

Sitzungsbericht Technischer Ausschuss 24.10.2023

In seiner Sitzung am 24. Oktober 2023 befasste sich der Technische Ausschuss mit folgenden Tagesordnungspunkten:

TOP1

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.

Der zunächst gestellte Antrag sah die Errichtung der Geräteschuppen auf der nicht überbaubaren Fläche, insbesondere innerhalb des festgesetzten Pflanzgebotes (Bauverbot) vor. Der Antrag wurde am 14.09.2023 in veränderter Ausführung eingereicht. Der Geräteschuppen befindet sich auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

Der Bauherr hat einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gestellt, § 31 Abs. 2 BauGB. Die Voraussetzungen zur Zulassung einer Befreiung liegen vor. Die Verwaltung schlägt daher vor das Einvernehmen zu erteilen.

Frau Hupbauer erläutert den Sachverhalt im Detail.

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

TOP 2

Antrag auf Befreiung zur Errichtung eines Dachaufbaus, Flst.10476, Hürbelweg 7, Ilsfeld

Geplant ist die Errichtung einer Loggia mit Überdachung in den Abmessungen 3,67 x 3,94 m. Der Bauherr beabsichtigt hier seine Pflanzen zur Überwinterung unterzubringen. Eine Heizung oder ein Aufenthaltsraum ist nicht geplant. Bei der geplanten Überdachung und Einhausung handelt es sich um einen Dachaufbau.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westliches Bild, 1. Änderung“ aus dem Jahre 1988. Nach Ziffer 2.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Dachaufbauten nicht zulässig.

Im Baugebiet wurden bereits ähnliche Befreiungen von den Festsetzungen nach Ziffer 2.3 erteilt. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB liegen vor. Der Dachaufbau ist städtebaulich vertretbar.

Die Verwaltung schlägt daher vor das Einvernehmen gem. § 36 BauGB zu erteilen.

Frau Hupbauer erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung beschloss der Technische Ausschuss einstimmig das gemeindliche Einvernehmen zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans, Flst.10476, Hürbelweg 7, Ilsfeld, gemäß § 36 Abs. 2 BauGB, zu erteilen.

TOP 3

Neubau einer Werkhalle mit Büro 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. Folgende bauliche Änderungen zum ursprünglichen Baugesuch haben sich ergeben:

1. Im UG ein größerer Technikraum (Technik 1), sowie zwei neue Technikräume (Technik 2 und Technik 3). Ein vergrößertes Treppenhaus.
2. Im EG ein neuer Kühlraum.
3. Eine neue Empore in der Werkhalle.
4. Verschiedene geringfügige Änderungen aufgrund Werkplanung und Prüfstatik.

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 des Bauvorhabens weicht in folgenden Punkten von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab:

1. Der Bauherr möchte zwei Zufahrten zum Gebäude schaffen. Zulässig gem. Bebauungsplan Ziffer Nr.6 ist lediglich eine Zufahrt.
2. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl wird um ca. 35 m² überschritten.
3. Das Gebäude wird in der Bauverbotszone errichtet.

Die Befreiungen für die Errichtung einer zweiten Zufahrt sowie für die Überschreitung der Grundflächenzahl um ca. 35 m² wurden mit der ursprünglichen Baugenehmigung bereits erteilt.

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 jedoch bereits alle umliegenden Gebäude von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit. In der bisher nicht in Kraft getretenen 1. Änderung des Bebauungsplans von 2013 wäre die Genehmigung ohne Befreiung möglich, da in diesem Entwurf die Bauverbotszone aufgehoben ist. Daraus lässt sich schließen, dass das Bauvorhaben städtebaulich vertretbar ist. Die gesetzlichen Voraussetzungen zur Erteilung einer Befreiung liegen vor.

In der vorausgegangenen, nahezu identischen Baugenehmigung von 2021 wurde der Bauherr bereits von den oben genannten Festsetzungen des Bebauungsplans befreit, § 31 Abs. 2 BauGB.

Das Einvernehmen ist zu erteilen.

Frau Hupbauer erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung beschloss der Technische Ausschuss einstimmig das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer Werkhalle mit Bürogebäude auf dem Flst. 13139/11, Reinhold-Würth-Straße, Ilsfeld, gemäß § 36 BauGB zu erteilen.

TOP 4

Neubau eines Doppelhauses, Antrag auf Befreiung zur Überbauung des durch Bebauungsplan festgesetzten Leitungsrechts, Flst. 13340, Robert-Vollmöller-Straße 8+10, Ilsfeld

Geplant ist die Errichtung eines Doppelhauses mit insgesamt vier Wohneinheiten. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Steinhaldenweg 2. Erweiterung“ von 2015.

Vier geplante, offene Kfz-Stellplätze deren Stützbauwerke sowie die Zufahrt befinden sich auf dem durch Bebauungsplan festgesetzten Leitungsrecht, das grundsätzlich als Bauverbotszone gilt. Das Leitungsrecht dient der Sicherung des öffentlichen Regenwasser- und Schmutzwasserkanals. Die Überbauung einer mit einem Leitungsrecht belegten Fläche widerspricht deren Zweckbestimmung und bedarf grundsätzlich einer Befreiung nach § 31 Baugesetzbuch (BauGB).

Die Zulassung einer Überbauung des Leitungsrechts sollte näher geregelt werden. Für Bauvorhaben mit vergleichbaren Eingriffen in das festgesetzte Leitungsrecht wurden jeweils öffentliche-rechtliche Verträge mit den Bauherren geschlossen.

Der öffentlich-rechtliche Vertrag dient der Sicherung des Zugangs zu den Kanälen (Schmutzwasser, Niederschlagswasser) im Bereich des durch Bebauungsplan festgelegten Leitungsrechts auf dem Baugrundstück im Falle von Wartungs- und Unterhaltungszwecken, in Notfällen, sowie zur Umgestaltung des Abwasserbeseitigungsnetzes, der Regelung eines Rückbaus der aufgeführten baulichen Anlagen im Falle von Wartungs- und Unterhaltungszwecke sowie deren Kostentragung.

Frau Hupbauer erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung beschloss der Technische Ausschuss bei einer Ja-Stimme und sieben Gegenstimmen mehrheitlich das gemeindliche Einvernehmen zur Überbauung des festgesetzten Leitungsrechts, Flst.13340, Robert-Vollmöller-Straße 8+10, Ilsfeld, gemäß § 36 BauGB, nicht zu erteilen.

TOP 5

Informationen und Bekanntgaben

Frau Hupbauer erläutert, dass die Umstellung der Straßenbeleuchtung auf LED aktuell bei 87% liegt. In diesem Jahr sollen daher noch Umstellungen im Bereich Raiffeisenstraße, Bahnhofstraße, Ledergasse und Gerbergasse erfolgen. Es ist von Gesamtkosten in Höhe von ca. 34.000 Euro auszugehen.

TOP 6

Anfragen

Es wurden keine Anfragen an die Verwaltung gestellt.