

Protokoll der öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses
vom Donnerstag, 23. Juni 2021

- Beginn: 18:30 Uhr
- Ende: 19.20 Uhr
- Ort: MutlangerForum, Hauptsaal, Hornbergstraße 17
- Anwesend: Bürgermeisterin Eßwein und 6 Gemeinderäte
Inge März
Julia Windschüttl
Melanie Kaim
Klaus Vogel
Birgitta Kleinschmidt
Monika Offenloch
- Abwesend:
- Sonstige:
- Teilnehmer: Wolfgang Siedle, Bau- und Ordnungsamtsleiter
- Schriftführer: Wolfgang Siedle
- Pressevertreter:

Beratungspunkte der öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses vom Donnerstag 23. Juni 2021

1 Baugesuche

TA-DS 13/2021

- a. Bauvoranfrage: Erstellung Doppelhaus mit 3 Garagen und Carport, Flst. 680/15, Erlengasse
- b. Neubau einer Terrassenüberdachung, Flst. 1199/7, Vogelhornweg 23
- c. Neubau von 4 Reihenhäusern mit Carports und Garagen, Flst. 1558/2, Gartenstr. 20 – 20/3
- d. Zaunanlage sowie Nebengebäude (bereits errichtet), Flst. 1623, Weidenweg 8
- e. Neubau Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage, Flst. 1038/3, Burghaldenweg 18
- f. Errichtung einer Gartensauna und Ruheraum, Flst. 1980, Salbeiweg 8

2 Bekanntgaben und Verschiedenes

Zur Beurkundung:

Vorsitzende:

Schriftführer:

Gemeinderätin März:

Gemeinderätin Kaim:

Gemeinderätin Offenloch:

Gemeinderätin kleinschmidt:

Gemeinderat Vogel:

Gemeinderätin Windschüttl:

BMin Eßwein begrüßt die Gemeinderätinnen und Gemeinderäte sowie die anwesenden Bürgerinnen und Bürger.

§ 1 Baugesuche

BMin Eßwein führt ins Thema ein und übergibt das Wort an Herrn Siedle, der die Baugesuche anhand einer Präsentation vorstellt.

a. Bauvoranfrage: Erstellung Doppelhaus mit 3 Garagen und Carport, Flst. 680/15, Erlengasse

Es liegt eine Bauvoranfrage vor für die Erstellung eines Doppelhauses mit 2 getrennten Baukörpern, 3 Garagen und Carport auf Flst. 680/15 in der Erlengasse.

Ein Wohnhaus soll ein Satteldach erhalten, das zweite ein Flachdach. Es soll ein generationenübergreifendes Wohnen ermöglichen.

Folgende Verstöße gegen den Bebauungsplan „Erlenäcker“ vom 10.07.1981 liegen vor:

- Die Garage liegt mit ca. 23 m² in der unüberbaubaren Grundstücksfläche.
- Die Traufhöhe ist mit 4,90 m statt mit max. 3,50 m geplant.
- Das Haus 1 soll ein Flachdach statt einem Satteldach oder Walmdach erhalten mit einer DN von 25 – 35°.
- Die zulässige Grundfläche wird um ca. 30 m² überschritten.
- Weiterhin wird mit der Doppelgarage der Grenzabstand von mind. 0,50 m unterschritten.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurde im Jahr 2020 bereits eine Baugenehmigung erteilt für die Befreiung von der festgesetzten Traufhöhe:

Erlengasse 11: Traufhöhe 5,33 statt 3,50 m

Folgende Stellungnahme des Kreisbaumeisters liegt vor:

Meines Erachtens fügt es sich in die Umgebungsbebauung ein. Jedoch bezüglich der Traufhöhe müssen Berufungsfälle befürchtet werden.

Folgende Einwendungen von Miteigentümern der privaten Zufahrtsstraße (nicht von den Eigentümern der angrenzenden Baugrundstücke) liegen vor:

- Die über die bestehenden Versorgungsleitungen im Flst. 680/2 vorgesehene Erschließung des o.g. Bauvorhabens ist vor der Erteilung eine Baugenehmigung zu überprüfen. Beim Bau der Privatstraße (Flst. 680/2) einschließlich Versorgungsleitungen war die Erschließung der zum damaligen Zeitpunkt angrenzenden Flurstücke für die Planung und Umsetzung der Versorgungsleitungen maßgeblich. Das Flurstück 680/1 wurde zu einem späteren Zeitpunkt in die Flurstücke 680/1, 680/12, 680/13, 680/14 und 680/15 geteilt. Die Erschließung dieser neu entstandenen Flurstücke über die bestehenden Versorgungsleitungen im Flurstück 680/2 ist vor der Erteilung einer Baugenehmigung für das o.g. Bauvorhaben durch ein Gutachten zu überprüfen und eine Überbelastung dieser oder möglicher negativen Auswirkungen auf die bereits über die Versorgungsleitungen im Flst. 680/2 erschlossenen Grundstücke auszuschließen.

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass der Eigentümer des Flurstücks 680/15 mit dessen Bebauung unterhaltspflichtig für das Flurstück 680/2 wird. Es ist eine entsprechende Eintragung im Grundbuch vorzunehmen (einschließlich Anteilsfestlegung) und durch einen entsprechenden Grundbuchauszug zu belegen.

- Grundsätzlich möchten wir äußern, dass unser Einwand sich lediglich darauf bezieht, dass vor Bebauung des Flurstücks 680/15 sowie zukünftiger Bauanfragen der weiter angrenzenden Flurstücke an die Privatstraße Flurstück 680/2, die Nutzung der Versorgungsleitungen sowie der Privatstraße geklärt sind.

Die Eigentümer der aktuell unbebauten Flurstücke, werden mit der Bebauung der jeweiligen Flurstücke unterhaltspflichtig für das Flurstück 680/2 (Privatstraße). Eine entsprechende Eintragung (mit entsprechender Anteilsfestlegung) ist durch einen jeweiligen Grundbucheintrag zu belegen.

- Eine Erschließung an die bestehenden Versorgungsleitungen im Flurstück 680/2 ist vor der Erteilung von Baugenehmigungen zu überprüfen. Beim Bau der Privatstraße sowie der Versorgungsleitungen waren die damals geplante Bauungen maßgebend. Das Flurstück 680/1 wurde erst im Nachgang entsprechend geteilt. Wir haben aktuell keine schriftlichen Unterlagen die belegen, dass die Versorgungsleitungen auch eine Mehrbelastung durch weitere Bauungen ausgelegt sind. Die Erteilung von Baugenehmigungen (aktuell für das o.g. Bauverfahren Flurstück 680/15) ist durch ein Gutachten zu überprüfen und eine Überbelastung dieser oder möglicher negativer Auswirkungen auf die bereits über die Versorgungsleitungen im Flurstück 680/2 erschlossenen

Grundstücke auszuschließen. Da es in Vergangenheit bereits Schwierigkeiten in den Hebeanlagen gab, ist uns dies ein sehr wichtiges Anliegen.

- Weiter möchten wir auf die Situation an der Einfahrt in die Privatstraße aufmerksam machen. Da die Müllabfuhr sämtlicher Anlieger über die Erlengasse erfolgt, stehen hier Mülleimer, Blaue Tonnen, Biobeutel etc. zur Abholung bereit. Der Gehweg ist daher regelmäßig entsprechend belegt, was die Nutzung durch Fußgänger (z.B. auch mit Rollator) oder Kinderwagen erschwert. Vor allem im Winter kann sich die Situation aufgrund von Schnee weiter zuspitzen. Mehr Haushalte bedeuten auch hier eine entsprechende Mehrbelastung. Gibt es seitens der Gemeinde hierfür einen Lösungsansatz?

Nach Mitteilung von Herrn Grahn, handelt es sich um eine private Erschließung. Deshalb muss die Überprüfung selbst organisiert werden. Die Überprüfung derartiger Sachverhalte werden durch Ingenieurbüros durchgeführt.

Herr Siedle weist darauf hin, dass die eingegangenen Einwände hinsichtlich privater Zufahrt und Versorgungsleitungen für die bauplanungsrechtliche Beurteilung durch den technischen Ausschuss nicht relevant seien. Es sei nur über die erforderlichen Befreiungen zu entscheiden.

Für die Erschließung (Zufahrt, Ver- und Entsorgungsleitungen) des Grundstücks fordert das Landratsamt die Übernahme einer Baulast aller Eigentümer der Privatstraße Flst. 680/2.

GRin Kaim weist auf die gefährliche Ausfahrt in die Erlengasse hin. Sie regt an, dass im Falle einer Auflösung der Hofstelle Erlengasse nach Möglichkeit eine rückwärtige Zufahrt zu diesen Bauplätzen geschaffen werden sollte.

GR Vogel hat keine Bedenken bezüglich der geplanten Traufhöhe, nachdem die angrenzenden Gebäude entlang der Lindacher Straße höher seien.

Beschluss:

Das Gremium erteilt bei einer Enthaltung das Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben.

b. Neubau einer Terrassenüberdachung, Flst. 1199/7, Vogelhornweg 23

Im Vogelhornweg 23 soll auf Süd-Westseite eine Terrassenüberdachung entstehen.

Folgende Eckdaten hat die Überdachung:

- 5,81 m x 5,20 m / 3,50 m
- Pultdach
- Traufhöhe 2,25 m
- Firsthöhe 3,20 m

Folgende Verstöße gegen den Bebauungsplan „Spagen-Nordwest“ vom 19.06.1992 liegen vor:

- Dachneigung ca. 10° anstatt 25°-35°
- Die Terrassenüberdachung liegt mit ca. 23 m² in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Zustimmungserklärung der Angrenzer liegt vor.

Beschluss: Das Gremium erteilt einstimmig das Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben.

c. Neubau von 4 Reihenhäusern mit Carports und Garagen, Flst. 1558/2, Gartenstr. 20 – 20/3

In der Gartenstr. 20 – 20/3 sollen 4 Reihenhäuser mit 2 Carports, 2 Garagen und 4 Stellplätze errichtet werden.

Folgende Eckdaten haben die Reihenhäuser:

- 11,11 m x 6,43m / 6,26 m / 6,26 m / 7,66 m
- Pultdach DN 23°
- Traufhöhe 5,73 m
- Firsthöhe 10,41 m
- Die Grundflächenzahl des Bauvorhabens beträgt 0,36.

Grundflächenzahlen der Nachbargebäude:

- Gartenstr. 18: 0,27
- Gartenstr. 19: 0,25
- Gartenstr. 21: 0,19
- Gartenstr. 22: 0,26
- Blumenstr. 19: 0,13
- Blumenstr. 21: 0,18
- Blumenstr. 23: 0,19

Für dieses Grundstück existiert kein Bebauungsplan. Somit gilt § 34 BauGB, wonach sich das Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung einfügen muss.

Nach Auskunft des Bauherrn sollen die Wohnungen vermietet werden.

Folgende Stellungnahme der Kreisbaumeisterstelle liegt vor:

Mit der südlichen Wandhöhe wird die Traufhöhe der umliegenden angrenzenden Gebäude um mehr als 2,00 m überschritten. Aus der Sicht des Kreisbaumeisters können hier städtebauliche Spannungen nicht ausgeschlossen werden.

Folgende Einwendungen sind eingegangen:

- Das Gebäude passt mit seinen Maßen, Dachform, Länge, Breite, Höhe, nicht in die umgebende Bebauung.

Das Gremium ist sich einig, dass dieses Bauvorhaben zu massiv und nahezu ohne Grünflächen geplant ist. Eine Zustimmung sei denkbar, wenn das Bauvolumen reduziert und deutlich mehr Grünflächen geschaffen werden.

Beschluss: Das Gremium versagt einstimmig das Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben.

d. Zaunanlage sowie Nebengebäude (bereits errichtet), Flst. 1623, Weidenweg 8

Im Weidenweg 8 wurde eine Zaunanlage, ein Gewächshaus sowie ein Unterstand für Fahrräder sowie für Mülleimer bereits errichtet.

Der Unterstand für Fahrrad und Mülleimer (2,95 m x 2,40 m) hat eine Höhe von 1,95 m. Das Gewächshaus (1,90 m x 1,40 m) hat eine Firsthöhe von 1,90 m. Die Zaunelemente, inkl. Mauersockel, haben eine Höhe von 1,30 m bis 1,80 m.

Die Nebenanlagen sind bis max. 20 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Gebäude liegen im Bauverbot. Es handelt sich hier um zwei Nebenanlagen, die in der Summe einen umbauten Raum von ca. 18 m³ aufweisen. Diese Festsetzung ist damit eingehalten.

Folgender Verstoß gegen den Bebauungsplan „Wohnpark Mutlanger Heide Teil 1, 5. Änderung“ vom 16.07.2020 liegt vor:

- Entlang der öff. Straßen und Wege sind nur eingegrünte Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Die Zaunelemente haben eine Höhe von 1,30 m bis 1,80 m.

Der Zaun ist nicht auf der Grenze erstellt, sondern ca. 1,20 m von der Verkehrsfläche hinter einer bestehenden Bepflanzung nach innen eingerückt.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurden bereits ähnliche Befreiungen erteilt:

Distelweg 3: Sichtschutzzaun 1,80 m hoch statt 1 m

Die Zustimmungserklärung der Angrenzer liegt vor.

Beschluss: Das Gremium erteilt einstimmig das Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben.

e. Neubau Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage, Flst. 1038/3, Burghaldenweg 18

Für dieses Baugesuch wurde in der TA-Sitzung am 20.05.2021 das Einvernehmen vorläufig und zur Fristwahrung versagt, da Einwendungen eines Angrenzers vorlagen. Der TA bat die Gemeinde Kontakt mit dem einwendenden Angrenzer sowie den Bauherren aufzunehmen, um ggf. eine Einigung zu erzielen. Sowohl der Bauherr als auch die Gemeindeverwaltung haben sich um ein Gespräch mit dem Nachbarn bemüht. Beide Versuche waren leider erfolglos, der Einwendende hat jegliches Gespräch abgelehnt.

Im Burghaldenweg 18 ist der Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage geplant.

Folgende Eckdaten hat das Einfamilienwohnhaus:

- 12,80 m x 15,77 m
- Satteldach DN 25°
- Traufhöhe 6,17 m und 5,24 m
- Firsthöhe 8,04 m

Folgende Eckdaten hat die Doppelgarage:

- 8,40 m x 5,94 m
- extensiv begrüntes Flachdach

Folgende Verstöße gegen den Bebauungsplan „Bürglesrain/Schollenäcker 1. BA“ vom 31.10.1984 liegen vor:

- Festgesetzt eingeschossige Bebauung. Es ist ein 2. Vollgeschoss geplant.
- Die Traufhöhe beträgt 6,17 m und 5,24 m statt max. 3,60 m, wie hier bei einer eingeschossigen Bebauung zulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden bereits Befreiungen erteilt:

- Limesring 23: Überschreitung Traufhöhe festgesetzt 3,60 m, geplant 6,29 m
- Römerweg 11 und Keltenweg 20: 2 Vollgeschosse, festgesetzt 1 Vollgeschoss
- Burghaldenweg 12: 2 Vollgeschosse, festgesetzt 1 Vollgeschoss. Die Traufhöhe beträgt ca. 5,17 m statt max. 3,60 m, wie hier bei einer eingeschossigen Bebauung zulässig. Firsthöhe 8,11 m.

Folgende Einwendungen des Angrenzers Flst. 1038/2 sind eingegangen:

Mir ist zwischenzeitlich bekannt, dass der Bebauungsplan in diesem Gebiet 1- und 2-geschossige Bebauung vorsieht. Die Gebäude die im Bereich zwischen der B 298, der Spraitbacher Str., dem Keltenweg und dem Burghaldenweg stehen wurden weitestgehend in 1-geschossiger Bauweise errichtet, häufig mit Dachgeschoss-Ausbau (Gauben).

Ich erlaube mir die Frage welchen Sinn es macht, in eine gewachsene Wohnlandschaft mit 1-geschossigen Häusern quasi- so mir nichts, dir nichts- ein Gebäude mit einer Traufhöhe von mehr als 6 Metern zu setzen!?! Möglicherweise wäre es geschickter, getrennte Flächen für 1- und 2-geschossige Bebauung auszuweisen.

Bis zum Beweis des Gegenteils behaupte ich, dass es –zumindest bezogen auf das oben beschriebene Wohngebiet- kein einziges Beispiel gibt, wo 1- und 2-geschossige Bauweise auf so engem Raum aufeinandertreffen.

Ich stehe auf meiner Terrasse, versuche mir eine Vorstellung von der Höhe des Gebäudes und seiner Entfernung von mir zu machen. Es haut mich einfach um! Sonne künftig voraussichtlich nur im Juli und da zwischen 12 und 13 Uhr. Oder so ähnlich.

Eines ist schon jetzt so sicher wie das Amen in der Kirche: Wird dem vorliegenden Baugesuch entsprochen, wird der Wert meiner Immobilie drastisch sinken! Aus Sicht der Planer vielleicht ein zumutbarer Kollateralschaden. Für mich ein irreparabler Vermögensverlust. Wäre ich eine Bank, würde mein Verlust sicherlich sozialisiert.

Bitte prüfen Sie:

- ob alternativ die 1-geschossige Bauweise mit DG-Ausbau nicht insgesamt die bessere Lösung wäre*
- inwieweit das Baugrundstück überhaupt für eine 2-geschossige Bebauung geeignet ist*
- der Abstand des Hauses von meiner Terrasse beträgt 6 m, also weniger als die Wandhöhe*
- ob die nachbarlichen Belange angemessen berücksichtigt wurden*
- ob die Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet sind*
- ob Gründe des Brandschutzes berücksichtigt wurden*

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Baurecht und Naturschutz können die Einwendungen abgewiesen werden. Das Maß der baulichen Nutzung ist grundsätzlich nicht nachbarschützend. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurden bereits ähnliche Befreiungen erteilt. Sofern sich aber das Haus auch an der Umgebungsbebauung orientiert und nicht wesentlich höher ist als die Nachbargebäude, werde das Vorhaben auch städtebaulich für vertretbar gehalten. Die Abstandsflächen sind eingehalten.

Zwischen dem geplanten Gebäude und dem bestehenden Nachbargebäude beträgt der Abstand 12 m. Das Gebäude könnte unter Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplans um 40 cm höher werden. Ähnliche Befreiungen wurden – auch in jüngster Zeit – in der Umgebung genehmigt.

Beschluss: Das Gremium erteilt einstimmig das Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben.

f. Errichtung einer Gartensauna und Ruheraum, Flst. 1980, Salbeiweg 8

Im Salbeiweg 8 soll auf der Westseite eine Gartensauna sowie ein Ruheraum errichtet werden. Beide Nebenanlagen halten einen Grenzabstand von 2,50 m ein.

Sauna ca. 14 m² Fläche – Höhe 2,70 m?
Ruheraum ca. 15 m² Fläche- Höhe 2,70 m?

Folgender Verstoß gegen den Bebauungsplan „Wohnpark Mutlanger Heide Teil 1, 4. Änderung“ vom 22.07.2005 liegt vor:

- Die Gebäude liegen ganz oder teilweise in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche - Ruheraum mit 15 m² und Sauna mit 3 m²

Die Zustimmungserklärung der Angrenzer liegt vor.

Beschluss: Das Gremium erteilt einstimmig das Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben.

Vorhaben zur Kenntnis:

Nutzungsänderung einer privaten Kfz-Lagerhalle in eine gewerbliche Halle, Flst. 750/13, Siemensring 8

Im Siemensring 8 wurde die privat genutzte Kfz- Oldtimer-Lagerhalle in eine gewerbliche Lagerhalle mit Kfz-Reparatur umgenutzt. Für dieses Baugesuch wurde in der TA-Sitzung am 19.11.2020 das Einvernehmen versagt. Das Baugesuch wurde daraufhin zurückgezogen.

Für dieses Grundstück gilt der Bebauungsplan „Breite-Nord“ vom 01.09.2009. Das Grundstück liegt in einem eingeschränkten Gewerbegebiet. In diesem Gebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Folgende Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes lag damals vor:

Aufgrund der beschriebenen neuen Nutzung auch als Oldtimer-Werkstatt, die als wesentlich störender Betrieb gilt, ist die geplante Umnutzung als Werkstatt nach Ansicht der Gewerbeaufsicht nicht zulässig.

Der Betrieb ist nach Ansicht der Gewerbeaufsicht nur in einem Gewerbegebiet zulässig. Bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung des Vorhabens hat die Gewerbeaufsicht Bedenken.

Aus diesem Grund wurde das Einvernehmen versagt.

Nun liegt ein neuer Antrag auf Nutzungsänderung vor. In der überarbeiteten Betriebs- und Gewerbebeschreibung wurden störende Tätigkeiten wie beispielsweise Karosserie- und Lackierarbeiten herausgenommen.

Folgende aktuelle Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes vom 02.06.2021 liegt vor:

Die geplante Umnutzung der privaten KFZ-Lagerhalle in eine gewerbliche Halle ist im eingeschränkten Gewerbegebiet (eGE) geplant, in dem nur Gewerbebetriebe die das Wohnen nicht wesentlich stören zulässig sind.

Bei der jetzt geplanten Umnutzung handelt es sich um eine gewerbliche Nutzung, bei der z.B. Karosseriearbeiten, die als wesentlich störend gelten, an externe Firmen vergeben werden. Das Gewerbe wird laut Betriebsbeschreibung ohne Beschäftigte betrieben.

Bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung der Umnutzung unter Einhaltung der in der Betriebsbeschreibung aufgeführten Tätigkeiten und ohne Beschäftigte bestehen keine Bedenken.

Nach Aussage der Kreisbaumeisterstelle entspricht das Vorhaben nun dem Bebauungsplan und ist daher zur Kenntnis zu nehmen.

§ 2
Bekanntgaben und Verschiedenes

Entfällt.

BMin Eßwein schließt die öffentliche Sitzung um 19.20 Uhr.