

Bericht aus der Sitzung des Bauausschusses

am Mittwoch, den 28.02.2024 um 17:00 Uhr
im Sitzungssaal des Rathauses, Hauptstraße 53, 73540 Heubach

Der Bauausschuss befasste sich in der öffentlichen Sitzung mit einigen Bauvorhaben. Es fand keine nichtöffentliche Sitzung statt.

TOP 1 - Bauanträge / Bauvoranfragen

Der Bauausschuss hatte über fünf Bauvorhaben zu entscheiden, die vom Leiter des Stadtbauamts Winfried Mürdter ausführlich vorgestellt wurden.

TOP 1.1 - Vereinfachtes Verfahren: Neubau Einfamilienhaus mit PKW-Garage und Carport, Lautern, Flst. 68, Kapellenweg

Das betreffende Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, so dass eine Beurteilung nach § 34 BauGB zu erfolgen hatte. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich in Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Stadtbaumeister Mürdter wies darauf hin, dass das Vorhaben bereits 2021 im Gremium behandelt und ein positiver Bauvorbescheid erteilt wurde. Der nun vorliegende konkrete Bauantrag weicht in der Lage des Wohnhauses von der Bauvoranfrage ab. Das Wohnhaus wurde etwas nach Süden gerückt, was eine erneute Vorlage im Bauausschuss zur Erteilung des Einvernehmens notwendig macht. Herr Mürdter unterstrich, dass sich das Vorhaben trotzdem einfüge und die Erschließung gesichert sei.

Stadtrat Günther Lux störte sich an der Formulierung „**etwas** nach Süden verschoben“ in der Sachdarstellung der Sitzungsvorlage. Für die Beurteilung würde es an Genauigkeit fehlen, weshalb er den Antrag stellte, die Behandlung des Bauantrags wegen Ungenauigkeit der Lage zu verschieben.

Stadtrat Mürdter betonte, dass der Bauantrag nach Recht und Gesetz von der Baurechtsbehörde geprüft worden sei und für die Beurteilung des Bauausschusses nur § 34 BauGB, d.h. das Einfügen nach Art und Maß in die Umgebungsbebauung sowie der Aspekt der Erschließung, relevant sei.

Der **Antrag** von Stadtrat Lux wurde **mehrheitlich abgelehnt** (nur eine Stimme dafür).

Bürgermeister Dr. Joy Alemazung sagte zu, mit der Baurechtsbehörde hinsichtlich genaueren Angaben und exakten Zahlen bei künftigen Bauvorhaben zu sprechen.

Stadtrat Ralph Gruber bewertete das Vorhaben positiv. Er hob auf die Lage im Ortskern und das Schließen einer Baulücke ab. Mit Blick auf die demographische Entwicklung Lauterns sei das Vorhaben, mit dem Wohnraum für eine junge Familie geschaffen werde, eine Bereicherung.

Ortsvorsteher Philipp Woditsch berichtete über die Vorberatung sowohl der Bauvoranfrage als auch des Bauantrags im Ortschaftsrat und dessen einstimmige Empfehlung an den Bauausschuss, dem Vorhaben zuzustimmen.

Das Gremium folgte **mehrheitlich mit einer Gegenstimme** dem Beschlussvorschlag der Verwaltung: Das Einvernehmen nach § 36 BauGB i.V.m. § 34 BauGB wird erteilt.

TOP 1.2 - Sanierung einer Villa und Einbau eines Aufzugs, Heubach, Hauptstraße 76

Auch dieses Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans und war dementsprechend nach § 34 BauGB (Einfügen nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung und gesicherte Erschließung) zu beurteilen.

Stadtbaumeister Mürdter bemerkte, dass sich an der bestehenden Nutzung nichts ändere.

Die Stadträte Gruber und Pfisterer unterstrichen den Aspekt der Barrierefreiheit.

Das Gremium beschloss **einstimmig**, das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 34 BauGB zu erteilen.

TOP 1.3 - Vereinfachtes Verfahren: Neubau Einfamilienwohnhaus, Heubach, Am Auhölzle 20

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auhölzle“. Auf der Südseite des Gebäudes wird eine Terrasse geplant, die die Baugrenze überschreitet. Gemäß Ziffer 1.4 des Bebauungsplans können Terrassen auch außerhalb des Baufensters zugelassen werden, wenn sie einen Abstand von mindestens 2,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Stadtbaumeister Mürdter wies darauf hin, dass dies im vorliegenden Fall nicht gegeben sei und die geplante Terrasse nur einen Abstand von ca. 0,85 m zum öffentlichen Raum einhalte. Diesbezüglich bedarf es einer Befreiung. Um keinen Präzedenzfall im neuen Baugebiet zu schaffen, sollte das Einvernehmen aus Sicht der Verwaltung nicht erteilt werden. Die Bauherrschaft solle aufgefordert werden, den Bereich der Terrasse umzuplanen.

Das Gremium konnte der Argumentation folgen und beschloss **einstimmig**, das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 BauGB **nicht zu erteilen**.

TOP 1.4 - Neubau eines Zweifamilienhauses, Nachtrag zur Baugenehmigung vom 20.08.2017, Heubach, Banater Straße 10

Auf dem Baugrundstück ist ein Ausbau des Dachgeschosses geplant. Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Strut II, 1. Änderung“. Dieser setzt fest, dass je Einzelhaus nur bis zu zwei Wohneinheiten zulässig sind.

Stadtbaumeister Mürdter stellte fest, dass durch den Ausbau des Dachgeschosses eine dritte Wohneinheit im Dachgeschoss entstehe und dafür eine Befreiung von der festgesetzten höchstzulässigen Zahl der Wohnung erforderlich sei. Ähnliche Befreiungen wurden im Plangebiet bisher nicht erteilt. Da die Nutzung des Dachgeschosses an sich wünschenswert sei, sollte eventuell eine Änderung des Bebauungsplans in Erwägung gezogen werden.

Bürgermeister Dr. Alemazung nannte das Vorhaben begrüßenswert. Es werde Wohnraum ohne weitere Versiegelung geschaffen. Da der Bebauungsplan dies nicht zulasse, sollte dieser seines Erachtens angepasst werden. Dies sei besser, als mit Befreiungen zu agieren.

Stadtrat Gruber merkte an, dass es sich um einen älteren Bebauungsplan handle und betonte, dass verdichtetes Bauen politisch erwünscht sei. Eine Überarbeitung des Bebauungsplans sei der richtige Weg, um gleiche Bedingungen für alle zu schaffen.

Der Vorsitzende ergänzte, dass es sich für die Bauherrschaft nicht um eine kategorische Ablehnung des Vorhabens handle, sondern es lediglich eine Zeitverschiebung für die Umsetzung gebe.

Der Bauausschuss folgte **einstimmig** der Empfehlung der Verwaltung, das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 BauGB zu versagen und die Verwaltung zu beauftragen, den Bebauungsplan hinsichtlich der Anzahl an Wohneinheiten sowie Dachaufbauten und Nebengiebel zu untersuchen und dem Gemeinderat einen Vorschlag zur Bebauungsplanänderung vorzulegen.

TOP 1.5 - Vereinfachtes Verfahren: An- und Umbau an das bestehende Wohnhaus Heubach, Bernhardusstraße 4

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hintere Strut, 3. Änderung“. Es ist ein Anbau mit einer Tiefe von 2,20 m und einer Länge von 4,85 m geplant. Auf dem Flachdach des Anbaus soll eine Terrasse entstehen.

Stadtbaumeister Mürdter informierte über eine leichte Überschreitung des festgesetzten Baufelds mit ca. 1,5 m in den Gartenbereich des eigenen Grundstücks, wofür eine Befreiung notwendig ist.

Stadtrat Gruber stellte fest, dass alle Grenzabstände eingehalten werden und hob auf das Schaffen von Wohnraum ab.

Der Stadtbaumeister ging auf das Thema der Nachverdichtung ein und schlug vor, auch hierüber in Zukunft nachzudenken und bestehende Bebauungspläne eventuell anzupassen.

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

TOP 2 - Bekanntgaben, Sonstiges

Zu diesem Tagesordnungspunkt gab es keine Themen von Seiten der Verwaltung und/oder den Mitgliedern des Bauausschusses.