

Protokoll der öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses  
vom Donnerstag, 20. Mai 2021

---

- Beginn: 18:00 Uhr
- Ende: 19.15 Uhr
- Ort: Video-Konferenz, GoTo-Meeting
- Anwesend: Bürgermeisterin Eßwein und 6 Gemeinderäte  
Felix Fauser  
Julia Windschüttl  
Melanie Kaim  
Alexander Dauser  
Ulrich Schuler  
Monika Offenloch
- Abwesend:
- Sonstige:
- Teilnehmer: Wolfgang Siedle, Bau- und Ordnungsamtsleiter  
Volker Grahn, tech. Bauamtsleiter
- Schriftführer: Wolfgang Siedle
- Pressevertreter:

## **Beratungspunkte der öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses vom Donnerstag 20. Mai 2021**

- 1 **Baugesuche**  
TA-DS 11/2021
  - a. Neubau Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage, Flst. 1038/3, Burghaldenweg 18
  - b. Neubau Einfamilienwohnhaus mit Carport, Flst. 218/7, Hornbergstr. 10
  - c. Neubau Carport, Flst. 1690, Schlehenweg 6
  - d. Errichtung eines Einfamilienwohnhauses, Flst. 11/5, Lindacher Str. 2/2
  - e. Errichtung eines Einfamilienwohnhauses, Flst. 11/6, Lindacher Str. 2/2
  - f. Erstellung einer Stützmauer, 1. veränderte Ausführung, Flst. 475/19, Talblick 12
  - g. Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Nebengebäude und Tiefgarage, Flst. 101+102, Hauptstr. 21 + 23
  - h. Bauvoranfrage: Erstellung Doppelhaus mit 3 Garagen und Carport, Flst. 680/15, Erlengasse
  
- 2 **Erneuerung Geländer „Haldenstraße“ - Auftragsvergabe**  
TA-DS 12/2021
  
- 3 **Sanierung Leintalbrücke- Auftragsvergabe**  
TA-DS 14/2021
  
- 4 **Bekanntgaben und Verschiedenes**

**Zur Beurkundung:**

Vorsitzende: .....

Schriftführer: .....

Gemeinderat Fauser: .....

Gemeinderätin Kaim: .....

Gemeinderätin Offenloch: .....

Gemeinderat Schuler: .....

Gemeinderat Dauser: .....

Gemeinderätin Windschüttl: .....

BMin Eßwein begrüßt die bei der Videokonferenz aufgeschalteten Gemeinderätinnen und Gemeinderäte sowie die Bürgerinnen und Bürger bei der öffentlichen Übertragung im MutlangerForum.

## **§ 1 Baugesuche**

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

### **a. Neubau Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage, Flst. 1038/3, Burghaldenweg 18**

Im Burghaldenweg 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/Schollenacker 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 sei grundsätzlich nicht nachbarschützend.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes seien bereits ähnliche Befreiungen erteilt worden. Sofern sich 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 seien eingehalten.

GRin Offenloch findet die Planung gut, aufgrund der Überschreitungen der Bebauungsplanvorschriften und des Nachbareinspruchs könne sie jedoch den Befreiungen nicht zustimmen.

Herr Siedle zeigt auf, dass zwischen dem bestehenden Gebäude und dem geplanten Gebäude ein Abstand von über 12 m besteht. Außerdem könne ein Gebäude unter Einhaltung der erlaubten Traufhöhe aufgrund der höheren Dachneigung bis 40° noch höher werden, als das jetzt geplante Gebäude.

GR Fauser kann dem Vorhaben aufgrund des großen Abstands zwischen den Gebäuden zustimmen.

**Beschluss:**

**Bei einer Gegenstimme wird beschlossen das Einvernehmen zu diesem Vorhaben vorläufig zu versagen. Es soll ein Gespräch mit dem Nachbarn angestrebt werden und dann über das Vorhaben in der nächsten Sitzung endgültig entschieden werden.**

**b. Neubau Einfamilienwohnhaus mit Carport, Flst. 218/7, Hornbergstr. 10**

In der Hornbergstr. 10 soll ein Einfamilienwohnhaus mit Carport errichtet werden.

Folgende Eckdaten hat das Einfamilienwohnhaus:

- 10,50 m x 9,20 m
- Satteldach DN 35°
- Traufhöhe 5,71 m
- Firsthöhe 9,09 m

Folgende Eckdaten hat der Carport:

- 5,50 m x 5,26 m
- Flachdach extensiv begrünt
- Höhe 2,74 m und 2,94 m

Folgende Verstöße gegen den Bebauungsplan „Kleine Mittelwiesen-Lange Äcker, 4. Änderung“ vom 26.02.91 liegen vor:

- Traufhöhe 5,50 m statt 4,50 m
- Überschreitung Baulinie mit Dachvorsprung, Vordach und zum Teil Carport

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden bereits Befreiungen erteilt:

- Haydnstr. 3: Wohnhaus 5 m<sup>2</sup>, mit Balkon im EG weitere 15 m<sup>2</sup> mit Lagergebäude  
an der Grenze nochmals 12,5 m<sup>2</sup> im Bauverbot; Traufhöhe 6,50 m bis 7,20 m statt 4,50 m

Die Zustimmungserklärungen der Angrenzer liegen vor.

Auf Frage von GRin Kaim zeigt Herr Siedle auf, dass der Carport einen Abstand zum Gehweg von 2,21 m aufweist und daher keine Sichtbeeinträchtigungen zu befürchten sind.

#### **Beschluss:**

**Das Gremium erteilt einstimmig das Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben.**

#### **c. Neubau Carport, Flst. 1690, Schlehenweg 6**

Im Schlehenweg 6 soll vor die vorhandene Garage ein Carport angebaut werden.

Folgende Eckdaten hat der Carport:

- 5 m x 6 m
- Flachdach
- Höhe 2,90 m

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

- Der Carport liegt zum Teil (0,70 m x 6,00 m) im Bauverbot.
- Flachdächer von Garagen sind, sofern nicht als Terrassen ausgebildet, mindestens extensiv (Substratstärke mind.10 cm) zu begrünen.

Die Zustimmungserklärungen der Angrenzer liegen vor.

Seitens der Bauherrschaft wurde bereits signalisiert, dass das Dach begrünt werden soll.

**Beschluss:**

**Das Gremium erteilt einstimmig das Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben. Das Dach muss begrünt werden.**

**d. Errichtung eines Einfamilienwohnhauses, Flst. 11/5, Lindacher Str. 2/1**

In der Lindacher Str. 2/1 soll ein Einfamilienwohnhaus errichtet werden. Für dieses Baugesuch liegt ein positiver Bauvorbescheid vor vom 09.03.2021.

Folgende Eckdaten hat das Einfamilienwohnhaus:

- 10,87 m x 9,12 m
- 2 Vollgeschosse
- Satteldach DN 25°
- Firsthöhe 8,08 m
- Traufhöhe 5,96 m

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.

Die Einwendungsfrist der Angrenzer endet am 25. Mai 2021.

Auf Wunsch von GR Dauser zeigt Herr Siedle auf wo die Zufahrt verläuft und wo sich die Stellplätze befinden.

GRin Kaim befürchtet, dass die Anzahl der auf der Lindacher Straße parkenden Fahrzeuge noch weiter zunehmen werden.

**Beschluss:**

**Das Gremium erteilt einstimmig das Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben.**

**e. Errichtung eines Einfamilienwohnhauses, Flst. 11/6, Lindacher Str. 2/2**

In der Lindacher Str. 2/2 soll ein Einfamilienwohnhaus errichtet werden. Für dieses Baugesuch liegt ein positiver Bauvorbescheid vor vom 09.03.2021.



Folgende Eckdaten hat das Einfamilienwohnhaus:

- 8,75 m x 8,75 m
- 2 Vollgeschosse
- Satteldach DN 25°
- Firsthöhe 8,00 m
- Traufhöhe 5,96 m

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.

Die Einwendungsfrist der Angrenzer endet am 25. Mai 2021.

**Beschluss:**

**Das Gremium erteilt einstimmig das Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben.**

**f. Erstellung einer Stützmauer, 1. veränderte Ausführung, Flst. 475/19, Talblick 12**

In der TA-Sitzung vom 20.10.2020 wurde das Einvernehmen für die Erstellung einer Stützmauer versagt.

Zu Flst. 475/20 sollte damals die Höhe der Stützmauer 1,60 m betragen und zu Flst. 475/21 1,80 m.

Der Bebauungsplan „Talblick, 1. Änderung“ vom 16.05.2015 setzt bezüglich Stützmauern folgendes fest:

- Zu den Nachbargrundstücken sind Stützmauern bis max. 1,00 m Höhe zulässig.

Es gingen damals Einwendungen der Angrenzer ein.

Nun liegt eine veränderte Ausführung vor. Zu Flst. 475/20 soll die Höhe der Stützmauer 1,17 m betragen und zu Flst. 475/21 1,31 m.

Das Grundstück wurde aufgeschüttet. Die Aufschüttung beträgt 1,61 m bis zur max. Aufschüttung bei 1,83 m.

Der Bebauungsplan „Talblick, 1. Änderung“ vom 16.05.2015 setzt bezüglich Aufschüttungen folgendes fest:

- Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 1,00 m Höhe über bestehendem Gelände zulässig, sofern die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigt wird.

Gegen die Befreiung bestehen von Seiten der Kreisbaumeisterstelle keine Bedenken.

Folgende Einwendungen sind eingegangen:

Talblick 14:

*Die Berechnung der Stützmauer lt. Plan von 1,17 m wurde von unserer Höhe berechnet (wir haben um ca. 30 cm aufgeschüttet) und nicht vom ursprünglichen Bodenniveau. Aktuell ist bereits auf eine Höhe von ca. 1,50 m Erde aufgeschüttet und lt. eingereichtem Plan sollen mind. 22 cm hinzukommen. Damit ergibt sich eine Höhe von mind. 1,70 m Aufschüttung. Dies führt zu einer massiven Beschattung unseres Grundstücks wenn zusätzlich ein Zaun oder eine Hecke gesetzt wird (1,70 – 1,60 x 3,50 m). Lt. Bebauungsplan sind bis zu 1 m Aufschüttung über bestehendem Gelände und 1 m Höhe Stützmauern zulässig.*

Haldenstr. 4 + 4/1:

*Unsere Einwendungen haben wir bereits am 15.10.2020 gemacht. Diese Einwendungen machen wir weiterhin hiermit geltend:*

*Wir möchten eine solche zweite Berliner Mauer nicht vor unserem Hauseingang haben. Dies führt auch zur Wertminderung des Hauses. Wir verweisen auf den Bebauungsplan.*

Bei der letzten Beratung wurde aus dem Gremium darauf hingewiesen, dass die Regelungen im Bebauungsplan zu Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern aufgrund der Hanglage möglicherweise zu knapp ausgelegt worden seien.

GRin Kaim weist darauf hin, dass die Nachbarn durch Abgrabungen, Auffüllungen und Stützmauern Tatsachen geschaffen hätten. Nunmehr müsse der Bauherr auf dem letzten verbleibenden Bauplatz klarkommen, was aus ihrer Sicht berechnete Befreiungen zur Folge habe.

Die Gemeinderäte Schuler und Fauser sehen die Notwendigkeit aufgrund der topographischen Situation und sprechen sich für ein Einvernehmen aus.

Zum Vorschlag, die Höhe eines Zauns zum Nachbar zu begrenzen, weist BMin Eßwein auf die Regelungen im Nachbarrecht hin.

GRin Kaim weist auf die Höhe der Stützmauer des Grundstücks Talblick 14 zur Haldenstraße hin.

**Beschluss:**

**Das Gremium erteilt bei einer Gegenstimme das Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben.**

**g. Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Nebengebäude und Tiefgarage, Flst. 101+102, Hauptstr. 21 + 23**

Das bestehende Gebäude Hauptstraße 21 soll abgebrochen werden. Auf den beiden Grundstücken Hauptstraße 21 + 23 soll ein Mehrfamilienwohnhaus mit Nebengebäude (westlich des Grundstücks) und Tiefgarage errichtet werden.

Die Einwendungsfrist der Angrenzer endet am 25. Mai 2021.

Nachdem die Einwendungsfrist der Angrenzer bis zur Sitzung noch nicht abgelaufen ist und noch Stellungnahmen fehlen, schlägt BMin Eßwein vor, das Einvernehmen zur Fristwahrung zu versagen und auf die Sitzung im Juni zu vertagen.

**Beschluss:**

**Das Gremium versagt einstimmig zur Fristwahrung das Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben.**

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

GR Fauser ist wegen Befangenheit abgetreten.

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

Die Einwendungsfrist der Angrenzer endet am 02.06.2021.

Nachdem die Einwendungsfrist der Angrenzer bis zur Sitzung noch nicht abgelaufen ist und noch Stellungnahmen fehlen, schlägt BMin Eßwein vor, das Einvernehmen zur Fristwahrung zu versagen und auf die Sitzung im Juni zu vertagen.

**Beschluss:**

**Das Gremium versagt einstimmig zur Fristwahrung das Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben.**

## § 2 Erneuerung Geländer „Haldenstraße“ - Auftragsvergabe

Das Geländer in der Haldenstraße (siehe Plan) ist in einem sehr desolaten Zustand. Zwischenzeitlich hat der Bauhof das Geländer mehrfach instandgesetzt. Da nun die Standrohre (Pfosten) nahezu vollständig abgebrochen und abgerostet sind ist eine Sanierung nicht mehr möglich. Daher ist das Geländer neu zu errichten.



Die gesetzliche Regelungen sehen vor, dass ein Füllstabgeländer anstelle des Maschendrahtzaunes anzubringen ist, da es sich um keine Abgrenzung, sondern um eine Absturzsicherung der Anlage handelt. Entsprechend hoch ist der monetäre Aufwand.

Es wurden fünf Firmen angefragt, wobei drei Angebote eingingen.

Das wirtschaftlichste Angebot unterbreitete die Firma Dominik Eiberger Schlosserei und Metallbau aus Möggingen. Die Gemeinde Mutlangen hat mit dieser Firma bisher noch keine Geschäftsbeziehungen geführt. Der Eindruck der Firma ist allerdings sehr gut.

Das Geländer soll bis Ende August fertiggestellt sein.

Im Haushalt sind 23.500 € eingestellt.

### **Beschluss:**

**Der Gemeinderat vergibt die Metallbauarbeiten an die Firma Dominik Eiberger Schlosserei und Metallbau, Bahnhofstraße 14 in 73563 Möggingen zu einem Angebotspreis in Höhe von 285,60 €/lfm brutto (Gesamtpreis ca. 19.992,00 € brutto bei 70 lfm).**

### **§ 3 Sanierung Leintalbrücke- Auftragsvergabe**

Bei einer in 2019 durchgeführten Brückenprüfung an der Leintalbrücke wurden erhebliche Mängel festgestellt. Vor allem das marode Geländer wurde bemängelt. Daraufhin wurde die Brücke für den Rad- und Fußverkehr gänzlich gesperrt. Es erfolgte eine Sanierungsplanung mit der Aufstellung eines Leistungsverzeichnisses. Aufgrund der Ausbreitung der Pandemie im März 2020 und dem daraus folgenden Lockdown wurden die Sanierungsarbeiten an die Firma Körner in Durlangen direkt vergeben um zeitliche Verzögerungen in der Sanierung der Brücke zu vermeiden. Vor Pfingsten 2020 wurde die Brücke für die uneingeschränkte Nutzung freigegeben.

Durch die Eigentumsverhältnisse – die Lein stellt die Gemarkungsgrenze zwischen Mutlangen und Durlangen dar – wurden die Kosten der Geländererneuerung geteilt.

Während der Brückenprüfung wurden zudem erhebliche Schäden an den Widerlagern festgestellt. Da diese Mängel lediglich auf Seite der Gemarkung Mutlangen aufgetreten sind, liegt die Kostentragung bei der Gemeinde Mutlangen.

Schäden an Widerlagern werden in der Regel als „dringlich zu sanieren“ eingestuft, da die Stabilität der Brücke durch die eingeschränkte Lastabtragung leidet.

Die Firma Ebert Beton aus Abtsgmünd stellte nach einer gemeinsamen Ortsbesichtigung ein Angebot für die Sanierung der Widerlager auf.

Aufgrund der Tatsache, dass dieses Angebot (ausgenommen die Baustelleneinrichtung in Höhe von 1.785 € brutto) auf dem Hauptangebot für die Sanierung und Erweiterung der Kläranlage basiert wurde auf die Einholung weiterer Angebot verzichtet.

#### **Beschluss:**

**Die Leistungen für die Bauarbeiten werden an die günstigste Bieterin, der Firma Hans Ebert Bauunternehmung Transportbeton GmbH, Lange Straße 63, 73453 Abtsgmünd, zu einem Angebotspreis in Höhe von 28.598,08 € brutto vergeben.**

**§ 4**  
**Bekanntgaben und Verschiedenes**

GRin Kaim bittet um Übersendung einer Liste mit den Vorhaben, die nach der Landesbauordnung verfahrensfrei sind, also keiner Baugenehmigung bedürfen.

Herr Siedle sagt ihr das zu.

BMin Eßwein schließt die öffentliche Sitzung um 19.15 Uhr.