

## Beschlussvorlage

	Ö	NÖ
TA	15.04.2021	

Drucksache	TA 10/2021
Amt:	Bauverwaltungsamt
Bearbeiter:	Herr Siedle
Datum:	07.04.2021

### • Tagesordnungspunkt:

#### Baugesuche

### • Beschlussvorschlag:

Hinsichtlich der Beschlussvorschläge wird auf die jeweiligen Ausführungen zu den einzelnen Baugesuchen unter Sachdarstellung verwiesen.

### • Sachdarstellung

#### a. 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 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.

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.

Der technische Ausschuss sollte über das Einvernehmen entscheiden.

Es wird zunächst empfohlen zur Fristwahrung das Einvernehmen zu versagen, bis alle Planunterlagen vollständig vorliegen.

**b. Dachgeschossausbau, Neubau Carport, Flst. 214/5, Richard-Wagner-Str. 10**

In der Richard-Wagner-Str. 10 sollen auf beide Dachflächen Dachgauben errichtet werden. Für einen Teil der bestehenden Stellplätze auf der Ostseite soll ein Carport entstehen.

Folgende Eckdaten haben die Dachgauben:

- 8,50 m Länge auf der Südseite und 8,10 m auf der Nordseite
- Höhe 1,50 m
- Flachdachgaube
- Es entsteht kein neues Vollgeschoss.

Der Carport hat folgende Eckdaten:

- 8,50 m x 5,15 m
- Höhe 2,50 m
- Flachdach extensiv begrünt
- Abstand zur Richard-Wagner-Str. 0,50 – 1,07 m

Folgende Verstöße gegen den Bebauungsplan „Kleine Mittelwiesen-Lange Äcker“ vom 16.03.1959 liegen vor:

- Der Carport überschreitet die Baulinie und liegt komplett im Bauverbot mit 44 m².
- Dachaufbauten sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig, hier besteht ein 2-geschossiges Wohnhaus.
- Der Abstand sollte zu den Giebelseiten 2,00 m betragen, geplant ist 1,50 m.
- Dachgauben sollten max. 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten, geplant sind jeweils 75%.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden bereits Befreiungen erteilt:

- Beethovenstr. 8: Carports liegen im Bauverbot (Überschreitung Baulinie 5,73 x 4,05 m)
- Gmünder Str. 23: Dachaufbauten nur bei 1-geschossigen Gebäuden zulässig; es liegt ein 2-geschossiges Gebäude vor
- Bernhardusstr. 13: Gaube Abstand 68 cm zur Giebelwand; 2. Vollgeschoss-Dachaufbauten nur bei 1-geschossigen Gebäuden zulässig
- Roseninstr. 7: Dachaufbauten nur bei 1-geschossigen Gebäuden zulässig; hier liegt ein 2-geschossiges Gebäude vor; Gaube ist bei weniger als 1/3 der Gebäudelänge zulässig - dieses Drittel wird um 12 cm überschritten

Die Einwendungsfrist der Angrenzer endet am 08.04.2021.

Die Gemeindeverwaltung empfiehlt aufgrund der bereits og Ausnahmen das Einvernehmen zu erteilen.

#### **c. Umbau Dachgeschoss, Flst. 1623, Weidenweg 10**

Im Weidenweg 10 soll das Dachgeschoss ausgebaut werden und insgesamt 7 Gauben eingebaut werden.

Folgende Verstöße gegen den Bebauungsplan „Wohnpark Mutlanger Heide Teil 1, 5. Änderung“ vom 16.07.2010 liegen vor:

- Dachaufbauten sind nur bei Dächern ab 30° Dachneigung zulässig. Das bestehende Walmdach hat lediglich 25° Dachneigung.
- Die zulässige Höhe beträgt bei Schleppgauben 1,50 m und bei Dreiecksgauben 1,70 m. Geplant sind jedoch giebelständige Gauben mit einer Wandhöhe von ca. 1,20 m und Firsthöhe von ca. 1,90 m. Dabei beträgt der Abstand zwischen Gaubenfirst und First des Hauptdaches ca. 30 cm statt 1,00 m.

Seitens der Angrenzer sind keine Einwendungen eingegangen.

Der Gemeinderat muss über das Einvernehmen entscheiden.

**d. Errichtung eines Pavillons, Flst. 213, Rosenstr. 9**

Auf der Ostseite des Grundstücks Rosenstr. 9 soll ein Pavillon errichtet werden.

Folgende Eckdaten hat der Pavillon:

- 3 m x 3 m
- Höhe 2,20 m

Folgender Verstoß gegen den Bebauungsplan „Kleine Mittelwiesen-Lange Äcker“ vom 16.03.1959 liegt vor:

- Der Pavillon überschreitet die Baulinie und liegt komplett im Bauverbot.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurden bereits einige Gebäude im Bauverbot genehmigt.

Die Einwendungsfrist der Angrenzer endet am 16.04.2021.

Die Gemeindeverwaltung empfiehlt das Einvernehmen zu erteilen.

**e. Bauvoranfrage: Neubau Einfamilienwohnhaus mit Garage, Flst. 143, Blumenstr. 24/1**

Es liegt eine Bauvoranfrage vor für eine mögliche Bebauung des Grundstücks Flst. 143, Blumenstr. 24/1 mit einem Einfamilienwohnhaus mit Garage in 2. Reihe.

Die Zufahrt wäre über das Flst. 144 möglich. Dieses Flurstück ist im Eigentum der Bauherren.

Folgende geplante Eckdaten hat das Bauvorhaben:

- Wohnhaus ca. 10 m x 10 m
- Garage ca. 7,50 m x 7,5 m

„Folgende Stellungnahme der Baurechtsbehörde liegt vor:

*Es handelt sich hier um einen einfachen B-Plan bzw. Vorschlag, weshalb eine Beurteilung nach § 34 BauGB zu erfolgen hat.*

*Der VGH hat am 09.01.2012 - 3 S 1652/10 einen Beschluss gefasst, dass eine Bebauung in 2. Reihe sich i.d.R. nicht einfügt, da städtebauliche und v.a. bodenrechtliche Spannungen zu erwarten sind, wenn nahezu alles zugebaut wird.*

*Es kommt bspw. auf die Umgebungsbebauung an, d.h. wie weit sind die Gebäude von der Straße entfernt (überbaubare Grundstücksfläche) - hier könnte man folgendermaßen argumentieren: Die Umgebungsbebauung ist so angelegt, dass die Gebäude relativ nah an die*

*öffentliche Verkehrsfläche/Straße gebaut wurden (zwischen 3 und 7 m von der Wetzgauer Straße, zwischen 5 und 8,50 m von der Blumenstraße entfernt). Würde man eine Bebauung auf Flst. 143 zulassen, würde der Abstand zur Blumenstraße min. 30 m und zur Wetzgauer Str. min. das Doppelte betragen.*

*Auf dem Vorhabengrundstück geplante oder private Wege sind hierbei unerheblich; vgl. Urteil VGH v. 25.09.2018 - 5 S 978/17. Bodenrechtliche Spannungen wären deshalb vorprogrammiert. Das Vorhaben würde sich schon aus diesem Grund nicht in die Umgebungsbebauung einfügen. Diese Spannungen könnten nur durch Überplanung des Gebiets ausgeglichen werden. Des Weiteren besteht die Umgebungsbebauung auch aus großen Gartenflächen im rückwärtigen Bereich. Dies wurde auch in dem Urteil von damals für den vorliegenden Bereich so gesehen und deshalb eine Bebauung in 2. Reihe abgelehnt. Hier ändert sich m.E. ebenfalls nichts.*

*Das Vorhaben ist im Hinblick auf die o.g. Urteile abzulehnen.“*

Die Einwendungsfrist der Angrenzer endet am 12.04.2021.

Die Gemeindeverwaltung empfiehlt das Einvernehmen zu versagen. Jedoch soll in diesem Bereich im Hinblick auf eine Bebauung eine erneute Analyse stattfinden. Von der Verwaltung wird angestrebt eine Möglichkeit zu schaffen, dass eine Bebauung in diesem Bereich realisiert werden kann.

Mutlangen, 07.04.2021

Stephanie Eßwein  
Bürgermeisterin

**Anlagen:** Diverse Pläne

**Ausgefertigt:**

Mutlangen, 07.04.2021

---

Wolfgang Siedle  
Bauverwaltungsamt