

## **Sitzungsbericht Technischer Ausschuss 18.04.2023**

In seiner Sitzung am 18. April 2023 befasste sich der Technische Ausschuss mit folgenden Tagesordnungspunkten:

### **TOP 1**

#### **Baugesuch zur Nutzungsänderung eines Wohnraums in ein Tattoostudio, Flst. 9024/1, Fischerstraße 30, Ilsfeld**

Geplant ist die Nutzungsänderung eines Wohnraums in ein Tattoostudio auf dem Flst. 9042/1, Fischerstraße 30 in Ilsfeld. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Umlandshöhe“. Der Bebauungsplan setzt die Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO fest. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Ein Tattoostudio stellt eine gewerbliche Nutzung dar. Ausnahmsweise können gewerbliche Nutzungen, sofern sie unter einen sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieb subsumiert werden können, nach § 31 Absatz 1 BauGB zugelassen werden

Es handelt sich um ein Kleingewerbe. Es sollen keine MitarbeiterInnen beschäftigt werden. Es sollen maximal 2 Kunden pro Woche nach vorheriger Terminvereinbarung behandelt werden. Aufgrund der Angaben im Bauantrag zum Umfang der beabsichtigten gewerblichen Nutzung wird seitens der Verwaltung von einem sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieb ausgegangen.

Frau Hupbauer erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung beschloss der Technische Ausschuss mit zwei Gegenstimmen und einer Enthaltung das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung eines Wohnraums in ein Tattoostudio, Flst. 9042/1, Fischerstraße 30, Ilsfeld nach § 36 BauGB zu erteilen.

### **TOP 2**

#### **Baugesuch zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Flst.742, Raiffeisenstraße 3/1, 74360 Ilsfeld**

Geplant ist die Errichtung eines zweigeschossigen Wohnhauses mit angeschlossenem Carport. Hierzu hat der Bauherr einen Bauantrag im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO eingereicht.

Das Baugrundstück Flst. 742 befindet sich in der Raiffeisenstraße und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bahnhofstraße/Raiffeisenstraße“ von 1989.

Vorliegend handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan gem. § 30 BauGB. Die „Art“ der baulichen Nutzung wird darin als „eingeschränktes Mischgebiet“ definiert (§ 6 u. §1 (5) Bau NVO). „Eine gemischte Wohn- und das Wohnen nicht störende Gewerbenutzung sollen (dort).....möglich sein.

Eine Wohnnutzung in einem Mischgebiet ist grundsätzlich zulassungsfähig. Vorliegend könnte der im Bebauungsplan definierte Gebietscharakter als Mischgebiet (MI) in Frage stehen, wenn sich die beabsichtigte Mischnutzung einseitig zugunsten einer überwiegenden Wohnnutzung verschieben würde.

Nach Überprüfung der im besagten Plangebiet vorhandenen Bebauung ergibt sich, dass sieben von acht Gebäuden einer Wohnnutzung und lediglich eines der gewerblichen Nutzung dienen. Die Genehmigung des Bauantrags würde das bereits jetzt vorhandene Mischungsverhältnis noch weiter zugunsten einer Wohnnutzung verschieben.

Nach allgemeiner Rechtsauffassung „widerspricht (Wohnen) der Eigenart des Baugebiets, (wenn) damit das gebotene quantitative Mischungsverhältnis gestört wird“.

Somit ist davon auszugehen, dass im Falle einer Baugenehmigung ein ausgewogenes Mischungsverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe nicht mehr gegeben wäre und damit die Eigenart des Baugebiets gestört würde.

Im Hinblick auf eine erweiterte Wohnnutzung im Plangebiet wären darüber hinaus mögliche Rückwirkungen auf die umliegende Bebauung zu betrachten. So ist festzustellen, dass sich östlich des Plangebiets das Gewerbegebiet „Am Bahnhof“ anschließt. Möglicherweise könnten sich durch das „Heranrücken“ der Wohnbebauung negative Rückwirkungen für das Gewerbe in diesem Gebiet ergeben. Einschränkungen der Gewerbetätigkeit in diesem Bereich sollte aus Sicht der Verwaltung jedoch unbedingt entgegengewirkt werden.

Gem. § 36 BauGB wird über die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den §§ 31, 33 bis 35 BauGB von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden.

Auch wenn die beschriebene Eigenart des Mischgebiets (MI) durch die geplante Wohnnutzung verletzt werden würde, wäre unter Umständen zu überprüfen, ob von der festgesetzten „Art der Bebauung“ dennoch befreit werden könnte. Hierzu kann jedoch festgestellt werden, dass eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gem. § 31 Abs. 2 BauGB nicht möglich erscheint. Im Bebauungsplan werden bewusst Festsetzungen zur „Art der Nutzung“ getroffen. Befreiungen von diesen Festsetzungen würden die „Grundzüge der Planung“ gem. § 31 Abs. 2 BauGB betreffen und wären somit unzulässig. Die gesetzlichen Voraussetzungen zur Erteilung einer Befreiung liegen damit nicht vor.

Frau Hupbauer erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach einer ausführlichen Beratung über den Sachverhalt stellte ein Gemeinderat den Antrag den Bebauungsplan zu ändern.

Nach weiterer kurzer Beratung stimmte der Technische Ausschuss über den Antrag ab und beschloss einstimmig die Verwaltung zu beauftragen, eine Änderung des Bebauungsplans herbeizuführen.

Im Anschluss beschloss der Technische Ausschuss einstimmig das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Neubau eines Einfamilienhauses Flst. 742, Raiffeisenstraße 3/1, 74360 Ilsfeld zu erteilen.

### **TOP 3**

#### **Baugesuch Nutzungsänderung einer Scheune zu Wohnraum und Errichtung Dachaufbau FlSt. 84, Gartenstraße 6, Ortsteil Auenstein**

Geplant ist die Nutzungsänderung einer Scheune im Obergeschoss und Dachgeschoss zu Wohnzwecken sowie die Errichtung eines Dachaufbaus. Hierzu hat der Bauherr einen Bauantrag im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO eingereicht.

Die betreffende Scheune ist an das bestehende Wohnhaus direkt angebaut.

Das Baugrundstück Flst. 84 liegt in der Gartenstraße 6, im Ortsteil Auenstein.

Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Das Grundstück befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die gesetzlichen Voraussetzungen nach §34 BauGB sind erfüllt.

Frau Hupbauer erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach kurzer Beratung beschloss der Technische Ausschuss einstimmig das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung einer Scheune zu Wohnraum und Errichtung Dachaufbau Flst. 84, Gartenstraße 6, Ortsteil Auenstein nach § 36 BauGB zu erteilen.

#### **TOP 4**

##### **Baugesuch zum Neubau eines Einfamilienhauses FlSt. 3960/1, Weinbergstraße 28, Ortsteil Auenstein**

Geplant ist die Errichtung eines zweigeschossigen Wohnhauses. Hierzu hat der Bauherr einen Bauantrag im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO eingereicht. Eine Garage, sowie ein Carport befinden sich bereits im Bestand.

Das Baugrundstück Flst. 3960/1 liegt in der Weinbergstraße 28, im Ortsteil Auenstein. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hundswainberg II/ Hundswainberg – Steinhälde 2. Änderung“ von 1988.

Der geplante Baukörper misst ca. 7,00 x 15,50 m und überschreitet das durch Bebauungsplan festgesetzte Baufenster auf der Südseite um ca. 50 cm. Auf der Nordseite ist durch das schräg verlaufende Baufenster ebenfalls eine geringfügige Überschreitung des Baufensters (Hausecke Nordost) festzustellen.

Die Überschreitung der durch Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen wurden vom Planverfasser angezeigt. Ein entsprechender Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB liegt den Antragsunterlagen bei.

Die Überschreitungen sind als geringfügig einzustufen. Vergleichbare Befreiungen wurden in der Umgebung bereits erteilt.

Die gesetzlichen Voraussetzungen zu Erteilung einer Befreiung, insbesondere städtebauliche Vertretbarkeit liegen aus Sicht der Verwaltung vor.

Frau Hupbauer erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach kurzer Beratung beschloss der Technische Ausschuss einstimmig das gemeindliche Einvernehmen zu dem Neubau eines Einfamilienhauses Flst. 3960/1, Weinbergstraße 28, Ortsteil Auenstein nach § 36 BauGB zu erteilen.

#### **TOP 5**

##### **Baugesuch zum Anbau an ein Einfamilienhaus, Flst. 4802/1, An der Kelter 9, Ortsteil Helfenberg**

Der Bauherr beabsichtigt einen eingeschossigen Anbau an das vorhandene Wohnhaus zu erstellen. Esszimmer und Küche sollen nach Norden hin um ca. 24 m<sup>2</sup> (ca. 6,00 x 4,00 m) erweitert werden. Der Anbau soll ein Flachdach erhalten.

Hierzu hat der Bauherr einen Bauantrag im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO eingereicht.

Ein Fahrzeugunterstand, ein Hobbyraum/Heimkino, sowie eine Terrassenüberdachung wurden bereits im Jahre 2016 genehmigt und befinden sich im Bestand.

Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Das Grundstück befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile; der Anbau an das bestehende Wohnhaus ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der vorliegende Erweiterungsbau (an Wohn und Esszimmer) wäre nach § 34 BauGB zulässig, wenn er sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Bei dem vorliegenden eingeschossigen Wohnungsanbau mit einer Größe von 24,00 m<sup>2</sup> kann

das Einfügen nach Art, Maß und Bauweise zweifellos bejaht werden. Bezüglich der überbauten Grundstücksfläche wird eine Grundflächenzahl von 0,42 nachgewiesen. Auch hier kann ein Einfügen in die Umgebungsbebauung bejaht werden. Zusammenfassend werden die gesetzlichen Voraussetzungen nach §34 BauGB erfüllt.

Abstandflächen oder andere mögliche Nachbarrechte werden durch den Anbau nicht tangiert.

Frau Hupbauer erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach eingehender Beratung beschloss der Technische Ausschuss einstimmig das Einvernehmen gem. § 36 BauGB zum Anbau an ein Einfamilienhaus auf dem Grundstück Flst. 4802/1, An der Kelter 9 im Ortsteil Helfenberg zu erteilen.

## **TOP 6**

### **Baugesuch zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Flst. 3814, Jahnstraße 16, Ortsteil Auenstein**

Beabsichtigt ist die Errichtung eines zweigeschossigen Wohnhauses mit integrierter Autogarage. Das Baugrundstück Flst. 3814 befindet sich in der Jahnstraße 16, in Auenstein. Hierzu hat der Bauherr einen Bauantrag im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO eingereicht.

Das moderne Bauvorhaben stimmt mit dem aus dem Jahr 1958 stammenden und mehrmals überarbeiteten Baulinienplan „Dornet“ für diesen Bereich der Jahnstraße nicht überein. Für das Baugrundstück hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 15.11.2022 den Aufstellungsbeschluss und Auslegungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Jahnstraße 16“ gefasst. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs fand in der Zeit vom 05.12.2022 bis 13.01.2023 statt.

Der Bebauungsplan „Jahnstraße 16“ befindet sich derzeit in der Planaufstellung.

Im Hinblick auf den vorliegenden Bauantrag bleibt festzustellen, dass er dem Bebauungsplanentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Jahnstraße 16“ entspricht, keine Abweichungen und/oder Überschreitungen zu erkennen sind und die Erschließung des Vorhabens gesichert ist.

Frau Hupbauer erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach kurzer Beratung beschloss der Technische Ausschuss einstimmig das Einvernehmen gem. § 36 BauGB zur beabsichtigten Bebauung eines Einfamilienhauses, Flst. 3814, Jahnstraße 16, Ortsteil Auenstein zu erteilen.

## **TOP 7**

### **Baugesuch zur Errichtung einer Gartenhütte, Flst. 10580, Keltenstraße 3, Ilsfeld**

Geplant ist die Errichtung einer Gartenhütte auf dem Flst. 10580, Keltenstraße 3 in Ilsfeld. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Steinhäldenweg - Neubearbeitung“. Der Baukörper misst 2,34 x 2,34 x 2,20 m (L x B x H).

Die Errichtung der Gartenhütte ist aufgrund ihrer Abmessungen gemäß Ziffer 1 a) Anhang zu § 50 Absatz 1 LBO verfahrensfrei. Im Bebauungsplan unter Ziffer 1.7 der planungsrechtlichen Festsetzungen ist jedoch die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO), „soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig“.

Der Bauherr beantragt daher die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 Absatz 2 BauGB.

Vergleichbare Befreiungen wurden in der unmittelbaren Umgebung bereits erteilt. Die gesetzlichen Voraussetzungen zu Erteilung einer Befreiung, insbesondere städtebauliche Vertretbarkeit liegen aus Sicht der Verwaltung vor.

Der Bauherr stellt zwei Varianten zur Platzierung der Gartenhütte zur Diskussion. Die oben genannten Vorgaben und Prüfungsergebnisse gelten für beide Standorte.

Frau Hupbauer erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach eingehender Beratung beschloss der Technische Ausschuss einstimmig das gemeindliche Einvernehmen zur geplanten Errichtung einer Gartenhütte, Flst. 10580, Keltensstraße 3, Ilfeld nach § 36 BauGB zu erteilen.

#### **TOP 8 Informationen und Bekanntgaben**

Es lagen keine Informationen und Bekanntgaben vor.

#### **TOP 9 Anfragen**

Es wurden keine Anfragen an die Verwaltung gestellt.