

Protokoll der öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses
vom Donnerstag, 24. September 2020

- Beginn: 18:00 Uhr
- Ende: 19:37 Uhr
- Ort: Sitzungssaal Rathaus, Hauptstraße 22
anschließend Ortstermine auf dem Friedhof und im
Baugebiet Benzwiesen
- Anwesend: Bürgermeisterin Eßwein und 6 Gemeinderäte
Felix Fauser
Julia Windschüttl
Melanie Kaim
Birgitta Kleinschmidt (als Vertreter von GR Schuler)
Alexander Dauser (als Vertreter von GR Vogel)
Dr. Jens Mayer (bis einschließlich Ortstermin
Friedhof)
- Abwesend:
- Sonstige:
- Teilnehmer: Wolfgang Siedle, Bau- und Ordnungsamtsleiter
Volker Grahn, Leiter Technisches Bauamt
- Schriftführer: Wolfgang Siedle und Volker Grahn
- Pressevertreter: keine

Beratungspunkte der öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses vom Dienstag, 24. September 2020

1 Baugesuche

TA-DS 18/2020

- a. Abstellen eines 20-Fuß-Containers zur Nutzung als Lager, 1. veränderte Ausführung, Flst. 750/42, In der Breite 24
- b. Erhöhung Kniestock, Errichtung 2. Vollgeschoss, Flst. 687/1, Erlengasse 11
- c. Errichtung einer Stützmauer, Flst. 290/8, Benzwiesen 8
- d. Nutzungsänderung in bestehendem Gewerbebetrieb sowie Umbau 1. OG zur Betriebswohnung, Flst. 195, Teichstr. 25
- e. Wohnhausumbau, Flst. 145/3, Wetzgauer Str. 37

2 Bekanntgaben und Verschiedenes

3 Ortstermin Friedhof – Anlegung von gemeinschaftlichen Urnengräbern

TA-DS 20/2020

4 Ortstermin Benzwiesen – Besichtigung 2. Abflussebene / Trampelpfad zum Haselweg

Zur Beurkundung:

Vorsitzende:

Schriftführer:

Gemeinderat Fauser:

Gemeinderätin Kaim:

Gemeinderat Dr. Mayer

Gemeinderätin Kleinschmidt:

Gemeinderat Dauser:

Gemeinderätin Windschüttl:

BMin Eßwein begrüßt 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. Abstellen eines 20-Fuß-Containers zur Nutzung als Lager, 1. veränderte Ausführung, Flst. 750/42, In der Breite 24

In der Breite 24 soll auf der Südseite des Grundstücks ein 20-Fuß-Container aufgestellt werden. Für dieses Baugesuch wurde das Einvernehmen in der TA-Sitzung am 21.07.2020 versagt, da der Container im Bauverbot lag.

Nun liegt ein geänderter Standort vor. Die Lage des Containers wird nach Osten angrenzend an die südliche Gebäudewand verschoben.

Folgende Eckdaten hat der Container:

- 6,06 m x 2,43 m
- Abstand zum Siemensring beträgt 2,73 m
- Abstand zur Straße In der Breite beträgt 3,30 m

Folgender Verstoß gegen den Bebauungsplan „Breite-Nord“ vom 09.01.2009 liegt vor:

- Der Container liegt komplett mit ca. 15 m² Bauverbot. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude i. S. d. § 2 Abs.2 LBO handelt, auf Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.

Der Angrenzer hat zu dem Bauvorhaben schriftlich zugestimmt.

GRin Kaim befürchtet die Schaffung eines Präzedenzfalls und spricht sich im Namen ihrer Fraktion gegen eine Zustimmung aus.

Auch GR Fauser befürchtet auf einen möglichen Präzedenzfall und verweist auf eine Standortoption im westlichen Teil des Grundstücks.

GR Dr. Mayer kritisiert, dass der Bauherr nicht auf den Vorschlag der Gemeinde eingegangen ist.

Beschluss
Das Gremium versagt einstimmig das Einvernehmen.

b. Erhöhung Kniestock, Errichtung 2. Vollgeschoss, Flst. 687/1, Erlengasse 11

Für dieses Bauvorhaben liegt ein positiver Bauvorbescheid vor vom 05.07.2018. Es wurden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Erlenäcker“ in Aussicht gestellt:

- Traufhöhe 5,08 m statt 3,50 m
- Festgesetzt ein Vollgeschoss, geplant zwei Vollgeschosse

Nun liegt ein Bauantrag vor. Das Wohnhaus in der Erlengasse 11 soll erhöht werden. Dadurch entsteht ein 2. Vollgeschoss. Auf der Westseite ist ein Balkon geplant.

Folgende Eckdaten hat der Umbau:

- Traufhöhe bisher 3,43 m; neu 5,33 m (statt 5,08 m)
- Firsthöhe bisher 6,88 m; neu 7,78 m
- DN 25°

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

- Festgesetzt ist ein Vollgeschoss, hier zwei Vollgeschosse.
- Gebäudehöhe: max. 3,50 m für 1-geschossige Wohngebäude gemessen von EG-Fußbodenhöhe bis OK Sparren Schnittpunkt Außenwand Dach. Hier 5,33 m.

Für die zwei Wohnungen sind 3 Stellplätze nachgewiesen.

Die Zustimmungserklärungen der Angrenzer liegen vor.

Beschluss

Das Gremium erteilt einstimmig das Einvernehmen.

c. Errichtung einer Stützmauer, Flst. 290/8, Benzwiesen 8

Auf der Süd- und Ostseite des Grundstücks Benzwiesen 8 soll eine Stützmauer mit L-Steinen aus Beton an der Randstein-Hinterkante zur öff. Verkehrsfläche Benzwiesen, errichtet werden.

Folgender Verstoß gegen den Bebauungsplan „Benzwiesen“ vom 07.10.2016 liegt vor:

- Im WA 1 sind Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur als Trockenmauern mit behauenen Natursteinen bis 0,80 m Höhe zulässig. Mit dem Wandfuß ist jedoch ein Abstand von mind. 0,50 m zur Randstein-Hinterkante einzuhalten. Zu den Nachbargrundstücken sind Stützmauern bis max. 0,80 m Höhe zulässig. Im WA 2 sind Stützmauern ausnahmsweise bis 1,80 m Höhe zulässig. Diese müssen jedoch mit dem Wandfuß einen Abstand von mindestens 1,00 m von den öffentlichen Flächen einhalten.

Das Grundstück liegt im WA 1. Das Grundstück soll mit L-Steinen direkt an der Randstein-Hinterkante gestützt werden. Die maximal zulässige Höhe von 0,80 m soll nicht überschritten werden. Als Begründung schreiben die Bauherren:

Die geplanten L-Steine passen am besten zum Baustil des Hauses. Aufgrund relativ geringer Größe des Grundstück wird so Platz im Garten gewonnen. Beeinträchtigungen der Verkehrsteilnehmer sind aufgrund der zulässigen Höhe von 0,80 m nicht zu erwarten. Diese Vorgehensweise (L-Steine und geringer/kein Abstand zum Randstein) sind in vergleichbaren Wohngebieten in Mutlangen üblich. Siehe z.B. direktes Nachbarbaugelände Heide – Distelweg.

In der Begründung zum Bebauungsplan steht, dass aus gestalterischen Gründen Trockenmauern mit naturbehauenen Natursteinen zulässig sind.

Bei den bisher bebauten Grundstücken wurden zwei Stützmauern zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet, diese bebauungsplankonform ausschließlich mit Natursteinen.

Einwendungen von Angrenzern sind keine eingegangen.

GRin Kaim verweist darauf, dass die Vorschriften zu Stützmauern allen Bauherren vorher bekannt waren und diese nicht zuletzt aus ökologischen Gründen eingehalten werden sollen.

GR. Dr. Mayer spricht sich gegen die Aufweichung der Regelungen aus.

GR Fauser spricht sich gegen die Schaffung eines Präzedenzfalls aus.

Beschluss

Das Gremium versagt einstimmig das Einvernehmen.

d. Nutzungsänderung in bestehendem Gewerbebetrieb sowie Umbau 1. OG zur Betriebswohnung, Flst. 195, Teichstr. 25

Für dieses Baugesuch wurde das Einvernehmen zur Fristwahrung in der TA-Sitzung am 23.04.2020 versagt. Zwischenzeitlich liegen weitere Stellungnahmen der Fachbehörden vor.

In der Teichstr. 25 wurden einige Nutzungsänderungen sowie der Umbau des 1. OG zur Betriebswohnung vorgenommen. Die Nutzungsänderungen sind zum Teil gewerblich. Im EG werden die Räume nun genutzt für ein Reifenlager (geplant war ursprünglich ein Kfz-Reifenwechselbetrieb), Lager für Holzhandel, Lager für Stuckateur sowie für Land- und Forstwirtschaft im Nebenerwerb. Das 1. OG wurde von ehemals Büro und Abstellräume umgenutzt zu einer Betriebswohnung. Eine baurechtliche Genehmigung wird nun beantragt. Laut Melderegister ist die Wohnung noch nicht bezogen.

Das Grundstück liegt im Außenbereich. Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur dann zulässig, wenn der Bauherr nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert ist, öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist.

Der Geschäftsbereich Landwirtschaftsamt hat folgende Stellungnahme abgegeben:

Der Antragsteller ist Eigentümer eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes, dessen Hofstelle in der Teichstraße 25 in Mutlangen-Pfersbach angesiedelt ist. Der landwirtschaftliche Betrieb ist schon längere Zeit aufgegeben, weshalb der Antragsteller die vorhandenen Baulichkeiten alternativ nutzen möchte.

Wie aus den Planunterlagen zu entnehmen ist, soll neben einem bereits existierenden Garten- und Landschaftsbaubetrieb auch ein Reifenservice in den vorhandenen Gebäuden errichtet werden. Landwirtschaftliche Belange werden vom o. a. Vorhaben künftig nicht beeinträchtigt, weshalb seitens des Geschäftsbereiches Landwirtschaft gegen eine Genehmigung nach § 35 Abs. 4 BauGB keine Einwendungen bestehen.

Nachdem gegen die Genehmigung einer Reifenwerkstatt der Geschäftsbereich Umwelt- und Gewerbeaufsicht erhebliche bauplanungsrechtliche Bedenken hatte, wird der geplante Kfz-Reifenwechselbetrieb nun durch ein Reifenlager ersetzt.

Folgende Stellungnahme liegt vor:

Gegen alle Nutzungen sowie das reine Reifenlager, bestehen bei planungs- und beschreibungsgemäßer Ausführung des Vorhabens unter Berücksichtigung der Nebenbestimmungen und Hinweise keine Bedenken.

Die Zustimmungserklärung der Angrenzer liegt vor.

Auf Frage aus dem Gremium erläutert Herr Siedle, dass die Betriebswohnung nur im Zusammenhang mit einer der gewerblichen Nutzungen im Gebäude bewohnt werden darf.

Beschluss

Das Gremium erteilt einstimmig das Einvernehmen.

e. Wohnhausumbau, Flst. 145/3, Wetzgauer Str. 37

In der Wetzgauer Str. 37 soll das Wohnhaus umgebaut werden.

In allen Geschossen gibt es räumliche Veränderungen. Auf der Nordseite soll ein Windfang errichtet werden (2,20 m x 1,50 m). Auf der Südseite soll ein Balkon entstehen. Das 2. Dachgeschoss soll von Bühne in Wohnraum umgenutzt werden. Die Dachgaube wird verändert.

Die Gebäudehöhe, Traufhöhe und Dachneigung bleiben unverändert. Es entsteht keine zusätzliche Wohnung.

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.

Das Bauvorhaben fügt sich aus Sicht der Verwaltung ein.

Alle Angrenzer haben dem Vorhaben schriftlich zugestimmt.

Beschluss

Das Gremium erteilt einstimmig das Einvernehmen.

§ 2 Bekanntgaben und Verschiedenes

GRin Windschüttl fragt nach dem Stand hinsichtlich der Toiletten im Kindergarten Don Bosco. BMin Eßwein verweist eine Beratung darüber im nächsten Kooperationsgespräch am 15. Oktober 2020

§ 3 Ortstermin Friedhof – Anlegung von gemeinschaftlichen Urnengräbern

Auf dem Mutlanger Friedhof sollen künftig weitere Bestattungsarten angeboten werden können.

Es wird einhellig festgelegt, dass die nachstehenden Überlegungen und Planungen von der Gemeindeverwaltung fortgesetzt werden sollen:

Im geplanten Innenhof im Feld H, der von noch zu erstellenden Urnenmauern eingefasst werden wird, soll ein gemeinschaftliches Urnengrabfeld angelegt werden. Der Planer Lange soll hierzu einen Vorschlag ausarbeiten.



Urnenwiesengräber sind im jetzigen Feld N Reihen 6 und 7 angedacht.
Die Nutzungszeit der dortigen Urnengräber ist abgelaufen.



Sargwiesengräber (doppeltief) könnten im Feld O (östlich der „Trauernden“) angelegt werden.



§ 4

Ortstermin Benzwiesen – Besichtigung 2. Abflussebene / Trampelpfad zum Haselweg

Bürgermeisterin Eßwein führt in das Thema ein. Bei der damaligen Planung des Baugebietes wurde eine zweite Abflussebene eingerichtet, die zwischen dem Schlehenweg und dem neuen Baugebiet angelegt wurde. Damit soll bei einem Starkregen das Wasser vom Baugebiet am Tiefpunkt abgeführt werden. Es wurde bereits vom Gemeinderat abgelehnt, ein Weg der befestigt werden und mit Beleuchtung ausgestattet werden muss, anzulegen. Zudem hat der Anwohner das Grundstück erworben mit der Maßgabe, dass dort kein Weg angelegt wird.

Der Anwohner des neu erworbenen Grundstückes, welcher neben der Abflussebene wohnt (Herr Henkel) führt aus, dass zwischenzeitlich das Areal der Gemeinde als Trampelpfad von Mountainbikern, Spaziergängern und Hundebesitzer missbraucht wird. Zwischenzeitlich säume der Weg Hundekot was auch zur Beeinträchtigung führt. Dadurch werde die Lebensqualität beeinträchtigt. Er möchte eine Lösung in dem Falle.

GRin Kaim wünscht sich eine grüne Wiese, die Natur soll nicht weichen. Sie spricht sich für die Anlegung eines Zaunes aus.

GR Fauser sagt, durch die zunehmende Bebauung und Versiegelung ist eine zu mulchende grüne Wiese das beste.

GRin Mayer fügt hinzu, dass der Weißdornweg für Radfahrer und Kinder gefährlich ist. Daher tendiert sie zu der offiziellen Öffnung des Trampelpfades.

Beschluss:

Mit vier ja-Stimmen und drei Enthaltungen wird ein Zaun nach Rücksprache mit den Eigentümern erstellt

Der Anlieger Herr Surger macht auf den gefährlichen Einmündungsbereich des Wegs vom Baugebiet Benzwiesen in den Schlehenweg aufmerksam. Trotz Haltebügel würden insbesondere Kinder und Jugendliche unaufmerksam auf den Schlehenweg rennen oder radfahren.

Herr Siedle wird beauftragt zu klären, ob versuchsweise ein Blumenkübel auf Höhe des Gebäudes Schlehenweg 8 aufgestellt werden kann.

BMin Eßwein schließt die öffentliche Sitzung um 19:37 Uhr.