

Bericht aus der Sitzung des Bauausschusses

am Mittwoch, den 17.07.2024 um 17:00 Uhr
im Sitzungssaal des Rathauses, Hauptstraße 53, 73540 Heubach

Am vergangenen Mittwoch fand die letzte Bauausschusssitzung der aktuellen Wahlperiode statt. Auf der Agenda des öffentlichen Sitzungsteils standen einige Bauangelegenheiten sowie das Thema „Beschlüsse während der Sommerpause“.

Eine nicht öffentliche Sitzung mit einem weiteren Tagesordnungspunkt schloss sich an.

TOP 1 - Bauanträge / Bauvoranfragen

Der Bauausschuss hatte über einige Bauvorhaben zu entscheiden, die vom Leiter des Stadtbauamts Winfried Mürdter ausführlich vorgestellt wurden. Dieser informierte einleitend darüber, dass das Einvernehmen für die Bausache „Errichtung einer Außenspielfläche für die Kindertageseinrichtung Triumphini Kinderwelt“ nicht erforderlich sei und dementsprechend zurückgezogen wurde.

TOP 1.1 - Bausache: Errichtung von Stellplätzen Heubach, Fritz-Spießhofer-Straße 26

Auf dem Baugrundstück ist die Errichtung von Stellplätzen mit einer Grundfläche von ca. 35 m² geplant. Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und die Beurteilung erfolgt nach § 35 Baugesetzbuch. Eine Privilegierung des Vorhabens (Landwirtschaft, Forstwirtschaft) liegt nicht vor, daher war eine Zulässigkeit nach § 35 Abs. 1 BauGB nicht gegeben. Nach § 35 Abs. 2 ist das Vorhaben dann zulässig, wenn es nach dessen Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

Es wurden zwei Fachbehörden um eine Stellungnahme zum Bauvorhaben gebeten. Die Untere Naturschutzbehörde hat keine Bedenken geäußert; die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes lag zum Zeitpunkt der Sitzung noch nicht vor.

Der Stadtbaumeister stellte fest, dass aus Sicht der Verwaltung dem Vorhaben keine öffentlichen Belange entgegenstehen.

Die Stadträte Thomas Abele und Heinz Pfisterer bezeichneten es als generell vorteilhaft, wenn sich Stellplätze auf dem eigenen Grundstück befinden und Fahrzeuge aus dem öffentlichen Straßenverkehrsraum wegkommen.

Das Gremium beschloss **einstimmig**, das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 35 BauGB zu erteilen.

TOP 1.2 - Bausache: Errichtung eines Carports Heubach, Rodelwiesenstraße 16

Auf dem Baugrundstück ist die Errichtung eines Carports mit einer Grundfläche von 25 m² geplant. Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Rodelwiesen“. Dieser setzt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 (zulässige bauliche Nutzung) fest. Mit der Errichtung des Carports wird entsprechend der vorgelegten Berechnung der GRZ die zulässige bauliche Nutzung des Grundstücks um 20 % (14 m²) überschritten. An der Stelle des geplanten Carports befindet sich aktuell ein Stellplatz, der nach der damals geltenden

Baunutzungsverordnung von 1977 bei der Berechnung der GRZ nicht berücksichtigt werden musste. Nach der neuen Baunutzungsverordnung muss nun die Fläche des Carports in die Berechnung miteinbezogen werden. Bereits im Bestand liegt eine geringfügige Überschreitung der GRZ um ca. 2 m² vor. Zudem wurde bereits eine Befreiung von der Grundflächenzahl für die Errichtung eines Wintergartens erteilt, der zwar bislang noch nicht realisiert wurde, bei der Gesamtsumme jedoch berücksichtigt werden muss. Der Bebauungsplan setzt des Weiteren fest, dass das Dach in Form eines Satteldachs oder eines Walmdachs mit einer Dachneigung von 28 bis 38 ° zu errichten ist. Hiervon weicht der geplante Carport ab, weshalb Befreiungen sowohl von der Grundflächenzahl um sowie von der Dachform- und -neigung erforderlich waren.

Stadtbaumeister Winfried Mürdter wies darauf hin, dass eine Befreiung von der GRZ für den Carport in diesem Umfang von der Baurechtsbehörde kritisch gesehen werde. Daher werde von der Verwaltung vorgeschlagen, das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 BauGB zu versagen. Der bereits bestehende offene Stellplatz werde hierdurch nicht tangiert und könne erhalten bleiben.

Stadtrat Gerhard Kuhn sprach sich für die Erteilung des Einvernehmens aus und begründete das damit, dass der bisherige Stellplatz zum Carport werde und sonst keine Veränderung vorgenommen werde. Ein Versagen wäre seines Erachtens nicht schlüssig, auch mit Blick auf einen riesigen Carport am nebenliegenden Haus. An der Grundsituation ändere sich nichts durch das Vorhaben.

Der Stadtbaumeister stellte fest, dass das betreffende Grundstück klein und das angesprochene Nachbargrundstück sehr viel größer sei, was Auswirkungen auf die GRZ habe. Mit der Erteilung des Einvernehmens für eine Überschreitung der GRZ um 20% würde ein Präzedenzfall mit nicht absehbaren Folgen geschaffen, da dies dann für alle anderen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans zugelassen werden müsse. Er wies in diesem Zusammenhang auf die Auswirkungen der Versiegelung weiterer Grünflächen im Gebiet bei Starkregenereignissen hin und betonte, dass auch dies bei der Beurteilung berücksichtigt werden müsse.

Stadtrat Frank Schührer bemerkte, dass der Sinn der Grundflächenzahl darin liege, die Verdichtung der Bebauung zu regeln. Eine Zulassung im vorliegenden Fall bedeute, dass auch größere Grundstücke dichter bebaut werden dürfen.

Stadtrat Thomas Abele unterstrich das Schaffen eines Präzedenzfalls und merkte an, dass die 20%ige Überschreitung durch den bereits genehmigten Wintergarten zustande komme. Als Alternative könne er sich vorstellen, dass der Antrag für den Wintergarten zugunsten des Carports vom Bauherrn zurückgezogen werde.

Mit diesem Vorschlag konnte sich auch Stadtrat Kuhn anfreunden, der feststellte, dass der Wintergarten im Bereich der einzigen Grünfläche auf dem Grundstück vorgesehen sei. Bei einem Verzicht könnte der Carport wie beantragt genehmigt werden. Diese Möglichkeit sollte dem Bauherrn entsprechend unterbreitet werden.

Stadtbaumeister Mürdter wies darauf hin, dass dies von der Baurechtsbehörde zu klären sei.

Nach ausführlicher Diskussion beschloss das Gremium **einstimmig**, das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 BauGB **unter dem Vorbehalt**, dass der bereits befreite Wintergarten nicht realisiert und der Antrag zurückgezogen wird, zu erteilen.

TOP 1.3 - Bausache: Errichtung eines Carports Heubach, Im Stollberg 53

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Stollberg, 7. Änderung“. Es wird ein Carport mit 15 m² Grundfläche geplant. Der Carport hält einen Abstand von 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche ein.

Gemäß Ziffer 1.4 Nebenanlagen im Textteil des Bebauungsplans können überdachte Stellplätze außerhalb der Baustreifen zugelassen werden. Für die Zulassung ist das Einvernehmen der Gemeinde erforderlich.

Das Gremium beschloss ohne Diskussion und **einstimmig**, das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 BauGB zu erteilen.

TOP 1.4 - Bausache: Errichtung einer Außenspielfläche fürs Triumphini Heubach, Mögglinger Straße 37

In der Kindertagesstätte „Triumphini Kinderwelt“ musste der Zaun erneuert werden. Zudem war es notwendig, entlang des Walls Boden abzutragen. Im Zuge dessen wurde die Außenspielfläche insgesamt den neuen Begebenheiten angepasst und Spielgeräte ausgetauscht bzw. versetzt. Hierdurch wurde der Außenbereich, der bisher eher provisorisch angelegt war, nun endgültig hergestellt und für die Bedürfnisse der Kindertagesbetreuung gestaltet

Hierfür war eine baurechtliche Genehmigung notwendig, jedoch nicht das Einvernehmen des Bauausschusses.

TOP 2 - Beschlüsse während der Sommerpause

Stadtbaumeister Winfried Mürdter wies darauf hin, dass es bei diesem Sachverhalt um Bauanträge geht, über die eventuell in der Sommerpause entschieden werden müsse, um die 2 Monatsfrist einzuhalten. Die nächste Sitzung des Bauausschusses findet erst am 11.09.2024 statt.

Hintergrund: Nach § 36 Abs. 1 BauGB wird über die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 31, 33 bis 35 im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden. Nach § 36 Abs. 2 BauGB gilt das Einvernehmen als erteilt, wenn es nicht binnen 2 Monate nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird.

Daher sollte die Verwaltung beauftragt werden, während der sitzungsfreien Zeit über das Einvernehmen für baurechtliche Vorhaben selbst zu entscheiden. Über die entschiedenen Fälle soll dann in der Septembersitzung des Bauausschusses informiert werden.

Der Stadtbaumeister merkte an, dass es sich dabei nur um wenige Fälle handeln werde; der Entscheid werde im Sinne der Stadt Heubach erfolgen. Es seien bereits Anträge eingegangen, bei denen die gesetzlichen Fristen sonst nicht eingehalten werden können.

Stadtrat Thomas Abele wies darauf, dass sich der Bauausschuss mit der konstituierenden Sitzung des Gemeinderats anders zusammensetzen werde und schlug vor, den Beschluss erst in der nächsten Woche mit dem neuen Gremium zu fassen. Der entsprechende Beschluss in der Gemeinderatssitzung (TOP 7 „Beschlüsse während der Sommerpause“) soll dann um die baurechtlichen Themen ergänzt werden.

Dagegen gab es keine Einwände.

TOP 3 - Bekanntgaben, Sonstiges

- Stadtrat Gerhard Kuhn nahm Bezug auf das im Ältestenrat besprochene **Thema „Hochwasser/Hochwasserschutz“** und vermisste dies als Tagesordnungspunkt auf der Agenda der Gemeinderatssitzung am 23. Juli.

Stadtbaumeister Winfried Mürdter teilte mit, dass bereits eine entsprechende Präsentation vorbereitet sei.

Bürgermeister Dr. Joy Alemazung unterstrich die Wichtigkeit des Themas, das in der kommenden Woche nach seiner Begrüßung als offizieller Punkt behandelt werden soll.

- Stadtrat Lukas Klotzbücher gab Beschwerden sowie seine eigene Erfahrung hinsichtlich der **Kundenwerbung von TNG** weiter, die doch nicht so zurückhaltend wie angekündigt („Direktvertrieb nach Verhaltenskodex“) ablaufe. Die Mitarbeiter seien recht hartnäckig.

Bürgermeister Dr. Alemazung sprach von einem Austausch mit Böbingen und einem Jour fixe mit TNG zur Rückspiegelung der Erfahrungen. Er sagte zu, das Anliegen weiterzugeben.