung so geplant werden, dass diese die Zustimmung des Amtes für Wasser und Bodenschutz findet. Des Weiteren soll für die Entschärfung der LKW-Problematik eine Lösung erarbeitet werden.

Der Planung wurde in der vorliegenden Fassung die Zustimmung einstimmig nicht erteilt und das Einvernehmen versagt.

Nach erfolgter Plananpassung und Vorliegen einer genehmigungsfähigen Entwässerungsplanung soll das Bauvorhaben nochmals dem AUT zur abschließenden Entscheidung vorgelegt werden. Aus den Reihen des Gremiums wurde angeregt, das geplante Flachdach zu begrünen um die Menge des anfallenden Regenwassers zu reduzieren.

TOP 4: Baugesuch Abbruch des best. Wohnhauses und der Nebengebäude und Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit je 3 Wohneinheiten und Tiefgarage, Flst.Nr. 760/2, Am Rosenstock 15, Bt.Nr. 58/2020, SV 2021/01

Der Antragsteller beabsichtigt, das bestehende Gebäude samt Nebengebäuden abzureißen und durch eine Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern mit je 3 Wohneinheiten und

einer gemeinsamen Tiefgarage zu bebauen. Das Bauvorhaben ist, da es keinen Bebauungsplan dort gibt, nach § 34 BauGB zu beurteilen. Aus Sicht des Gremiums waren die Vorgaben des § 34 BauGB für eine Zustimmung nicht eingehalten.

Die geplante Bebauung war nach mehrheitlicher Auffassung des Gremiums zu groß für das Baugrundstück und die Umgebung. Die Zustimmung zum Bauvorhaben wurde deshalb bei 6 Gegenstimmen und 3 Enthaltungen nicht erteilt.

Die Planung soll in der Größe der Baukörper reduziert werden und dem AUT erneut zur Entscheidung vorgelegt werden.

TOP 5: Baugesuch zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Untere Seestraße 53, Flst.Nr. 273, Bt.Nr. 53/2020, SV 2021/02

Der Antragsteller beabsichtigt, das bestehende Gebäude abzureißen und durch einen Neubau in Form eines Einfamilienhauses mit Garage zu ersetzen.

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des Ortsbauplanes Langenargen Mitte II. Dieser Ortsbauplan aus dem Jahre 1961 legt Baulinien und Bauverbotsflächen fest.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung liegen nicht vor. Hier erfolgt die Beurteilung nach § 34 BauGB. In der Grundfläche und der Höhenentwicklung liegt das geplante Gebäude im Rahmen dessen, was nach § 34 BauGB möglich ist.

Bisher war auf Höhe der Gebäudekante zur Untere Seestraße rechts und links eine Mauer, sodass bisher keine Sicht zum See offen war. Im neuen Baugesuch sollen direkt entlang des Gehweges eine Mauer sowie Tore mit einer Höhe von 1,80 m erstellt werden.

Die Planung weicht in folgenden Punkten vom Ortsbauplan ab:

- Abweichung von der Baulinie an der nordöstlichen Gebäudeecke
- Inanspruchnahme von Bauverbotsfläche durch Terrasse, Balkone und ca. 1 m durch das geplante Erdgeschoss auf der Seeseite.

Das Gebäude ist zweigeschossig mit ausgebautem Dach geplant. und bis zu 1,95 m niedriger als die Nachbarbebauung.

Problematisch ist die geplante Mauer mit einer Höhe von 1,80 m entlang des Gehweges zu sehen. Diese sollte aus Sicht des Gremiums zur Wahrung der Verkehrssicherheit auf eine Höhe von max. 0,70 – 0,80 m reduziert werden.

Die Befreiungen und das Gebäude als solches wurden vom Gremium befürwortet unter der Voraussetzung, dass die Höhe der Mauer auf ein Maß zwischen 0,70 – 0,80 m reduziert wird.

Nach kurzer Beratung wurde der einstimmige Beschluss gefasst, dem Bauvorhaben das Einvernehmen zu versagen und die Verwaltung zu beauftragen, wenn die geänderte Planung im Bereich der Mauer vorgelegt wird, die Zustimmung zu den notwendigen Befreiungen und zum Bauvorhaben als solches herzustellen. Der Bauherr hat die Planänderung zugesichert.

TOP 6: Baugesuch zum Anbau einer Windschutzverglasung an eine Doppelhaushälfte, Brahmsstraße 7, Flst.Nr. 1362/4, Bt.Nr. 57/2020, SV 2021/03

Der Antragsteller beabsichtigt die Terrasse etwas zu erweitern und mit einer Windschutzverglasung zu versehen. Die Verglasung überschreitet hierbei die Baulinie in Richtung Gartenbereich. Bisher wurde keine solche Verglasung beantragt und demzufolge auch noch keine Befreiung im beantragten Umfang erteilt.

Dem Bauvorhaben wurde einstimmig die Zustimmung zu der erforderlichen Befreiung vom Bebauungsplan erteilt.

TOP 7: Einvernehmensentscheidungen durch den Bürgermeister, SV 2021/04

Baugesuch zur Errichtung einer Gewerbehalle mit Wohn- und Bürogebäude, Oeschweg 23, Flst.Nr. 1454/1, Bt.Nr. 56/2020

Der Antragsteller hat den Neubau einer Gewerbehalle mit Wohn- und Bürogebäude beantragt. Das Bauvorhaben ist nach dem Bebauungsplan „Krumme Jauchert/ Mühlesch; erste Änderung und Erweiterung" zu beurteilen. Das Bauvorhaben entspricht diesem Bebauungsplan bis auf eine minimale Überschreitung der Baugrenze im Süden der Prüfhalle. Die Baugrenze wird dort mit einer Ecke (27 cm x17 cm) überschritten. Die beantragte gewerbliche Nutzung überwiegt die Wohnnutzung. Die Wohnung ist als Betriebsleiterwohnung mittels Baulast dem Betrieb zuzuordnen.

Das Einvernehmen wurde gem. §§ 31 (Befreiung für die beschriebene Überschreitung der Baugrenze) und 36 BauGB das Einvernehmen erteilt.

Die durch den zum Zeitpunkt der Einvernehmensentscheidung amtierenden Bürgermeister Achim Krafft getroffene Entscheidung wurde zur Kenntnis genommen.

TOP 8: Verschiedenes

Aus der Mitte des AUT wurde angefragt, wie das weitere Prozedere bei den Baumschnitt- und Mäharbeiten auf gemeindeeigenen Flächen gehandhabt werde. Hier wurde die Information gegeben, dass die Massnahmen derzeit zur Ausschreibung vorbereitet werden.

Langenargen, 27.01.2021

Peter Hinkel
Protokollführer