K u r z b e r i c h t

zur Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik (AUT)

am 20.07.2021

TOP 1 Begrüßung und Eröffnung/Feststellung der Beschlussfähigkeit gemäß § 37 Abs. 2 GemO

Bürgermeister Ole Münder begrüßt die anwesenden Mitglieder des AUT und stellt die Beschlussfähigkeit des Gremiums gemäß § 34 Abs. 2 GemO fest. Befangenheiten waren zu TOP 3, Top 4 und Top 5 zu vermelden. Die Zustimmung zur Tagesordnung wurde erteilt.

TOP 2 Bekanntgabe der in der letzten öffentlichen und nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse gemäß § 35 Abs. 1 GemO und Beurkundung der Protokolle

Aus der letzten AUT-Sitzung waren keine nichtöffentlichen Beschlüsse bekannt zu geben. Die Beurkundung der Protokolle der Sitzungen des AUT vom 22.06.2021 wurde vollzogen.

TOP 3 Baugesuch zur Erstellung eines Einfamilienhauses Birkenweg 14 (alt Nr. 12), Teil von Flst.Nr. 841/7, Bt.Nr. 24/2021

Das bestehende Gebäude auf dem Grundstück soll abgerissen werden. Das Grundstück soll geteilt werden. Es ist geplant ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auf der westlichen Teilfläche zu erstellen. Das Gebäude tritt zum Birkenweg hin als eingeschossiger Gebäude mit einem Zeltdach in Erscheinung. Aufgrund der Hanglage erscheint es von Süden her als zweigeschossiges Gebäude. Das Gebäude fügt sich nach § 34 BauGB nach Art und Maß der Nutzung in die Umgebungsbebauung ein. Im Gremium wurde die Meinung vertreten, dass aufgrund der Größe des Grundstückes die Teilung und die Bebauung mit zwei Einzelhäusern vertretbar sei. Die Entwässerungsfrage der Grundstückes ist im Genehmigungsverfahren abschließend zu klären. Bei einer Enthaltung wurde dem Bauvorhaben mehrheitlich das Einvernehmen nach § 34 und § 36 BauGB erteilt.

TOP 4 Baugesuch zur Erstellung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Garage und Stellplatz, Birkenweg 12, Teil von Flst.Nr. 841/7, Bt.Nr. 25/2021

Bei diesem Bauvorhaben handelt es sich um die zweite geteilte Grundstückshälfte des vorhergehenden TOP 3. Auch hier ist geplant ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, nun auf der östlichen Teilfläche, zu erstellen. Das Gebäude tritt zum Birkenweg hin als eingeschossiger Gebäude mit einem Zeltdach in Erscheinung. Aufgrund der Hanglage erscheint es von Süden her als zweigeschossiges

Gebäude. Das Gebäude fügt sich nach § 34 BauGB nach Art und Maß der Nutzung in die Umgebungsbebauung ein. Im Gremium wurde die Meinung vertreten, dass aufgrund der Größe des Grundstückes die Teilung und die Bebauung mit zwei Einzelhäusern vertretbar sei. Die Entwässerungsfrage der Grundstückes ist im Genehmigungsverfahren abschließend zu klären. Bei einer Enthaltung wurde dem Bauvorhaben mehrheitlich das Einvernehmen nach § 34 und § 36 BauGB erteilt.

TOP 5 Umbau und Sanierung des denkmalgeschützten Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten und einer gewerblichen Einheit im Erdgeschoss, Anbau einer Außentreppe, Obere Seestraße 31, Bt.Nr. 23/2021

Der Antragsteller beabsichtigt das denkmalgeschützte Gebäude umzubauen und zu sanieren. Der bauliche Zustand macht eine Sanierung dringend notwendig. Es sollen 2 Wohneinheiten im Gebäude entstehen und eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss vorgesehen werden. Das Bauvorhaben ist nach dem Bebauungsplan „Zwischen Kirchstraße und Obere Seestraße“ zu beurteilen. Der bestehende Anbau soll in die Nutzung des Gebäudes eingebunden werden. Auf dem Anbau ist eine Terrasse vorgesehen. Eine Außentreppe soll an den Anbau angebaut werden und auf der Südostseite wird ein Balkon angebaut. 2 weitere Dachgauben werden auf der Südostseite, sowie 3 Dachgauben auf der Nordwestseite vorgesehen. Die neuen Dachgauben die zum nordöstlichen Giebel hin erstellt werden, können den Abstand entsprechend der Vorgaben aus dem Bebauungsplan nicht einhalten. Die Zufahrt und der Zugang zum Baugrundstück über das nördlich liegende Grundstück von der Kirchstraße her, ist im Rahmen der Baugenehmigung über eine Baulast öffentlich-rechtlich sicherzustellen. Die Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden. 2 der Stellplätze betreffen ein Gehrecht für ein benachbartes Grundstück.

Für das Bauvorhaben sind Befreiungen vom Bebauungsplan „Zwischen Kirchstraße und Obere Seestraße“ vom Bauqaurtier, der Grundfläche, für die teilweise Inanspruchnahme einer Gehrechtsfläche mit Stellplätzen sowie für den Abstand einer Dachgaupe zum giebelseitigen Dachrand erforderlich. Insgesamt wurde vom Gremium die Absicht der Sanierung und Erhaltung des denkmalgeschützten Gebäudes als gutes Signal hervorgehoben. Die Erforderlichen Befreiungen wurden von den Gremiumsmitgliedern für vertretbar erachtet. Die Zustimmung zu den Befreiungen und zum Bauvorhaben als solches wurde einstimmig erteilt.

TOP 6 Bauvoranfrage zur Erstellung eines Einfamilienhauses mit Carport, Flst.Nr. 244/1(Teilfläche), Eugen-Bolz-Str. 9, Bt.Nr. 20/2021

Der Antragsteller beabsichtigt auf der im Bebauungsplanbereich liegenden Teilfläche des Flurstückes 2044/1 ein Einfamilienhaus mit Carport zu erstellen. Es ist vorgesehen, auf der Fläche ein Gebäude zu

erstellen, das weitgehend den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht. Abweichend vom Bebauungsplan „Eugen-Bolz-Straße“ soll das Gebäude eine flachere Dachneigung mit 28° erhalten, anstelle der im Bebauungsplan vorgegebenen Dachneigung von 45° bis 48°. Zudem soll das Gebäude eine höhere Wandhöhe wie dies der Bebauungsplan vorsieht, erhalten. Die festgesetzte Wandhöhe von 3,70 m soll durch das Gebäude mit einer geplanten Wandhöhe von 6,34 m überschritten werden. Die geplante Firsthöhe des Gebäudes liegt unterhalb der zulässigen Firsthöhe, die der Bebauungsplan vorgibt.

Das Gebäude selbst ist bezüglich der Ausmaße weniger problematisch, als die bisher in diesem Bereich der Eugen-Bolz-Straße zum Teil beantragten Bebauungen. Die Hauptproblematik in diesem Bereich des Bebauungsplanes „Eugen-Bolz-Straße“ besteht darin, dass die Erschließungsanlage noch nicht vollständig hergestellt ist. Aufgrund der fehlenden Erschließung für das Baugrundstück kann daher keine Zustimmung und keine Genehmigung erteilt werden. Es ist vorab die Erschließungsstraße fertig herzustellen. Aus dem Gremium wurde der Vorschlag der Verwaltung begrüßt mit den Eigentümern im betroffenen Bereich Gespräche zu führen, wie die Herstellung der fehlenden Erschließungsanlage gelöst werden kann. Dies sei der erste Schritt. Es wurde auch angeregt, sich in diesen Zusammenhang über die Regelungen im Bebauungsplan, die aus Sicht des Gremiums nicht mehr der heutigen Zeit entsprechend würden, Gedanken zu machen.

Auf diesem Hintergrund wurden die erforderlichen Befreiungen nicht befürwortet. Eine Genehmigung von Baugesuchen ist erst nach Herstellung einer Erschließungsanlage möglich. Die Verwaltung wurde beauftragt, Gespräche dahingehend zu führen, wie die Fertigstellung der Eugen-Bolz-Straße bewerkstellig werden kann. Dieser Beschluss wurde einstimmig gefasst

Langenargen, 23.07.2021

Peter Hinkel
Protokollführer