

**Bericht aus der Sitzung des Bauausschusses**  
am Mittwoch, den 15.05.2024 um 17:00 Uhr  
im Sitzungssaal des Rathauses, Hauptstraße 53, 73540 Heubach

**Auf der Agenda der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses standen in der vergangenen Woche ausschließlich Bauanträge/Bauvoranfragen.  
Eine nicht öffentliche Sitzung mit einem weiteren Tagesordnungspunkt schloss sich an.**

**TOP 1 - Bauanträge / Bauvoranfragen**

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

Der Stadtbaumeister wies auf Bitte der Leiterin der Baurechtsbehörde Martina Zang darauf hin, dass Gremiumsmitglieder eventuelle Befangenheiten erklären und im Publikum Platznehmen müssen.

**TOP 1.1 - Bauvorhaben: Errichtung Kragarmregal  
Daimlerstraße 7, Heubach**

Auf dem Baugrundstück, das im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kohleisen – Au, 2. Änderung“ liegt, soll entlang der östlichen Grundstücksgrenze ein Kragarmregal errichtet werden. Das Regal soll 17 m lang, 1,75 m tief und bis Oberkante Überdachung 6,10 m hoch werden. Herr Mürdter wies darauf hin, dass das Regallager nach den Vorschriften der Landesbauordnung bis zu einer Höhe von 7,50 m ohne Baugenehmigung zulässig sei. Da das Kragarmregal jedoch auf der festgesetzten Straßenfläche geplant ist, sei eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich. Entsprechende Befreiungen wurden in der Vergangenheit bereits erteilt, da die Planung in diesem Punkt obsolet ist. Aus diesem Grund rät die Verwaltung auch dazu, den Bebauungsplan diesbezüglich zu ändern.

Stadtrat Gerhard Kuhn erinnerte daran, dass die Straße ursprünglich für die Erschließung des Gewerbegebiets vorgesehen war, was durch den großen Bau des Stahlhändlers überflüssig wurde.

Stadtrat Günther Lux hakte nach, wer die Kosten für die Änderung des Bebauungsplans trage. Seines Erachtens müsse dies auf die Eigentümer umgelegt werden.

Stadtrat Kuhn wies darauf hin, dass der Verzicht auf den Bau der Straße für Heubach eine günstige Lösung gewesen sei und Stadtrat Thomas Abele nannte diesbezüglich eine Summe von rund 800.000 €.

Auf Nachfrage von Ortsvorsteher Philipp Woditsch, was genau beim Bebauungsplan geändert werden soll – nur der Sachverhalt bezüglich der Straße oder auch das Pflanzgebot - bestätigte Stadtbaumeister Mürdter, dass es vorrangig um den Straßenraum gehe. Es sollte jedoch auch über die vorgesehenen Bäume nachgedacht werden, die z.B. am Grundstücksrand platziert werden könnten.

Der Bauausschuss beschloss **einstimmig**:

1. Das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 BauGB wird erteilt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan „Kohleisen – Au, 2. Änderung“ anzupassen und zu ändern.

## **TOP 1.2 - Bauvorhaben: Neubau einer Garage Falkenweg 18, Heubach**

Der Bauantrag auf veränderte Ausführung der Garage wurde bereits im Bauausschuss am 22.11.2023 behandelt. Das Einvernehmen für die Garage wurde erteilt und die Garage mit Stützmauer bereits errichtet. Bei einer Baukontrolle wurde festgestellt, dass der Baukörper der Garage den Abstand von 2,50 m zur Grenze entsprechend den Bauplänen einhält. Allerdings wurde unterirdisch eine Stützmauer zur Garage angelegt, die näher an der Grenze und somit weiter außerhalb des Baufeldes als der Baukörper der Garage liegt. Dafür war eine Befreiung vom Bauverbot erforderlich.

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

## **TOP 1.3 - Bauvorhaben: An- und Umbau des bestehenden Wohnhauses Poststraße 20, Heubach**

Auf dem Baugrundstück sind beim Umbau des Gebäudes die Errichtung von Dachgauben und ein Anbau geplant. Für die Durchführung des Vorhabens wird eine Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren beantragt. Da sich das Bauvorhaben nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans befindet, war es nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen und ist dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Stadtbaumeister Winfried Mürdter regte in diesem Zusammenhang an, sich im Hinblick auf die Gestaltung im Bereich von Vorhaben nach § 34 BauGB Gedanken über eine Gestaltungssatzung zu machen.

Stadtrat Günther Lux war der Meinung, dass das Vorhaben nicht zur Umgebungsbebauung passe und sprach von „Kraut und Rüben“.

Stadtbaumeister Mürdter betonte, dass es für eine Ablehnung keine Rechtsgrundlage gebe und die einzige Möglichkeit eine Veränderungssperre sowie ein Bebauungsplan für dieses Gebiet sei. Aus diesem Grund werde von der Verwaltung auch vorgeschlagen, Überlegungen zu einer Gestaltungssatzung im Bereich des § 34 anzustellen.

Stadtrat Gerhard Kuhn stellte fest, dass es sich beim „Einfügen“ im unbeplanten Innenbereich um einen unbestimmten Rechtsbegriff handle. In der Umgebung des Vorhabens befinden sich unterschiedliche Haustypen. Es gebe daher keinen Grund, das Einvernehmen zu versagen. Stadtrat Kuhn betonte des Weiteren, dass er nicht für eine Gestaltungssatzung sei. Dies widerspreche dem Grundsatz der Entbürokratisierung. Besser sei es, mit wenigen Vorschriften zu gestalten.

Stadtrat Thomas Abele ergänzte, dass der betroffene hintere Teil des Grundstücks von der Straßenseite her nicht einsehbar und nur die Vorderseite bildprägend sei. Zum Thema „Gestaltungsrichtlinien“ meinte er, dass die Diskussion darüber im Kontext von Bebauungsplänen und Bereichen des § 34, wo ständig Befreiungen im Bauausschuss behandelt werden, gesehen werden müsse. Als Beispiel nannte er das Thema „Einfriedungen“ in den Rodelwiesen.

Stadtrat Lux stellte den **Antrag**, eine Veränderungssperre mit Bebauungsplan für dieses Gebiet zu erlassen. Dieser wurde mehrheitlich (eine Stimme dafür, zwei Enthaltungen) **abgelehnt**.

Der Bauausschuss beschloss dann **mehrheitlich mit einer Gegenstimme**:  
Das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 34 BauGB wird erteilt.

## **TOP 1.4 - Bauvorhaben: Errichtung Pool in Betonbauweise mit Überdachung Rosensteinstraße 45, Lautern**

Der Pool soll 7,00 m lang und 3,50 m breit sein. Die Überdachung aus Aluminiumprofilen mit Klarglas ist mit den Maßen 7,50 m und 4,05 m sowie einer Höhe von bis zu 0,90 m geplant. Aufgrund der Lage des Vorhabens im unbeplanten Innenbereich war auch hier eine Beurteilung nach § 34 Baugesetzbuch (Einfügen nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung) erforderlich.

Stadtbaumeister Mürdter erläuterte, dass im Rahmen der Beteiligung von Fachbehörden eine Stellungnahme der Wasserbehörde zum Bauvorhaben eingegangen ist. Es wurde darauf hingewiesen, dass sich das Vorhaben im festgesetzten Überschwemmungsgebiet befindet und dementsprechend hiervon eine Abweichung erforderlich ist. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer wasserrechtlichen Abweichung, die im Einvernehmen mit der jeweiligen Gemeinde erfolgt, seien gegeben.

Ortsvorsteher Philipp Woditsch informierte über die Vorberatung des Vorhabens im Ortschaftsrat und dessen einstimmige Empfehlung an den Bauausschuss. Ausschlaggebend waren das Einfügen nach § 34 BauGB und das Okay der Wasserbehörde.

Stadtrat Gerhard Kuhn äußerte angesichts von Klimawandel und Wasserknappheit sowie einem notwendigen sorgsamem Umgang mit Wasser generelle Bedenken gegen private Pools.

Das Gremium folgte **einstimmig** dem Beschlussvorschlag der Verwaltung und erteilte das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 34 BauGB sowie das wasserrechtliche Einvernehmen.

## **TOP 1.5 - Bauvorhaben: Teilabriss und Neuerrichtung Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung Nelkenweg 5, Lautern**

Das Bauvorhaben wurde zurückgezogen und nicht im Ausschuss behandelt.

## **TOP 1.6 - Bauvorhaben: Änderung Garagenaufstockung Eschenweg 6, Buch**

Auf dem Baugrundstück ist die Aufstockung einer bereits vorhandenen Garage durch Anhebung um 0,61 m geplant. Grund dafür ist, dass bei Regenereignissen Wasser in die Garage läuft. Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Brühl“. Dieser setzt fest, dass Gebäude mit einer Dachneigung von 35 ° und einem Satteldach auszuführen sind. Zudem müssen Garagen und Stellplätze auf den dafür vorgesehenen Flächen oder im Baustreifen errichtet werden. Die vorhandene Garage hat ein Flachdach und überschreitet die festgesetzte Baugrenze geringfügig (ca. 1 m<sup>2</sup>).

Stadtbaumeister Mürdter konstatierte, dass dementsprechend eine Befreiung von der Dachform, der Dachneigung und der Festsetzung für Stellplätze und Garagen erforderlich ist. Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenze könne nach § 23 BauNVO zugelassen werden.

Er wies darauf hin, dass die Errichtung der Garage 2009 im Rahmen eines Kenntnissgabeverfahrens erfolgte und betonte, dass die Befreiung bereits zu diesem Zeitpunkt hätte erfolgen müssen. Dies habe man damals versäumt und soll nun im Zuge des Aufstockungsantrags „nachgeholt“ werden.

Stadtrat Heinz Pfisterer erkundigte sich nach eventuellen Einwänden von Seiten der Nachbarn.

Stadtbaumeister Mürdter meinte, dass „es Gespräche gebe“ und Bürgermeister Dr. Joy Alemazung ergänzte, dass diese privater Natur seien und nichts mit dem Einvernehmen des Bauausschusses zu tun haben.

Stadtrat Gerhard Kuhn bezeichnete die vorgesehene Anhebung der Garage als verständlich und sinnvoll und bemerkte, dass es im Gebiet mehrere Garagen mit Flachdach gebe. Der Stadtbaumeister verwies diesbezüglich auf das normale Vorgehen, einen Antrag auf Befreiung zu stellen.

Der Bauausschuss beschloss **einstimmig**: Das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 BauGB wird erteilt.

## **TOP 2 - Bekanntgaben, Sonstiges**

Bürgermeister Dr. Joy Alemazung informierte über die Zusage von Bürgermeister Thomas Kuhn, das **Hallenbad in Bartholomä** aufgrund dessen, dass das Heubacher Freibad in dieser Saison geschlossen ist, länger offen zu halten.

Der Vorsitzende wies außerdem auf die **Auftaktveranstaltung** im Beteiligungsprozess im Rahmen der **„Nachhaltigen Stadtentwicklungskonzeption Heubach 2040“** am folgenden Tag (Donnerstag, 16. Mai) um 18 Uhr in der Stadthalle hin.