

Sitzungsbericht Technischer Ausschuss 19.12.2023

In seiner Sitzung am 19. Dezember 2023 befasste sich der Technische Ausschuss mit folgenden Tagesordnungspunkten:

TOP 1

Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Flst. 718/3, Thomas-Mann-Straße 24, Schozach

Der Bauherr plant die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage. Das Einfamilienhaus hat die Abmessungen 11,24 m x 13,64 m (L x B), die Garage misst 8,24 m x 6,00 m (L x B). Das Baugrundstück befindet sich nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde im „Zusammenhang bebauter Ortsteile“ gem. § 34 BauGB.

Ein Bauvorhaben ist gem. § 34 BauGB dann 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 und die Erschließung gesichert ist“.

Vorliegend könnte fraglich sein, ob sich das Bauvorhaben nach dem „Maß der baulichen Nutzung“ in die nähere Umgebung einfügt.

Der Bauherr plant die Errichtung einer zweigeschossigen „Stadtvilla“. Die Traufhöhe soll ca. 7,00 m betragen.

Als Referenzobjekt für das Maß der baulichen Nutzung kann das Haus Thomas-Mann-Straße 22 herangezogen werden. Dieses Gebäude tritt als eingeschossiges Einfamilienhaus in Erscheinung und weist lediglich eine Traufhöhe von ca. 3,50 m auf. Das Bauvorhaben orientiert sich vorliegend nicht an dieser Nachbarbebauung. Auch die übrige Bebauung im Verlauf der „Thomas-Mann-Straße“ lässt hier keine andere Beurteilung zu.

Fraglich könnte sein, ob sich durch eine „höhere“ Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite etwas anderes ergibt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Industriegebäude mit Verwaltungseinheit (Büro).

„Ob die Bebauung jenseits der Straße noch prägend ist,ist dann nicht allein nach dem optischen Eindruck zu beurteilen, wenn die Bebauung beiderseits der Straße jeweils unterschiedliche Nutzungen aufweist.....In diesem Falle spricht.....viel für eine planungsrechtlich trennende Wirkung der fraglichen Straße (BVerwG, Urt. v. 6. 7. 1984 – 4 C 28.83).

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzung kann die Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite nicht als mögliche Referenz für eine höhere Bebauung herangezogen werden.

Das geplante Gebäude fügt sich somit nicht „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 nicht vor. Das Einvernehmen nach § 36 BauGB ist zu versagen.

Frau Hupbauer erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Bürgermeister Bordon erläuterte daraufhin den Beschlussvorschlag der Verwaltung, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Flst. 718/3, Thomas-Mann-Straße 24, Schozach, gemäß § 36 BauGB, zu versagen.

Nach weiterer ausführlicher Beratung stellte ein Mitglied des Gemeinderats den Antrag, das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauvorhaben zu erteilen.

Nachdem es sich hierbei um einen weitergehenden Antrag handelt, wird über diesen Antrag zuerst abgestimmt.

Daraufhin fasste der Technische Ausschuss bei 7 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen mehrheitlich den Beschluss, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Flst. 718/3, Thomas-Mann-Straße 24, Schozach, gemäß § 36 BauGB zu erteilen.

TOP 2

Anbau eines Wintergartens im EG, Flst. 5901/2, 5901/3, Am Tiefenbach 4/3, Auenstein

Der Bauherr plant die Errichtung eines Wintergartens. Dieser Anbau hat die Abmessungen von ca. 7,00 m x 9,30 m (L x B), d.h. insgesamt ca. 65 m². Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sport und Wohnen am Tiefenbach, 2. Änderung“ aus dem Jahre 2010.

Der Wintergarten befindet sich zum einen in der „privaten Grünfläche“ und überschreitet zum anderen die „überbaubare Grundstücksfläche“ um jeweils ca. 33 m² (3,50 x 9,30 m). Eine Überschreitung in dieser Größenordnung kann nicht mehr als geringfügig angesehen werden. Fraglich ist, ob dies noch als „städtebaulich vertretbar“ anzusehen ist, § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. „Ob eine Abweichung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans im Sinne des § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB städtebaulich vertretbar ist, ist anhand der konkreten Gegebenheiten danach zu beurteilen, ob die Abweichung unter Beachtung des § 1 BauGB auch Inhalt des Bebauungsplans sein könnte, von dessen Festsetzungen im Einzelnen abgewichen werden soll.“ (BVerwG, Urteil vom 17.12.1998 - 4 C 16.97).

Möglicherweise könnte eine geringfügige Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche noch städtebaulich vertretbar sein. Der Eingriff in die private Grünfläche könnte jedoch keinesfalls „Inhalt“ des Bebauungsplans sein. Hier hat der Planersteller ausdrücklich eine Fläche vorgesehen, die von baulichen Eingriffen freigehalten werden soll. Ausnahmen hiervon gibt es auch bisher nicht (Präzedenzfall). Die Überbauung der „privaten Grünfläche“ ist städtebaulich nicht vertretbar. Die gesetzlichen Voraussetzungen zur Erteilung der Befreiungen nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB liegen somit nicht vor. Das Einvernehmen nach § 36 BauGB ist zu verweigern.

Frau Hupbauer erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Technische Ausschuss einstimmig den Beschluss, das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau eines Wintergartens im EG, Flst. 5901/2, 5901/3, Am Tiefenbach 4/3, Auenstein, gemäß § 36 BauGB zu verweigern.

TOP 3

Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Flst. 5852, Im Mühlrain, Auenstein

Der Bauherr plant die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage. Das Einfamilienhaus hat die Abmessungen 9,865 m x 11,24 m (L x B), die Garage misst 9,00 m x 4,00 m (L x B). Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlrain - Erweiterung“ aus dem Jahre 2004.

Einvernehmenspflichtige und gem. §31 Abs. 2 BauGB möglicherweise zu befreiende Überschreitungen des Bebauungsplans sind wie folgt:

1. Das geplante Einfamilienhaus überschreitet die festgesetzte Traufhöhe (TH) um 15 cm.
2. Die geplante Garage befindet sich im Pflanzgebot (Bauverbot).
3. Die geplante Garage befindet sich in der privaten Grünfläche (Bauverbot).

4. Des Weiteren begehrt der Bauherr eine Ausnahme gem. §31 Abs. 1 BauGB für die Dachform der Garage. Flachdächer bis 12° sind „ausnahmsweise zulässig, wenn sie mindestens 0,25 cm substratüberdeckt und gärtnerisch gestaltet sind“ (B-Plan, Punkt 2.1.1.). Eine mögliche Abweichung von der vorgeschriebenen Substrathöhe wäre nach § 56 LBO zu beurteilen und liegt in der Entscheidungsgewalt der Baurechtsbehörde.

Eine Befreiung von der Dachform der Garage ist im Bebauungsplan ausdrücklich vorgesehen. Die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Befreiung gem. § 31 Abs. 1 LBO liegen insoweit vor.

Eine Überschreitung der festgesetzten Firsthöhe (FH) um 15 cm wäre als geringfügig zu betrachten und ebenfalls städtebaulich vertretbar.

Der Standort der Garage in der „privaten Grünfläche“, sowie im „Pflanzgebot“ hingegen ist keinesfalls „städtebaulich vertretbar“. Darüber hinaus betrifft der Standort der Garage die „Grundzüge der Planung“. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine mögliche „Abweichung unter Beachtung des § 1 BauGB auch Inhalt des Bebauungsplans sein könnte“ (BVerwG, Urteil vom 17.12.1998 - 4 C 16.97). Der Planverfasser hat mit dieser Regelung im Bebauungsplan Gesichtspunkte des Klima- und Naturschutzes, sowie der Lufthygiene mit aufgenommen. Ausnahmen vom Pflanzgebot, sowie der privaten Grünfläche gibt es bisher ebenfalls nicht.

Die gesetzlichen Voraussetzungen zur Erteilung einer Befreiung im Hinblick auf den Standort der Garage liegen somit nicht vor, § 31 Abs. 2 BauGB. Das Einvernehmen nach § 36 BauGB ist zu verweigern.

Das Einvernehmen zum Bauantrag kann nach herrschender Lehrmeinung nur als Ganzes entweder erteilt oder verweigert werden. Der Bauantrag ist somit abzulehnen. Eine isolierte Betrachtung der Garage, sowie eine mögliche Genehmigung des Hauptgebäudes ist rechtlich nicht zulässig.

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, Flst. 5852, Im Mühlrain, Auenstein, gemäß § 36 BauGB, nicht zu erteilen.

TOP 4

Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage, Flst. 7103, Lukas-Trefz-Weg 5, Auenstein

Der Bauherr plant die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage. Das Einfamilienhaus hat die Abmessungen 10,00 m x 14,00 m (L x B), die Garage ist im Haus integriert (UG). Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hühnlesäcker/Mühlrain“ aus dem Jahre 2018.

Das Bauvorhaben weist zwei Überschreitungen des Bebauungsplans auf. Die geplanten Überschreitungen sind wie folgt:

1. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) wird um ca. 18,00 m² oder 7,3 % überschritten.
2. Der Bauherr begehrt die Errichtung eines ca. 19 m³ großen Swimmingpools (umbauter Raum). Der Pool ist eine Nebenanlage i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO. Der Bebauungsplan unterscheidet vorliegend nicht, ob Nebenanlagen „als Gebäude“ gedacht sind, oder nicht.

Der Pool befindet sich außerhalb des Baufensters. Im Bebauungsplan ist die Zulässigkeit von Nebenanlagen eingeschränkt, § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO. „Nebenanlagen i.S.v. § 14

BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Außerhalb der Bauflächen dürfen sie eine Größe von 15 m³ umbauten Raum nicht überschreiten“, Punkt A5.3.“ Der Pool überschreitet die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Größe für Nebenanlagen um ca. 4 m³.

Sowohl bei der Überschreitung der GRZ (ca. 18 m²), als auch bei der Überschreitung der zulässigen Größe von Nebenanlage (ca. 4 m³) handelt es sich lediglich um „geringfügige“ Überschreitungen. Diese „geringfügigen“ Überschreitungen sind als „städtebaulich vertretbar“ anzusehen. Die gesetzlichen Voraussetzungen zur Erteilung der Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB liegen damit 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 Einliegerwohnung und Garage, Flst. 7103, Lukas-Trefz-Weg 5, Auenstein, gemäß § 36 BauGB zu erteilen.

TOP 5

Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Flst. 5138/6, Vorstadtstraße 5, Ilsfeld

Der Bauherr plant die Errichtung eines Wohnhauses in den Abmessungen 9,00 m x 11,25 m (L x B). Das Gebäude hat vermutlich drei Vollgeschosse, die Firstrichtung verläuft parallel zur Vorstadtstraße. Unmittelbar an das Wohngebäude angrenzend ist auf der Südseite eine Garage mit zwei Stellplätzen geplant. Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vergnügungsstätten-Verbot Ortskern“ aus dem Jahre 1991.

Der Bebauungsplan „Vergnügungsstätten-Verbot Ortskern“ ist kein qualifizierter Bebauungsplan. Er setzt lediglich die Art der baulichen Nutzung fest – hier eingeschränktes Mischgebiet. Das geplante Wohnbauvorhaben ist in einem Mischgebiet zulässig.

Das Bauvorhaben ist im Übrigen 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....“

Vorliegend könnte es fraglich erscheinen, ob sich das Bauvorhaben nach dem „Maß der baulichen Nutzung“ in die nähere Umgebung einfügt, § 34 Abs 1 Satz 1 BauGB.

„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).

Das Bestandsgebäude (Vorstadtstraße 5) weist eine Traufhöhe von 5,60 m auf und soll abgerissen werden, das Nachbargebäude (Vorstadtstraße 3) als Referenzobjekt weist eine Traufhöhe von 5,38 m auf. Die Traufhöhe des geplanten Wohnhausneubaus (Vorstadtstraße 5) soll ca. 8,30 m (siehe Straßenabwicklung) betragen. Damit überschreitet die geplante Traufhöhe des Neubaus die Traufhöhe der näheren Umgebung um ca. 3,00 m.

Weiterhin ist der Straßenzug „Vorstadtstraße“ von max. zweigeschossigen Gebäuden geprägt. Der Neubau soll ein Eingangsgeschoss, ein Erdgeschoss, sowie ein Dachgeschoss erhalten. Das Gebäude soll möglicherweise drei Vollgeschosse umfassen.

Etwas anderes könnte sich aus der Lage des Nachbargebäudes Vorstadtstraße 7 ergeben. Um eine mögliche planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens zu verdeutlichen, ist dem Bauantrag eine Straßenabwicklung beigelegt. Dieser kann entnommen werden, dass die (absolute) Trauf- und Firsthöhe des unmittelbaren Nachbargebäudes (Vorstadtstraße 7) die Trauf- und Firsthöhe der geplanten Neubaumaßnahme z. T. erheblich überschreitet (FH um ca. 94 cm). Dies ergibt sich durch die Hanglage des Nachbargebäudes und die daraus resultierende Gesamthöhe ü.N.N (das Gebäude steht höher!).

Aufgrund dieser „topographischen“ Gegebenheiten kann festgestellt werden, dass sich das geplante Gebäude nach dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt. 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 Einfamilienhauses mit Garage, Flst. 5138/6, Vorstadtstraße 5, Ilsfeld gemäß § 36 BauGB zu erteilen.

TOP 6 Informationen und Bekanntgaben

Es lagen keine Informationen und Bekanntgaben vor.

TOP 7 Anfragen

Es wurden keine Anfragen an die Verwaltung gestellt.