

Sitzungsbericht Technischer Ausschuss 16.04.2024

In seiner Sitzung am 16. April 2024 befasste sich der Technische Ausschuss mit folgenden Tagesordnungspunkten:

TOP 1

Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Flst. 13066, Henkelgraben, Ilsfeld

Der Bauherr plant den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Henkelgraben, Fl.St. 13066, in Ilsfeld. Der Neubau hat die Abmessungen 10,52 x 10,87 m. Die Garage soll in der Größe 6,50 x 10,16 m errichtet werden. Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gentach“ aus dem Jahre 2006.

Die Garage überschreitet das festgesetzte Baufenster zur Gartenseite hin um ca. 25,00 m². Gem. Bebauungsplan sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Für die Durchführung des Bauvorhabens in der vorliegenden Form ist damit eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Eine Überschreitung des Baufensters in der Größenordnung von ca. 25 m² ist zwar nicht mehr als „geringfügig“ einzuschätzen. In der Vergangenheit wurden jedoch bereits größerer Überschreitungen des Baufensters von der Gemeinde Ilsfeld als „städtebaulich vertretbar“ eingeschätzt.

Da durch das geplante Bauvorhaben die „Grundzüge der Planung“ nicht berührt sind und das Bauvorhaben ebenfalls als „städtebaulich vertretbar“ einzuschätzen ist, liegen die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB vor. Das Einvernehmen nach § 36 BauGB ist zu erteilen.

Frau Hupbauer erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Technische Ausschuss einstimmig den Beschluss, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl.St. 13066, Henkelgraben, Ilsfeld, gemäß § 36 BauGB, zu erteilen.

TOP 2

Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Garagen, Fl.St. 36/3, 36/4, Charlottenstraße 6, Ilsfeld

Der Bauherr plant den Neubau eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses mit Garagen und Stellplätzen, Flst. 36/3, 36/4, Charlottenstraße 6, Ilsfeld. Das Mehrfamilienhaus soll drei Wohneinheiten mit insgesamt sechs Stellplätzen umfassen. Der Neubau hat die Abmessungen ca. 10,74 x 21,99 m. Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Quartier Marktstraße/Charlottenstraße“ aus dem Jahre 2020.

In verschiedenen Beratungsgesprächen mit dem Bauherrn wurden die Themen Gebäudehöhe, Straßenabstand, das äußere Erscheinungsbild, sowie mögliche Dachformen etc. erörtert. Hierbei hat das Bauamt eine (eigentliche zulässige) Reduzierung der Baumasse und damit einhergehend eine Reduzierung der Wohneinheiten (neu: lediglich drei Wohneinheiten) erreicht. Weitergehende gestalterische Maßnahmen können dem bestehenden Bebauungsplan nicht entnommen werden. Hierzu bedarf es einer Bebauungsplanänderung, z.B. im Rahmen eines „vorhabenbezogenen Bebauungsplans“. Dieser Änderungsvorschlag der Gemeindeverwaltung wurde jedoch aus Zeit und Kostengründen vom Bauherrn nicht aufgegriffen.

Weiterhin bleibt festzustellen, dass der Bebauungsplan „Quartier Marktstraße/Charlottenstraße“ ein einfacher Bebauungsplan ist. Er setzt lediglich die Art der

baulichen Nutzung (Wohnen), sowie die höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten (6 St./WE) fest. Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung regelt er lediglich die Grundflächenzahl (GRZ). Die Geschossfläche (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse, die Höhe der baulichen Anlage oder die Baumassenzahl regelt er nicht.

Das Bauvorhaben ist damit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Gem. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Bauvorhaben „zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt...“ Die Art der baulichen Nutzung (Wohnen), die Bauweise (offene Bauweise), sowie die zu überbauende Grundstücksfläche (GRZ) stimmen mit dem Bebauungsplan bzw. mit der umliegenden Bebauung überein. Fraglich könnte das „Maß der baulichen Nutzung“ sein,

„Ein Vorhaben fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es dort Referenzobjekte gibt, die bei einer wertenden Gesamtbetrachtung von Grundfläche, Geschosszahl und Höhe, bei offener Bebauung auch nach dem Verhältnis zur Freifläche, vergleichbar sind“. (BVerwG, Urteil vom 08.12.2016 - 4 C 7.15).

Um zu verdeutlichen, dass sich die vorliegende Planung in die nähere Umgebung einfügt, hat der Planer dem Baugesuch zusätzlich eine Straßenabwicklung beigefügt.

Aufgrund der Straßenabwicklung (sowie dem Lageplan) kann festgestellt werden, dass „Grundfläche, Geschosszahl und Höhe“ mit der umliegenden Bebauung vergleichbar ist, bzw. diese sogar unterschreitet.

Das geplante Gebäude fügt sich damit ebenfalls „nach dem Maß der baulichen Nutzung“ in die nähere Umgebung ein. Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, § 34 Abs. 1, Satz 1 BauGB, liegen somit vor. Das Einvernehmen nach § 36 BauGB ist zu erteilen.

Frau Hupbauer erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Technische Ausschuss einstimmig den Beschluss, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Garagen, Fl.St. 36/3, 36/4, in Ilsfeld, gemäß § 36 BauGB, zu erteilen.

TOP 3

Neubau einer Garage, Flst. 5852, Im Mühlrain 37, Ilsfeld

Der Bauherr plant den Neubau einer Garage, Flst. 5852, Im Mühlrain 37, Ilsfeld. Die Garage hat die Abmessungen 6,00 x 8,00 x 2,70 (l x b x h) m. Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlrain - Erweiterung“ aus dem Jahre 2002.

Am 22.11.2023 hat der Bauherr/in erstmalig einen Antrag auf Genehmigung im vereinfachten Verfahren eingereicht. Wegen Eingriffen ins Pflanzgebot wurde das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Antrag verweigert.

Am 20.02.2024 legte der Bauherr schließlich einen geänderten Bauantrag (ohne Überschreitungen) vor. Dieser geänderte Antrag enthielt keine Garagenplanung. Die fehlende Garagenplanung wurde jetzt mit dem vorliegenden Antrag nachgeholt.

Gem. Festsetzung 1.5.1. des Bebauungsplans „Mühlrain – Erweiterung“ aus den Jahre 2004 sind Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, sowie außerhalb der überbaubaren Fläche „auf den besonders gekennzeichneten Flächen“ zulässig.

Der geplante Standort befindet sich auf den für Garagen „ besonders gekennzeichnete Flächen“. Allerdings überschreitet die geplante Garage das hierfür vorgesehene Baufenster. Dies stellt eine Abweichung von Festsetzungen des Bebauungsplans dar. Als „planungsrechtliche Festsetzung“ bedarf diese Abweichung einer Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB.

Die beabsichtigte Überschreitung ist als geringfügig und damit auch als „städtebaulich vertretbar“ anzusehen. Die gesetzlichen Voraussetzungen zur Erteilung der Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB liegen somit vor. Das Einvernehmen nach § 36 BauGB ist zu erteilen.

Frau Hupbauer erläutert den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Technische Ausschuss einstimmig den Beschluss, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer Garage, Flst. 5852, Im Mühlrain 37, Ilsfeld, wird gemäß § 36 BauGB zu erteilen.

TOP 4

Neubau einer Werkhalle mit Büro, hier: Vergrößerung des Vordachs der Verladerampe, auf dem Flst. 13139/11, Reinhold-Würth-Straße, Ilsfeld

Mit der Baugenehmigung vom 22.03.2021 wurde die Baugenehmigung zum Neubau einer Werkhalle mit Büro erteilt. Mit der Baugenehmigung wurden jeweils Befreiungen von den Festsetzungen des maßgeblichen Bebauungsplanes hinsichtlich einer zweiten Zufahrt, der Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl sowie der Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche erteilt.

Mit dem am 18.09.2023 eingereichten Bauantrag wurde eine veränderte Ausführung des Bauvorhabens eingereicht. Für die baulichen Änderungen ggü. dem ursprünglich genehmigten Bestand (u.a. Vergrößerung des Technikraums im UG, Vergrößerung des Treppenhauses, Einbau einer Empore in der Werkhalle), die ein weiteres Eingreifen in die durch Bebauungsplan festgesetzte Bauverbotszone darstellen, wurde in der Sitzung des Technischen Ausschusses vom 24.10.2023 das Einvernehmen erteilt. Am 16.01.2024 erteilte der Gemeindeverwaltungsverband die Änderungsentscheidung bzw. Änderungsgenehmigung hierzu.

Am 28.03.2024 ging ein zweites Nachtragsbaugesuch zur geplanten Vergrößerung des Vordachs der Laderampe ein.

In der ursprünglichen Baugenehmigung von 2021 hat die Überdachung eine Größe von 3,40 m (Breite) auf 13,60 m (Länge) aufgewiesen. Die Überdachung war 4,50 m über der Verladerampe angeordnet. Die Überdachung hielt einen Grenzabstand von 2,50 m zum gemeindeeigenen Grundstück ein.

Folgende bauliche Änderungen zum ursprünglichen Baugesuch sind geplant:

1. Vergrößerung der Überdachung auf 5,90 m (Breite) x 13,50 m (Länge)
2. Grenzständige Bebauung zum gemeindeeigenen Grundstück
3. Anordnung der Verladerampe auf 5,07 m über der Verladerampe

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bustadt-Ost“ aus dem Jahre 2006. Des Weiteren existiert der Entwurf eines Bebauungsplans „Bustadt Ost – 1. Änderung und Erweiterung“, der jedoch bis jetzt nicht in Kraft getreten ist.

Die veränderte Ausführung greift weiter in die festgesetzte Bauverbotszone ein. Der Bebauungsplan von 2006 Bustadt-Ost ist unverändert gültig. Baumaßnahmen in diesem Gebiet bedürfen der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB.

In der Vergangenheit wurden bereits alle umliegenden Gebäude von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit. Der Bebauungsplan zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplangebiets ist in diesem Bereich entsprechend anzupassen.

Frau Hupbauer erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Technische Ausschuss einstimmig den Beschluss, das gemeindliche Einvernehmen zur Vergrößerung des Vordachs der Laderampe auf dem Flst. 13139/11, Reinhold-Würth-Straße, Ilsfeld, wird gemäß § 36 BauGB zu erteilen.

TOP 5

Neubau einer Werkhalle mit Verwaltungsgebäude, Flst. 13139/7, 13139/6, 13139/5, Reinhold-Würth-Straße, Ilsfeld

Der Bauherr plant den Neubau einer Werkhalle mit Verwaltungsgebäude, Flst. 13139/7, 13139/6, 13139/5, Reinhold-Würth-Straße, Ilsfeld. Die Werkhalle misst 58,00 x 31,95 m und hat einen Dachüberstand von 7,00 bzw. 6,00 m. Das Verwaltungsgebäude hat die Abmessungen 13,84 x 26,80 m. Der Dachüberstand des Verwaltungsgebäudes beträgt 1,00 m. Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bustadt-Ost“ aus dem Jahre 2006.

Nach Prüfung der Antragsunterlagen werden zwei Überschreitungen der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans festgestellt:

1. Sowohl nach dem gültigen Bebauungsplan „Bustadt-Ost“, als auch nach dem neuen, jedoch nie in Kraft getretenen Bebauungsplan „Bustadt-Ost, 1. Änderung“ liegt eine erhebliche Überschreitung des Baufensters in westlicher Richtung vor. Das Baurechtsamt beziffert die Überschreitung auf ca. 178 m². Der Abstand zur Grundstücksgrenze beträgt straßenseitig (an der engsten Stelle) lediglich 1,50 m. Zu diesem Thema hat eine Besprechung mit dem GVV stattgefunden. Das Baurechtsamt hält die Überschreitung für städtebaulich vertretbar.
2. Zufahrten zu Besucherstellplätzen sind nur vom privaten Gelände aus zulässig. Dies ist hier nicht möglich und bedarf der Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB.

Ergebnis: Sowohl die beabsichtigte Überschreitung des Baufensters, als auch die geänderte Zufahrt zu den Besucherstellplätzen ist als „städtebaulich vertretbar“ anzusehen. Die gesetzlichen Voraussetzungen zur Erteilung der Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB liegen vor. Das Einvernehmen nach § 36 BauGB ist zu erteilen.

Frau Hupbauer erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Technische Ausschuss einstimmig den Beschluss, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer Werkhalle mit Verwaltungsgebäude, Flst. 13139/7, 13139/6, 13139/5, Reinhold-Würth-Straße, Ilsfeld, gemäß § 36 BauGB, zu erteilen.

TOP 6

Aufstellung einer Wärmepumpe, Fl.St. 171.5, Dörnet 7, Auenstein

Der Bauherr plant die Errichtung einer Wärmepumpe in Außenaufstellung, Flst. 171/5, Dörnet 7, Auenstein. Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dörnet, 1. Änderung“ aus dem Jahre 2003.

Nach Prüfung der Antragsunterlagen ist ein Eingriff in das östlich des Hauptgebäudes liegende Pflanzgebiet beabsichtigt. Aus Sicht der Gemeindeverwaltung ist für die Genehmigung des Bauvorhabens eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Ein Eingriff ins Pflanzgebot betrifft nach Meinung der Rechtsprechung die „Grundzüge der Planung“, § 31 Abs. 2 BauGB. Eine Befreiung ist in diesem Fall nicht möglich.

Die gesetzlichen Voraussetzungen zur Erteilung der Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB liegen damit nicht vor. Das Einvernehmen nach § 36 BauGB ist zu verweigern.

Frau Hupbauer erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung erläuterte Bürgermeister Bordon, dass er aufgrund der vorangegangenen Wortmeldungen der Mitglieder des Technischen Ausschusses den Beschlussvorschlag der Verwaltung dahingehend abändern möchte, dass das Einvernehmen zur Aufstellung der Wärmepumpe erteilt wird.

Daraufhin fasst der Technische Ausschuss bei einer Gegenstimme mehrheitlich den Beschluss, das gemeindliche Einvernehmen zur Aufstellung einer Wärmepumpe, Fl.St. 171/5, Dörnet 7, Auenstein, gemäß § 36 BauGB, zu erteilen.

TOP 7

Informationen und Bekanntgaben

Es lagen keine Informationen und Bekanntgaben vor.

TOP 8

Anfragen

Ein Mitglied des Technischen Ausschusses verwies darauf, dass der Wasserversorgungsschacht in der Straße Bustadt vor kurzem instandgesetzt wurde. Zwischenzeitlich ist aber festzustellen, dass der Schachtdeckel stark klappert. Bürgermeister Bordon sicherte eine Prüfung des Sachverhaltes zu.

Ein weiteres Mitglied des Technischen Ausschusses machte darauf aufmerksam, dass der Feldweg im Bereich der Baumaßnahme der Firma Syna im Gewinn Nussgrund zwischenzeitlich komplett zerstört ist. Hier stellt sich nun die Frage, wie dieses Problem gelöst werden kann.

Der Vorsitzende erläuterte, dass sich die Verwaltung diesbezüglich mit der Firma Syna im Gespräch befindet.

Zudem wurde von einem Mitglied des Technischen Ausschusses auf die Gehwegsperrung der DGN im Bereich der Bahnhofstraße am Ortsende Richtung Pfahlhof verwiesen.

Der Vorsitzende erläuterte, dass die Baustelleneinrichtungen regelmäßig kontrolliert, dokumentiert und Missstände auch an die Straßenverkehrsbehörde weitergeleitet werden.