

# Bericht von der Sitzung des Umwelt- und Technikausschusses

am 17.09.19

Eine sehr umfangreiche Tagesordnung hatten die Mitglieder des TA-Ausschusses abzuarbeiten, lagen doch 20 Bauvoranfragen und Baugesuche sowie drei andere Beratungspunkte auf dem Tisch. Dabei ging es nicht nur um kleinere Vorhaben, sondern um mehrere bau- und gesellschaftsrelevante Angelegenheiten. Deshalb wollen wir uns auch nur die wesentlichen und spektakuläreren Punkte in unserem Bericht aufnehmen:

1. **Herr Josef Hecht und Herr Matthias Heckenberger aus Mittelbuch** wollen mit einer Bauvoranfrage klären lassen, ob die Errichtung eines Milchviehstalls (210 Kuhplätze) und eines Kälberstalls (85 Kälber) sowie der Neubau von zwei Güllengruben baurechtlich genehmigungsfähig sein kann.
  - 1.1. Da erst kürzlich eine Bauvoranfrage eines anderen Antragstellers für einen Kuhstall mit 75 Milchkühen und ein Kälberstall für 45 Kälber in unmittelbarer Nähe zur Entscheidung vorgelegen hatte, entsteht auf diesem Areal, (auch noch an exponierter Höhenlage ) eine nicht unerhebliche Stallanlage. Der Ortschaftsrat Mittelbuch hatte dem Vorhaben bereits zugestimmt.
  - 1.2. Da landwirtschaftliche Bauvorhaben im Außenbereich nach den Festsetzungen des BauGB privilegiert sind, besteht für den TA kaum eine Möglichkeit, baurechtlich einzuwirken. Es bleibt lediglich, gewisse verkehrsrechtliche und immissionsrechtliche Auflagen zu erwirken.
  - 1.3. Eine Forderung war deshalb, die Geschwindigkeit an der vorbeiführenden Kreisstraße auf 70 kmh zu beschränken.
2. **Herr Sebastian Utz aus Hattenburg** beabsichtigt, am Bergäckerweg in Hattenburg ein Wohnhaus, eine Heu- und Strohlagerhalle sowie einen Pferdeunterstellplatz zu errichten. Das Problem dabei ist, dass dieses Bauvorhaben im Außenbereich entstehen soll und damit nicht privilegiert ist. Weil aber bereits auf demselben Grundstück ein Wohnhaus steht, stimmte die Ausschussmitglieder der Bauvoranfrage zu.
3. **Die Bauherrschaft Gerda und Werner Gaßbner aus Hattenburg** wollen auf ihrem Grundstück eine Maschinenhalle mit über 50 m Länge errichten. Da nach Ansicht des Landratsamts der Standort sich nicht in die Umgebungsbebauung einfügt und auch dem Außenbereich zuzuordnen ist, wurde diesem Bauantrag die Zustimmung verweigert und das gemeindliche Einvernehmen nicht hergestellt.
4. **Die Bauherren Locher GmbH, Ziegelstadel** beantragte die Zustimmung zur Errichtung von neun weiteren Stellplätzen auf dem direkt angrenzenden, eigenen Grundstück. Schon mehrfach wurde im TA darüber beraten, bisher allerdings ohne einen konkreten Bauantrag. Da diese Fläche außerhalb der Bebauungsplans Ziegelstadel

liegt, kommt diese Parkplatzanlage einer Außenbereichsbebauung ( ohne Hochbau ) gleich. Andererseits ist die Bauherrschaft bereit, nachbarschützende Begleitmaßnahmen durchzuführen. Das Gremium erteilte das gemeindliche Einvernehmen, wobei die nachbarlichen Einwendungen durch die Genehmigungsbehörde zu würdigen sind.

5. **Die Fa. Grimm GmbH aus Maselheim** reichte eine Bauvoranfrage ein und beabsichtigt, im Bereich **Brühlstraße 24, Ochsenhausen** zwei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage zu errichten. Da für dieses Gebiet kein Bebauungsplan besteht und in der Umgebung mehrere unterschiedliche Gebäude stehen, sollte sich die Bebauung zumindest der Umgebungsbebauung anpassen.

Das Gremium hatte keine grundsätzlichen Bedenken gegen das geplante Bauprojekt, wünscht sich jedoch bis zur endgültigen Vorlage des Baugesuchs eine bessere Gliederung der einzelnen Gebäudestrukturen.

6. **Herr Friedrich Bendel, Ochsenhausen** plant die völlige Neubebauung seines Grundstücks in der Jahnstraße. Vorgesehen sind drei größere Mehrfamilienhäuser mit Tiefgaragen.  
Da diese neuen Gebäude in unmittelbarer Umgebung von öffentlichen Gebäuden (Kapfturnhalle, Grundschule) sowie denkmalgeschützten Anlagen (Klosterareal, Villa Christ) errichtet werden sollen, müssen nach Auffassung des Gremiums zunächst die Stellungnahmen der Fachbehörden eingeholt werden, bevor eine diesbezügliche Entscheidung getroffen werden kann.

7. **Der Ochsenhausener Integration- und Bildungsverein e.V.** beabsichtigt, das Lagerhausgebäude am Bahnhof (ehemaliges Lagerhaus Kuhn) abzubrechen und durch ein Vereinsgebäude zu ersetzen. Vorgesehen ist dabei neben dem Einbau einer Wohnung der Ausbau mit zwei größeren Gebetsräumen, fünf Schulungsräumen und weiteren Zimmern.

Da weder die Abstandsregelungen eingehalten und auch nicht genügend Stellplätze auf dem Areal ausgewiesen werden können, wurde die Bauvoranfrage zunächst zurückgestellt. Außerdem sollten sich die Antragsteller vorstellen und ihren Vereinszweck und die Zielsetzungen des Vereins dem Gemeinderat näher erläutern.

8. **Vorstellung des Bebauungsplanentwurfs „Ulmer Straße“ (Vorplanung)**

Die Eigentümer des Grundstücks zwischen der früheren Zahnarztpraxis Mayer und der oberen Villa Mayer will dieses Restgrundstück bebauen und hat deshalb einen Planentwurf fertigen lassen. Zum großen Teil liegt diese Fläche im Bebauungsplangebiet „Ulmer Straße“, der für diesen Abschnitt geändert werden müsste. Der Wunsch der Antragsteller wäre auch, die Zufahrt über den bestehenden

Geh- und Radweg zum Baugebiet „Siechberg“ mit zu nutzen und nach dem Ausbau der Stadt zu überlassen.

Das Gremium stimmte der Nutzung des Geh- und Radwegs nicht zu und entschied, dass die Erschließung ausschließlich über das eigene Grundstück zu erfolgen hat.

#### **9. Priorisierung von Bebauungsplänen auf privaten Flächen**

Entgegen der früheren Praxis in der Stadt Ochsenhausen, Bebauungspläne nur für öffentliche Flächen aufzustellen, liegen jetzt vermehrt Anträge privater Antragsteller vor.

Die zur Bearbeitung notwendige personellen Ressourcen liegen beim Stadtbauamt aber nicht vor, so dass höchstens pro Jahr noch zusätzlich ein privater Bebauungsplan abgearbeitet werden könnte, zumal die Planungshoheit nach wie vor bei der Stadt liegt. Einer Priorisierung der Anträge - wie von der Verwaltung gewünscht – konnte jedoch nicht zugestimmt werden. Eine endgültige Entscheidung wurde nicht getroffen.

#### **10. Unter **Verschiedenes** wurde angesprochen:**

- Nichtwahrung von städt. Interessen bei der Bearbeitung der Bauvoranfrage und Bauantrag zum Neubau des Mehrfamilienhauses Schloßstr.66 in Ochsenhausen
- Frage nach der Vergabe der neuen Bauplätze in Plangebiet „Siechberg III“

-----