

Protokoll der öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses  
vom Donnerstag, 20. Januar 2022

---

- Beginn: 18:00 Uhr
- Ende: 18:50 Uhr
- Ort: MutlangerForum, Großes Vereinszimmer,  
Hornbergstraße 17
- Anwesend: Bürgermeisterin Eßwein und 6 Gemeinderäte  
Julia Windschüttl  
Sebastian Weiler (für Melanie Kaim)  
Felix Fauser  
Klaus Vogel  
Ulrich Schuler  
Dr. Jens Mayer
- Abwesend: Melanie Kaim
- Sonstige:
- Teilnehmer: Wolfgang Siedle, Bauverwaltungs- und Ordnungsamt  
Hans-Peter Brenner, Technisches Bauamt
- Schriftführer: Wolfgang Siedle
- Pressevertreter: Frau Schwörer-Haag (Tagespost)

## **Beratungspunkte der öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses vom Donnerstag 20. Januar 2022**

- 1 **Baugesuche**  
TA-DS 01/2022
  - a. Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, Flst. 4/3, Steingrubenweg 16
  - b. Erstellung einer Leichtbauhalle, Flst. 491, Goethestr. 3-5
  - c. Neubau Wohnhaus mit Garage, Flst. 1253/2, Ringstr. 60
  - d. Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 14 Einheiten und Garagen im UG sowie Abbruch der bestehenden Gebäude, Flst. 64/1, Kellerweg 1
  
- 2 **Baugebiet Benzwiesen - Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs**  
TA-DS 02/2022
  
- 3 **Bekanntgaben und Verschiedenes**

**Zur Beurkundung:**

Vorsitzende: .....

Schriftführer: .....

Gemeinderat Weiler: .....

Gemeinderat Dr. Mayer: .....

Gemeinderat Schuler: .....

Gemeinderat Vogel: .....

Gemeinderätin Windschüttl: .....

Gemeinderat Fauser: .....

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. Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, Flst. 4/3, Steingrubenweg 16**

Im Steingrubenweg 16 ist der Neubau eines Einfamilienwohnhauses geplant.

Folgende Eckdaten hat das Wohnhaus:

- 15,49 m x 10,49 m
- Walmdach DN 22°
- Firsthöhe 5,34 m
- Traufhöhe 3,27 m

Folgende Verstöße gegen den Bebauungsplan „Steingrubenäcker“ vom 17.08.2007 liegen vor:

- Walmdach statt Satteldach
- Das Wohnhaus überschreitet auf der Süd-Westseite das Baufenster minimal.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurden bereits ähnliche Befreiungen erteilt:

Steingrubenweg 5 + 5/1:  
Flachdach statt Satteldach, Vordach im Eingangsbereich mit 5,5 m<sup>2</sup> im Bauverbot

Die Einwendungsfrist der Angrenzer endete am 12.01.2022.

Einwendungen der Angrenzer sind nicht eingegangen.

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

## **b. Erstellung einer Leichtbauhalle, Flst. 491, Goethestr. 3-5**

In der Goethestr. 3-5 soll eine Leichtbauhalle errichtet werden. 10 Stellplätze fallen dadurch weg. Die fehlenden 10 Stellplätze werden auf Grundstück Lindacher Str. 16 ersetzt. Eine entsprechende Baulast wurde übernommen.

Folgende Eckdaten hat der Neubau:

- 15,11 m x 10,17 m
- Satteldach DN 15°
- Firsthöhe 5,84 m
- Traufhöhe 4,46 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.

Einwendungen der Angrenzer sind nicht eingegangen.

### **Beschluss:**

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

## **c. Neubau Wohnhaus mit Garage, Flst. 1253/2, Ringstr. 60**

In der Ringstr. 60 soll ein Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage entstehen.

Folgende Eckdaten hat das Wohnhaus:

- 12,74 m x 10,99 m
- Satteldach DN 32°
- Firsthöhe 7,43 m
- Traufhöhe 3,50 m

Folgende Verstöße gegen den Bebauungsplan „Spagen, 2.Änderung“ vom 01.12.1977 liegen vor:

- Die Geschossfläche - GFZ - wird um 26% bzw. 57 m<sup>2</sup> überschritten.
- Das Vordach ragt ca. 6 m<sup>2</sup> in die nicht überbaubare Grundstücksfläche.
- Im Dachgeschoss entsteht ein 2. Vollgeschoss. Die maßgebliche Fläche wird um ca. 10 m<sup>2</sup> überschritten.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurden bereits ähnliche Befreiungen erteilt:

Wetzgauer Str. 42: Überschreitung der Geschossflächenzahl um 8 m<sup>2</sup>

Sauerbruchstr. 20: Zwei Vollgeschosse statt einem

Die Zustimmungserklärung der Angrenzer liegt vor.

Folgende Stellungnahme der Kreisbaumeisterstelle liegt vor:

*Die Überschreitung der Geschossflächenzahl entsteht dadurch, dass im DG ein weiteres Vollgeschoss entsteht. In Anbetracht von einem sinnvollen Ausbau des Dachgeschosses und verbundener Flächeneinsparung, bestehen keine Bedenken, zumal die Überschreitung zum Vollgeschoss noch in einem moderaten Rahmen erfolgt.*

**Beschluss:**

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

**d. Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 14 Einheiten und Garagen im UG sowie Abbruch der bestehenden Gebäude, Flst. 64/1, Kellerweg 1**

Im Kellerweg 1 sollen die bestehenden Gebäude abgebrochen werden. Es ist der Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 14 Einheiten geplant. Im UG sind 11 Garagen und 15 Stellplätze vorgesehen. Damit sind die Vorgaben der Stellplatzsatzung übererfüllt.

Folgende Eckdaten hat das Mehrfamilienwohnhaus:

- 33,29 m x 12,86 m
- Flachdach
- Höhe 12,30 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.

Laut Kreisbaumeisterstelle fügt sich das Vorhaben in die bestehende Bebauung ein.

Einwendungen der Angrenzer sind keine eingegangen.

BMin Eßwein informiert darüber, dass die dortige Lourdesgrotte mit Zuwegung erhalten bleibt.

Herr Siedle gibt bekannt, dass die 14 Wohnungen nach Aussage des Bauherrn vermietet werden sollen.

Auf Frage von GRin Windschüttl erläutert Herr Siedle, dass die Wegeverbindung zwischen Hohlgasse und Spraitbacher Straße (Kellerweg) von der Baumaßnahme nicht tangiert wird und erhalten bleibt.

Die Zufahrt zum Baugrundstück in der Hohlgasse erfolgt entweder über Zufahrt Hauptstraße oder über die Zufahrt Wildeck. GR Weiler fragt an, ob eine Zufahrt über die Spraitbacher Straße möglich ist. Dies ist laut Bauherr nicht vorgesehen. Am Luftbild wird ersichtlich, dass eine solche Zu- und Abfahrt problematisch wäre.

**Beschluss:**

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

**Errichtung einer Einfriedungs- und Zaunanlage, Flst. 1632, Feldstr. 52**

In der Sitzung des technischen Ausschusses am 16.12.2021 wurde bereits über diesen Antrag auf Befreiung beraten. Eine Entscheidung wurde bis zu einem Vororttermin zurückgestellt.

Zum Gehweg hin ist eine Einfriedigung als Mauer mit Füllabschnitten ausgeführt. Die Höhe beträgt laut Plan ca. 1,80 m ab Oberkante Gehweg bzw. ca. 1,40 m ab Oberkante Gartengelände anstatt max. 1,0 m. Außerdem ist nach 5 m Länge keine Pflanznische ausgeführt.

Vor der Sitzung hatten die Mitglieder die Gelegenheit, sich bei einem Ortstermin die Situation anzuschauen.

**Beschluss:**

**Das Gremium stimmt bei einer Enthaltung den erforderlichen Befreiungen zu dieser Einfriedungs- und Zaunanlage zu.**

**Das nachfolgende Baugesuch wird dem Gremium zur Kenntnis bekanntgegeben:**

**Neubau eines Förderbereichs (Werkstatt), Flst. 750/14, Siemensring 10/1**

Im Siemensring 10/1 soll der Neubau eines Förderbereichs (Werkstatt) der Stiftung Haus Lindenhof entstehen.

Folgende Eckdaten hat das Bauvorhaben:

- Flachdach
- Extensive Dachbegrünung

Der Bebauungsplan „Breite-Nord“ vom 09.01.2009 wird komplett eingehalten.

## **§ 2**

### **Baugebiet Benzwiesen - Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereich**

Einzelne Bewohner des Baugebiets Benzwiesen haben angeregt das Baugebiet als verkehrsberuhigten Bereich (oft auch „Spielstraße“ genannt) auszuweisen. Die Straßenverkehrsbehörde beim Landratsamt hat nach einem Vororttermin mitgeteilt, dass die örtlichen und baulichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs im Baugebiet Benzwiesen grundsätzlich gegeben sind. Für eine entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung ist ein Antrag der Gemeinde Mutlangen an das Landratsamt erforderlich.

Zweck eines verkehrsberuhigten Bereichs ist die Verbesserung des Wohnumfeldes und der Aufenthaltsqualität für Fußgänger in Straßenräumen, in denen die Aufenthalts- und Erschließungsfunktion überwiegen.

Folgende Verhaltensregeln sind in einem verkehrsberuhigten Bereich zu beachten:

- Fahrzeuge müssen mit Schrittgeschwindigkeit bewegt werden.
- Fußverkehr darf nicht durch den Fahrzeugverkehr gefährdet oder behindert werden. Wenn nötig, muss der Fahrzeugverkehr warten.
- Der Fußverkehr darf den Fahrzeugverkehr nicht unnötig behindern.
- Fahrzeuge müssen innerhalb gekennzeichneter Flächen geparkt werden. Ausgenommen ist davon das Ein- und Aussteigen sowie das Be- und Entladen.
- Der Fußverkehr darf die ganze Straßenbreite benutzen. Spielende Kinder sind überall erlaubt.

Wie bei vergleichbaren Anfragen wurden insgesamt 20 Anwohnerhaushalte im Baugebiet informiert und ihnen die Gelegenheit gegeben eine Stellungnahme abzugeben. Insgesamt gingen daraufhin 10 Rückmeldungen ein.

In den Stellungnahmen wurde insbesondere darauf hingewiesen, dass

- es sich um keine Durchgangsstraße handelt
- außer dem Anwohnerverkehr nahezu keine sonstigen Fahrbewegungen stattfinden
- eine durchgängige Einhaltung der Schrittgeschwindigkeit kaum eingehalten würde
- die Überwachung der Schrittgeschwindigkeit nicht gewährleistet wäre

- das Parken auf der Straße benötigt wird und auch weiterhin erlaubt bleiben soll
- der Großteil der Anwohner jetzt schon deutlich langsamer als 30 km/h fährt
- bei einer Umsetzung Konflikte innerhalb der Nachbarschaft befürchtet werden
- die Nachbarn untereinander bei Problemen jetzt schon in einem direkten Gespräch eine Lösung suchen
- Kosten und Behinderungen durch bauliche Maßnahmen verhindert werden sollen (Anmerkung der Gemeindeverwaltung: Es waren keine zusätzlichen baulichen Maßnahmen vorgesehen)
- im Bebauungsplan bereits viel Wert auf Verkehrssicherheit gelegt wurde
- es wichtig ist, Kinder für einen mitverantwortlichen Umgang im Straßenverkehr zu sensibilisieren

Nur in einer Rückmeldung wurde die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs begrüßt. Alle anderen hatten aufgrund der oben genannten Argumente und Hinweise Bedenken oder lehnen einen verkehrsberuhigten Bereich kategorisch ab.

GR Dr. Mayer zeigt sich überrascht über die ablehnende Haltung der Anwohner zu dieser modernen Verkehrsführung. Gegen den Willen der Anwohner solle die Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs jedoch nicht durchgesetzt werden.

BMin Eßwein ist froh über das weitgehend eindeutige Votum der Anwohner. Die Rückmeldungen würden zeigen, dass sie sich intensiv mit diesem Thema beschäftigt hätten.

**Beschluss:**

**Aufgrund der Rückmeldungen der Anwohner wird beim Landratsamt kein Antrag auf Ausweisung des Baugebiets „Benzwiesen“ als verkehrsberuhigten Bereich gestellt.**

### **§ 3 Bekanntgaben und Verschiedenes**

#### **Vandalismus Lamplatz**

BMin Eßwein weist auf die verstärkten Beschädigungen auf dem Lamplatz und insbesondere im Bereich der öffentlichen Toiletten hin. Aus diesem Grund sollen die Öffnungszeiten der WC-Anlage reduziert werden.

#### **Bäume MutlangerForum**

BMin Eßwein erinnert an das Starkregenereignis am 23. Juni 2021, bei dem es zu starken Wassereinbrüchen im MutlangerForum gekommen ist. Aufgrund ständiger Verstopfung einer innenliegenden Rinne auf dem Dach durch Laub steigt der Wasserpegel auf dem Dach und fließt dann über Lüftungseinrichtungen in das Gebäude.

Herr Brenner ergänzt, dass auch die regelmäßige Reinigung dieser Rinne aufgrund des nahen Baumbestands nicht ausreichen würde. Anhand eines Lageplans und Fotos zeigt er auf, dass 2 Buchen und 1 Ahornbaum gefällt werden sollen. Eine Linde soll zurückgeschnitten, aber erhalten werden.

GR Vogel weist auf den Konstruktionsfehler bei der Dachentwässerung hin. Er warnt davor Bäume einzukürzen, da diese dann zu „Problembäumen“ werden könnten.

Laut GR Schuler sind Baumfällungen ein sensibles Thema und er regt an über Nachpflanzungen nachzudenken. Dies ist laut Herr Brenner grundsätzlich möglich, er weist jedoch auf die ohnehin nachwachsenden Bäume in diesem Bereich hin.

GR Weiler weist auf das Laub der übrigen Bäume hin. Mit dem Fehlen dieser 3 Bäume würde laut Herr Brenner ein Großteil des Laubs wegfallen. Eine regelmäßige Reinigung der Rinne sei aber dennoch dauerhaft erforderlich.

GRin Windschüttl schlägt vor das Holz der gefällten Bäume als Sitzmöglichkeit im Bereich von Kindergärten oder Schulen zu verwenden.

#### **Beschluss:**

**Der Technische Ausschuss stimmt der Fällung der genannten 3 Bäume am MutlangerForum einstimmig zu.**

### **Gerüstbauarbeiten Lämmle**

Herr Brenner gibt bekannt, dass die Gerüstbauarbeiten für die Aufstockung Lämmle ausgeschrieben und an die günstigste Bieterin, die Firma Pratschke aus Elchingen zum Angebotspreis 10.642,17 € vergeben wurde.

BMin Eßwein schließt die öffentliche Sitzung um 18.50 Uhr.