

## **Sitzungsbericht Technischer Ausschuss 27.06.2023**

In seiner Sitzung am 27. Juni 2023 befasste sich der Technische Ausschuss mit folgenden Tagesordnungspunkten:

### **TOP 1**

#### **Antrag auf Befreiung zur Errichtung eines KFZ-Stellplatzes, Flst. 9059/4, Im Ring 27, Ilsfeld**

Geplant ist die Errichtung eines privaten PKW-Stellplatzes auf dem Flurstück 9059/4, Im Ring 27, Ilsfeld. Der Bauherr hat einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gestellt, § 31 Abs. 2 BauGB. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Umlandshöhe II, 3. Änderung“ aus dem Jahre 1988.

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzung zu offenen Stellplätzen. Die Errichtung ist prinzipiell verfahrensfrei. Der Zugang zum Grundstück und damit die Zufahrt zum Stellplatz kann jedoch nur über einen im Bebauungsplan festgesetzten Fußweg erfolgen. Das Befahren des Fußwegs ist jedoch nicht zulässig.

Es wird nach den Erkenntnissen der Verwaltung davon ausgegangen, dass der geplante KFZ-Stellplatz aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht die erforderlichen Mindestmaße aufweist und so ein teilweises Parken bzw. Abstellen des Fahrzeugs auf der öffentlichen Fläche praktiziert werden wird.

Die Zugänglichkeit der Fläche ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht gegeben. Das Einvernehmen zu dem Bauvorhaben ist zu versagen.

Frau Hupbauer erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung beschloss der Technische Ausschuss bei einer Enthaltung das gemeindliche Einvernehmen zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans, Flst.9059/4, Im Ring 27, Ilsfeld, nach § 36 BauGB nicht zu erteilen.

### **TOP 2**

#### **Baugesuch zur Errichtung von Dachgauben, Flst. 194/9, Ludwig-Thoma-Straße 16, Ortsteil Auenstein**

Geplant ist die geringfügige Vergrößerung dreier Balkone (ca. 1,00 m<sup>2</sup> je Balkon) sowie der Dachgeschossausbau mittels Gaube oder Quergiebel auf dem Baugrundstück Flst. 194/9, Ludwig-Thoma-Straße 16, Auenstein. Hierzu hat der Bauherr einen Bauantrag im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO eingereicht. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dornet“ aus dem Jahre 1962, mit letztmaliger Änderung im Jahre 1965.

Die geringfügige Vergrößerung der Balkone ist aus Sicht der Verwaltung verfahrensfrei möglich und gemäß Abstandsflächenplan unbedenklich. Die Balkone ragen geringfügig in die durch Bebauungsplan festgesetzte Vorgartenfläche, die als Bauverbotszone festgelegt ist.

Die Erteilung einer Befreiung hierfür ist aus Sicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar und zulassungsfähig.

Die massiven Dachaufbauten sind als Aufstockung zu bewerten. Die in der Planung vorgestellte Aufstockung des Dachgeschosses ergibt nach Ansicht der Verwaltung ein

zusätzliches Vollgeschoss, was gemäß Bebauungsplan ausgeschlossen ist. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich eine zweigeschossige Bauweise fest.

Die gesetzlichen Voraussetzungen zur Erteilung einer Befreiung liegen nicht vor.

Ähnliche Planungen zur Aufstockung eines Vollgeschosses in der direkten Nachbarschaft (u.a. im Fliederweg 6, Fliederweg 8), wie die vorliegende, wurden in der Vergangenheit von der Gemeinde abgelehnt und nur in verkleinerter Form zugelassen.

Eine mögliche „Genehmigung“ der vorliegenden Planung würde einen „Präzedenzfall“ schaffen, der den Interessen der Gemeinde an einem einheitlichen Gesamtbild des Baugebiets und einer Gleichbehandlung der Bürger zuwiderlaufen würde.

Das Einvernehmen der Gemeinde zu einem Bauvorhaben kann nur als Ganzes erteilt oder verweigert werden. Aus diesem Grund ist das Einvernehmen für das gesagte Bauvorhaben zu versagen.

Frau Hupbauer erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung beschloss der Technische Ausschuss bei einer Enthaltung und einer Gegenstimme mehrheitlich das gemeindliche Einvernehmen zur geplanten Vergrößerung der Balkone, sowie dem Ausbau des Dachgeschosses, Flst. 194/9, Ludwig-Thoma-Straße 16, Ilsfeld nach § 36 BauGB nicht zu erteilen.

### **TOP 3**

#### **Antrag auf Befreiung zur Errichtung eines Geräteschuppens, Flst. 10604, Johanniterweg 3, Ilsfeld**

Geplant ist die Errichtung eines Geräteschuppens (L 3,4 m x B 3,40 m x H 2,7 m) zur Unterbringung von Gartengeräten etc.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Steinhaldenweg Neubearbeitung“ aus dem Jahre 1993. Nach Ziffer 1.7 der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Nebenanlagen, wie der beantragte Geräteschuppen, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Die vorgesehene Fläche wird darüber hinaus durch den Bebauungsplan als Fläche mit Pflanzzwang festgelegt und damit als Bauverbotszone.

Der Bauherr hat einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gestellt, § 31 Abs. 2 BauGB.

Durch die Befreiung würde ein Präzedenzfall geschaffen werden. Die Voraussetzungen zur Zulassung einer Befreiung liegen nicht vor. Die Verwaltung schlägt daher vor das Einvernehmen zu versagen.

Frau Hupbauer erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung beschloss der Technische Ausschuss bei zwei Enthaltungen das gemeindliche Einvernehmen zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans, Flst.10604, Johanniterweg 3, Ilsfeld, gemäß § 36 BauGB, nicht zu erteilen.

### **TOP 4**

## **Bauvoranfrage zur Errichtung von Dachgauben, Flst. 204/1, Ludwig-Thoma-Straße 8, Ortsteil Auenstein**

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung von zwei Dachgauben auf dem auf dem Grundstück Flst. 204/1 in der Ludwig-Thoma-Straße 8, Ortsteil Auenstein zu erstellen.

Hierzu hat der Bauherr eine Bauvoranfrage nach § 57 LBO eingereicht.

Von dem Antragsteller wurden keine, im Rahmen der Bauvoranfrage zu behandelnde, Fragen aufgeführt. Nach § 57 LBO kann vor Einreichen eines Antrags auf Baugenehmigung eine rechtsverbindliche Klärung von einzelnen Fragen eines Vorhabens erfolgen. Dies setzt die Vorlage von konkreten rechtlichen Fragen zu einem weitestgehend konkretisierten Bebauungsvorschlag voraus (z.B. ob die Dachform - so wie im Bebauungsvorschlag dargestellt - zulassungsfähig ist).

Es wird bezüglich des vorliegenden Antrags davon ausgegangen, dass der Antragsteller die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens geklärt haben möchte.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dornet“ von 1958.

In § 2 der Bauvorschriften des Bebauungsplanes werden Dachaufbauten geregelt: „Dachaufbauten sind nur bei einstockigen Gebäuden und dann nur insoweit zulässig, als sie die geschlossene Wirkung des Hauptdaches nicht beeinträchtigen. Sie dürfen nicht bis auf den Hausgrund vorgesetzt werden und sollen von den Giebelkanten wenigstens 2m Abstand erhalten. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten soll nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge betragen; ein einstockigen Doppel- oder Reihenhäusern kann eine größere Länge zugelassen werden.“

Das Bauvorhaben entspricht nicht vollständig diesen Vorgaben. Die Dachgaube auf der Nordseite soll abweichend zu diesen Festsetzungen bis an den Hausgrund vorgesetzt werden.

Die Größe und Ausgestaltung der Dachgauben entspricht im Übrigen diesen Festsetzungen.

Städtebauliche Bedenken bestehen gegen die Zulassung der Dachgauben nicht. Die Verwaltung spricht sich für das in Aussicht stellen der Erteilung einer Befreiung hinsichtlich der Anordnung der Dachgaube Nord aus.

Das Einvernehmen ist zu erteilen.

Frau Hupbauer erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung beschloss der Technische Ausschuss einstimmig den Beschluss das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von Dachgauben, Flst. 204/1, Ludwig-Thoma-Straße 8, Auenstein nach § 36 BauGB zu erteilen.

## **TOP 5**

### **Baugesuch zum Neubau eines barrierefreien 5-Fam-Wohnhauses mit Garagen, Stellplätzen und Kinderspielplatz – veränderte Ausführung, Flst. 10520, Strombergstraße, Ilsfeld**

Mit der Baugenehmigung vom 26.03.2021 wurde die Baugenehmigung für den Neubau eines barrierefreien 5-Fam-Wohnhauses mit Garagen, Stellplätzen und Kinderspielplatz erteilt.

Wie sich aus den Planunterlagen zur o.g. Baugenehmigung ergibt, war eine Firsthöhe von 257,00 m ü. NN und eine Traufhöhe von 253,02 m ü. NN genehmigt. Die Baugenehmigung

enthielt entsprechende Befreiungen aufgrund der Abweichungen ggü. den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Westlich Bild“.

Im April 2022 wurde festgestellt, dass das Gebäude deutlich höher ausgeführt wurde.

Die Bauherrschaft hat nun die Bereitschaft bekundet, das Gebäude auf das mit Entscheidung vom 26.03.2019 genehmigte Maß zurückzubauen. Ausgenommen hiervon sind folgende Bauteile:

- Aufzugsanbau: genehmigte Höhe 255,735 m ü.NN, geplant 256,125 m ü. NN, (Abweichung damit 39,00 cm)
- Treppenhausanbau: genehmigte Höhe 255,355 m ü. NN, geplant 255,545 m ü.NN, (Abweichung damit 19,00 cm)

Für die Abweichung im Bereich des Aufzugsanbaus hat der Bauherr einen entsprechenden Antrag auf veränderte Ausführung ggü. dem genehmigten Bestand bzw. Antrag auf Befreiung für die zusätzlichen Überschreitungen eingereicht. Planstand ist 20.10.2022/02.12.2022. Auf die Anlage zu dieser Vorlage wird verwiesen.

Begründet wird die Abweichung im Bereich der Aufzugsanbaus mit den technischen Vorgaben der Aufzugsfirma zur barrierefreien Herstellung des gesamten Wohnhauses. Der Aufzugsturm kann nicht mehr reduziert werden.

Die Abweichung im Bereich des Treppenhauses wurde durch die Baurechtsbehörde festgestellt und in die Beurteilung miteinbezogen. Da die Abweichung von der Baurechtsbehörde festgestellt wurde, liegt keine Begründung des Bauherrn für die zusätzliche Erhöhung vor.

Die Baurechtsbehörde beabsichtigt die o.g. (erweiterten) Abweichungen von den Festsetzungen des maßgeblichen Bebauungsplanes „Westlich Bild“ zuzulassen und diesbezüglich erweiterte Befreiungen auszusprechen.

Nach § 35 Absatz 1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg müssen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. Diese Verpflichtung kann durch barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden, wenn die gesamte Grundfläche dieser Wohnungen die Grundfläche der Nutzungseinheiten des Erdgeschosses nicht unterschreitet.

Die barrierefreie Erreichbarkeit aller Wohnungen in dem geplanten Mehrfamilienwohnhaus ist baurechtlich nicht verpflichtend. Die gesetzliche Verpflichtung kann erfüllt werden, auch wenn der Aufzug beispielsweise das oberste Geschoss nicht anfahren würde.

Die Baugenehmigung vom 26.03.2021 enthielt bereits größere Befreiungen zur Überschreitung der durch den Bebauungsplan „Westlich Bild“ festgesetzten Trauf- und Firshöhen. Diese waren im Hinblick auf die umgebende Bebauung (noch) städtebaulich vertretbar. Aus bauplanungsrechtlicher Sicht wurden mit den durch die Baugenehmigung vom 26.03.2021 genehmigten Höhen die Grenzen bzw. gesetzlichen Voraussetzungen der städtebaulichen Vertretbarkeit erreicht.

Weitergehende Befreiungen, wie die nun vorliegenden, sind städtebaulich nicht vertretbar und insofern liegen die gesetzlichen Voraussetzungen zur Erteilung der Befreiungen hierfür nicht vor.

Das Einvernehmen ist daher zu versagen.

Sollte die Baurechtsbehörde nach abschließender Prüfung zu dem Schluss kommen, dass das gemeindliche Einvernehmen rechtswidrig versagt wurde, das Einvernehmen der Gemeinde in der Konsequenz ersetzt sowie die Baugenehmigung für die veränderte Ausführung bzw. erweiterten Befreiungen erteilt, wird die Verwaltung ermächtigt rechtliche Schritte gegen die Entscheidung der Baurechtsbehörde einzuleiten. Auf § 54 Absatz 4 LBO wird bezüglich der einzelnen Verfahrensschritte verwiesen. Das Einleiten rechtliche Schritte gegen diese Entscheidung ist als Geschäft der laufenden Verwaltung einzuordnen.

Frau Hupbauer erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung beschloss der Technische Ausschuss bei 3 Ja-Stimmen, 2 Gegenstimmen und 3 Enthaltungen mehrheitlich das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB zur veränderten Ausführung des 5-Fam-Wohnhauses mit Garagen und Stellplätzen und Kinderspielplatz auf dem Grundstück Flst. 10520, Strombergstraße im Ortsteil Ilsfeld zu versagen.

Im Anschluss beschloss der Technische Ausschuss ebenfalls bei 3 Ja-Stimmen, 2 Gegenstimmen und 3 Enthaltungen mehrheitlich die Verwaltung zu ermächtigen rechtliche Schritte einzuleiten, sofern die Baurechtsbehörde die Genehmigung für die veränderte Ausführung und erweiterten Befreiungen für des 5-Fam-Wohnhauses mit Garagen und Stellplätzen und Kinderspielplatz auf dem Grundstück Flst. 10520, Strombergstraße im Ortsteil Ilsfeld erteilt.

#### **TOP 6 Informationen und Bekanntgaben**

Es lagen keine Informationen und Bekanntgaben vor.

#### **TOP 7 Anfragen**

Es wurden keine Anfragen an die Verwaltung gestellt.