

Stadtverwaltung Eberbach

Auszug aus der Niederschrift

**der öffentlichen Sitzung BUA/07/2021 des Bau- und Umweltausschusses am
26.07.2021**

Tagesordnungspunkt 1: 2021-192

Bauleitplanung der Gemeinde Mudau, Ortsteil Reisenbach
Hier: Erneute Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes "Daniersweg" sowie der
dazugehörigen Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Beschlussantrag:

Der vorgelegte Planentwurf des Bebauungsplanes „Daniersweg“ sowie der Entwurf der
zusammen mit ihm aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften im Ortsteil Reisenbach der
Gemeinde Mudau, wird im Rahmen der erneuten Offenlage nach § 4a Abs. 3
Baugesetzbuch (BauGB) zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Einwände werden aus planungsrechtlicher Sicht nicht vorgetragen.

Eine weitere Beteiligung am vorliegenden Bauleitplanverfahren ist nicht erforderlich.

Frau Gummel verweist auf die Beschlussvorlage.

Die Mitglieder des Gremiums befürworten den Beschlussantrag einstimmig.

Tagesordnungspunkt 2: 2021-193

Bauleitplanung der Gemeinde Mudau
Bebauungsplan "Feldwegsäcker" nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Hier: Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB

Beschlussantrag:

Der vorgelegte Planentwurf des Bebauungsplanes „Feldwegsäcker“ der Gemeinde Mudau
wird im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1
BauGB zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Einwände werden aus planungsrechtlicher Sicht nicht vorgetragen.

Eine weitere Beteiligung am vorliegenden Bauleitplanverfahren ist nicht erforderlich.

Beratung:

Frau Gummel verweist auf die Beschlussvorlage.

Da keine Wortmeldungen des Gremiums vorliegen, lässt Herr Stadtrat Reinig über den Beschlussantrag abstimmen.

Ergebnis:

Die Mitglieder des Gremiums befürworten den Beschlussantrag einstimmig.

Tagesordnungspunkt 3: 2021-183

Antrag auf Befreiung: Errichtung einer Stützmauer

Baugrundstück: Flst.Nr. 12467 der Gemarkung Eberbach

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) mit folgender Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erteilt:
 - Überschreitung der maximal zulässigen Stützmauerhöhe an öffentlichen Verkehrsflächen von maximal 1,00 m um bis zu ca. 0,33 m auf bis zu ca. 1,33 m.
2. Die bereits erfolgte Ausführung, ohne vorherige Einholung der baurechtlichen Genehmigung, ist zu missbilligen.

Beratung:

Frau Gummel erläutert eingehend den Inhalt der Beschlussvorlage.

Herr Reinmuth fragt nach der Konsequenz der Missbilligung.

Herr Kermbach teilt mit, dass die Konsequenz eine zusätzliche Gebühr des Baurechtsamtes sei.

Da keine weiteren Wortmeldungen des Gremiums vorliegen, lässt Herr Stadtrat Reinig über den Beschlussantrag abstimmen.

Ergebnis:

Die Mitglieder des Gremiums befürworten den Beschlussantrag mehrheitlich mit 4 Ja-Stimmen und 5 Stimm-Enthaltungen.

Tagesordnungspunkt 4: 2021-187

Bauantrag: Ausbau Dachgeschoss zu Wohnzwecken und Rückbau Dachaufbau über dem Erker zur Errichtung einer Dachterrasse
Baugrundstück: Flst.Nr. 9783 der Gemarkung Eberbach

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt.
2. Die notwendige Anzahl der Pkw-Stellplätze sowie der Fahrrad-Stellplätze ist nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

Beratung:

Frau Gummel erläutert eingehend den Inhalt der Beschlussvorlage.
Da keine Wortmeldungen des Gremiums vorliegen, lässt Stadtrat Reinig über den Beschlussantrag abstimmen.

Ergebnis:

Die Mitglieder des Gremiums befürworten den Beschlussantrag einstimmig.

Tagesordnungspunkt 5: 2021-189

Bauantrag: Errichtung einer Doppelgarage an best. Wohnhaus
Baugrundstück: Flst.Nr. 8931/1 der Gemarkung Eberbach

Beschlussantrag:

Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt.

Beratung:

Stadtbaumeister Kermbach erläutert eingehend den Inhalt der Beschlussvorlage.

Stadtrat Müller fragt, ob durch den Bau öffentliche Stellplätze wegfallen.

Stadtbaumeister Kermbach verneint dies.

Da keine weiteren Wortmeldungen des Gremiums vorliegen, lässt Stadtrat Reinig über den Beschlussantrag abstimmen.

Ergebnis:

Die Mitglieder des Gremiums befürworten den Beschlussantrag einstimmig.

Tagesordnungspunkt 6: 2021-190

Bauantrag: Errichtung von Dachgauben
Baugrundstück: Flst.Nr. 6847/1 der Gemarkung Eberbach

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt.
2. Die notwendige Anzahl der Pkw-Stellplätze sowie der Fahrrad-Stellplätze ist nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

Beratung:

Stadtbaumeister Kermbach erläutert eingehend den Inhalt der Beschlussvorlage.

Da keine Wortmeldungen des Gremiums vorliegen, lässt Stadtrat Reinig über den Beschlussantrag abstimmen.

Ergebnis:

Die Mitglieder des Gremiums befürworten den Beschlussantrag einstimmig.

Tagesordnungspunkt 7: 2021-191

Bauantrag: Neubau Wasserwerk Dürrhebstal
Baugrundstücke: Flst.Nrn. 7512, 7513, 7547/1 der Gemarkung Eberbach

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) unter den folgenden Vorbehalten erteilt:
 - Zu dem Vorhaben ist hinsichtlich der Unterschreitung des vorgeschriebenen Waldabstandes eine Haftungsverzichtserklärung abzugeben, welche als Grunddienstbarkeit in das Grundbuch einzutragen ist.
 - Der Eigentümer der Baugrundstücke Flst.Nrn. 8277 und 8278 hat mit der Stadt Eberbach eine Vereinbarung zur Übernahme der Pflegekosten der angrenzenden Waldflächen abzuschließen, welche zur dinglichen Sicherung als Grunddienstbarkeit im Grundbuch des Baugrundstückes einzutragen ist.
2. Einer Ausnahme von den Waldabstandsvorschriften nach § 56 Abs. 3 i.V. m. § 4 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO) wird zugestimmt.
3. Die notwendige Anzahl der Kfz-Stellplätze sowie der Fahrrad-Stellplätze ist nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

4. Der im Rahmen des Bauantrages vorgelegte landschaftspflegerische Begleitplan ist durch die Fachbehörden bei Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu überprüfen.

Beratung:

Stadtbaumeister Kermbach erläutert eingehend den Inhalt der Beschlussvorlage.

Stadtrat Kaiser fragt an, ob die naturschutzfachlichen Ausführungen vorgeschrieben seien oder ob es sich um eine Anregung handelt.

Stadtbaumeister Kermbach teilt mit, dass diese Ausführungen dem Baurechtsamt weitergeleitet werden.

Stadtrat Jost stellt fest, dass die im Beschlussantrag Punkt 1, Unterpunkt 2 genannten Flurstücks-Nummern 8277 und 8278 falsch sind. Korrekt ist die Flurstücks-Nummer **7512**.

Außerdem stellt Herr Jost die Frage, warum ein Haftungsverzicht erforderlich ist, wenn beide Vertragspartner städtisch sind.

Stadtbaumeister Kermbach teilt mit, dass dies aufgrund einer möglichen Rechtsnachfolge erfolgt.

Stadtrat Polzin wundert sich über die notwendige Anzahl von PKW-Stellplätzen und Fahrradstellplätzen.

Stadtbaumeister Kermbach teilt mit, dass dies vom Baurechtsamt gefordert sei.

Da keine weiteren Wortmeldungen des Gremiums vorliegen, lässt Stadtrat Reinig über den Beschlussantrag abstimmen.

Ergebnis:

Die Mitglieder des Gremiums befürworten den Beschlussantrag einstimmig.

Unter Punkt 1 Unterpunkt 2 sind die Flurstücks-Nummern 8277 und 8278 durch Flurstücks-Nummer 7512 zu ersetzen.

Tagesordnungspunkt 8: 2021-197

Bauantrag: Erneuerung Dachstuhl und Errichtung von Dachgauben
Baugrundstück: Flst.Nr. 11686, der Gemarkung Eberbach

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt und folgende Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befürwortet:
 - Überschreitung der festgesetzten maximalen Gaubenbreite von 1/2 der Gebäudelänge auf 2/3 der Gebäudelänge.

Beratung:

Stadtbaumeister Kermbach erläutert eingehend den Inhalt der Beschlussvorlage.

Stadtrat Stumpf fragt an, ob durch Erstellung der Dachgaube ein weiteres Vollgeschoss entsteht.

Frau Gummel teilt mit, dass hierzu kein Nachweis vorgelegt worden sei. Dies ist im vorliegenden Fall jedoch unerheblich, da insgesamt zwei Vollgeschosse zulässig sein. Das Bestandsgebäude weist bisher lediglich ein Vollgeschoss auf.

Da keine weiteren Wortmeldungen des Gremiums vorliegen, lässt Stadtrat Reinig über den Beschlussantrag abstimmen.

Ergebnis:

Die Mitglieder des Gremiums befürworten den Beschlussantrag einstimmig.

Tagesordnungspunkt 9: 2021-199

Bauantrag: Errichtung eines Parkdecks am bestehenden Wohnhaus
Baugrundstück: Flst.Nr. 10824 der Gemarkung Eberbach

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt.
2. Die notwendige Anzahl der Pkw-Stellplätze sowie der Fahrrad-Stellplätze ist nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

Beratung:

Frau Gummel erläutert eingehend den Inhalt der Beschlussvorlage.

Da keine Wortmeldungen des Gremiums vorliegen, lässt Stadtrat Reinig über den Beschlussantrag abstimmen.

Ergebnis:

Die Mitglieder des Gremiums befürworten den Beschlussantrag einstimmig.

Tagesordnungspunkt 10: 2021-200

Bauvoranfrage: Errichtung eines Einfamilienhauses
Baugrundstücke: Flst.Nrn. 10244, 10245, 10246 der Gemarkung Eberbach
-Tischvorlage-

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) für die Planungsvariante 1 **erteilt**.
2. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB für die Planungsvariante 2 **nicht erteilt**.
3. Die notwendige Anzahl der Pkw-Stellplätze sowie der Fahrrad-Stellplätze ist nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.
4. Das im angrenzenden Bebauungsplan ausgewiesene und an die vorliegenden Grundstücke anschließende Verkehrsgrün (ca. 26 m²) an der Nordost-Seite des Wendehammers, ist zur Sicherung der Zufahrt zum zukünftigen Baugrundstück an die Antragsteller zu veräußern.

Beratung:

Frau Gummel erläutert eingehend den Inhalt der Beschlussvorlage.

Stadtrat Jost teilt mit, dass die AGL gegen den Beschlussantrag 1 stimmen wird. Der Wohnbau im Außenbereich sei nicht privilegiert. Möglicherweise sei dies nicht nach § 35 Abs. 2 BauGB zu bewerten.

Er sieht hier den Vorrang der Innenverdichtung verletzt und einen erheblichen Eingriff in die natürliche Eigenheit der Landschaft.

Er denkt an eine Ortsabrundungssatzung, die hier aber nicht Bestandteil der Beschlussvorlage ist.

Stadtrat Schulz sieht eine Angreifbarkeit für die Zukunft, wenn hier ein Präzedenzfall geschaffen wird.

Stadtrat Schieck schließt sich den Ausführungen von Herrn Schulz an.

Frau Gummel erläutert, dass in der Vergangenheit immer wieder einzelne Bauvorhaben im Außenbereich zugelassen wurden, allerdings nicht im Landschaftsschutzgebiet.

Stadtrat Stumpf gibt zu Bedenken, dass in Brombach eine Gartengerätehütte im LSG abgelehnt wurde.

Stadtrat Müller fragt, ob es sich hier um die Endbebauung handeln würde oder ob noch weitere Möglichkeiten der Bebauung bestehen würden.

Frau Gummel teilt mit, dass die beantragten Grundstücke ins städtische Flächenmanagement als potentielle Bauflächen aufgenommen sind.

Stadtbaumeister Kermbach teilt mit, dass eine öffentliche Erschließung mehr vorhanden ist. Stadtbaumeister Kermbach teilt mit, dass eine weitere Bebauung im Anschluss an diesen Bereich nicht mehr möglich ist, da keine öffentliche Erschließung mehr vorhanden ist.

Da keine weiteren Wortmeldungen des Gremiums vorliegen, lässt Stadtrat Reinig über den Beschlussantrag abstimmen.

Ergebnis:

Die Mitglieder des Gremiums lehnen den Beschlussantrag Punkt 1 mehrheitlich ab, mit insgesamt 8 Nein-Stimmen und 1 Ja-Stimme.

Die Mitglieder des Gremiums stimmen dem Beschlussantrag Punkt 2 einstimmig zu.

Tagesordnungspunkt 11: 2021-201

Bauantrag: Errichtung eines Foodtruck-Anhängers
Baugrundstück: Flst.Nr. 6524/26 der Gemarkung Eberbach

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) und der §§ 65 und 84 Wassergesetz (WG) erteilt.
2. Die notwendige Anzahl der Pkw-Stellplätze sowie der Fahrrad-Stellplätze ist nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

Beratung:

Stadtbaumeister Kermbach erläutert eingehend den Inhalt der Beschlussvorlage.

Stadtrat Jost fragt an, ob ein Anhänger als bauliche Anlage gesehen werden kann.

Stadtbaumeister Kermbach teilt mit, dass ein Anhänger mit längerer Standzeit an einem Ort als Gebäude gesehen wird. Ein Bauantrag ist dann erforderlich.

Stadtrat Jost fragt, ob die Straßenverkehrsbehörde einbezogen sei.

Stadtbaumeister Kermbach teilt mit, dass der Foodtruck auf einem Privatgrundstück steht und die Einbeziehung der Straßenverkehrsbehörde somit entfällt.

Stadtrat Stumpf teilt mit, dass bei einer Stellplatznutzung die Prüfung durch die Baurechtsbehörde erforderlich würde.

Stadtrat Dr. Polzin fragt nach dem Imbiss am Jahnplatz.

Frau Gummel erwidert, dass hier ein anderer Stellplatz gefunden sei.

Stadtrat Röderer teilt mit, dass der Imbisswagen Jahnplatz an den ESC verkauft sei und im Sportplatzbereich stationiert werde.

Da keine weiteren Wortmeldungen des Gremiums vorliegen, lässt Stadtrat Reinig über den Beschlussantrag abstimmen.

Ergebnis:

Die Mitglieder des Gremiums befürworten den Beschlussantrag einstimmig.

Tagesordnungspunkt 12: 2021-185

Bauantrag: Abbruch und Neubau eines Lebensmittelmarktes sowie Errichtung von Werbeanlagen

Baugrundstück: Flst.Nrn. 6540 und 6524/22 der Gemarkung Eberbach

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt.
2. Die notwendige Anzahl der Kfz.-Stellplätze sowie der Fahrrad-Stellplätze ist nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

Beratung:

Stadtbaumeister Kermbach erläutert eingehend den Inhalt der Beschlussvorlage.

Stadtrat Schulz erkundigt sich, ob die Formulierung zu Punkt 4 „Es wird empfohlen die Bestandssituation beizubehalten“ bedeute, dass wir dies nicht einfordern können.

Frau Gummel bejaht dies teilt hierzu mit, dass heute geänderte Planunterlagen eingereicht worden seien, die die Bestandssituation auch zukünftig beibehalten.

Stadtrat Polzin fragt, warum kein Pultdach mit Photovoltaik gefordert sei.

Stadtbaumeister Kermbach teilt mit, dass die Stadtwerke darauf hingewiesen wurden, dass hier größere Dachflächen für eine potentielle Photovoltaik-Nutzung vorgesehen sind.

Stadtrat Polzin ist über den Bauzeitenplan verwundert, da zwei Lebensmittelmärkte zeitgleich bauen möchten.

Stadtbaumeister Kermbach informiert, dass Aldi eine Ausweichmöglichkeit für die Bauzeit sucht.

Stadtrat Polzin ist auch über den Expansionsmanager von Lidl verwundert, der ursprünglich nur eine Baumöglichkeit mit dem ehem. Grundstück Knopf gesehen hat. Jetzt sei es auch ohne möglich.

Stadtrat Stumpf bemängelt die Dachausrichtung nach Norden, da die Möglichkeit zur photovoltaischen Nutzung nicht gegeben ist und das Ziel Klimaneutralität der Stadt Eberbach nicht verfolgt werden kann.

Stadtrat Schieck schließt sich der Aussage von Stadtrat Stumpf an. Er bittet um Prüfung der Möglichkeit die Parkflächen der beiden Märkte energieeffizient zu nutzen. Hier sollten Gespräche mit Lidl und Aldi geführt werden.

Stadtbaumeister Kermbach merkt an, dass es voraussichtlich erst am 2022 die Möglichkeit der Verpflichtung für Gewerbe bezüglich Photovoltaik geben wird.

Stadtrat Jost teilt mit, dass es diese Novelle gibt, aber noch zeitlich unbestimmbar für Gewerbe.

Herr Brich gibt die dringende Empfehlung aufgrund der zukünftigen Entwicklung die Klimaneutralität in den Beschlussvorlagen bzw. in Abstimmung mit dem Baurechtsamt aufzunehmen.

Der Beschlussantrag soll wie folgt ergänzt werden:

3. Die Dachform und die Parkfläche sind so auszurichten bzw. zu gestalten, dass eine Photovoltaikanlage errichtet werden kann.

Da keine weiteren Wortmeldungen des Gremiums vorliegen, lässt Stadtrat Reinig über den Beschlussantrag, mit Aufnahme von Punkt 3, abstimmen.

Ergebnis:

Die Mitglieder des Gremiums stimmen mit 8 Ja-Stimmen, 1 Gegen-Stimme und 1 Stimmenthaltung dem Antrag mehrheitlich zu.

Tagesordnungspunkt 13: 2021-196

Bauantrag: Abbruch und Neubau eines Lebensmittelmarktes
Baugrundstück: Flst.Nrn. 6524/24 und 6524/7 der Gemarkung Eberbach

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt.
2. Die notwendige Anzahl der Kfz.-Stellplätze sowie der Fahrrad-Stellplätze ist nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

Beratung:

Stadtbaumeister Kermbach erläutert eingehend den Inhalt der Beschlussvorlage.

Als Punkt 3 soll auch hier aufgenommen werden:

3. Die Dachform und die Parkplätze sind so auszurichten bzw. zu gestalten, dass eine Photovoltaikanlage errichtet werden kann.

Da keine weiteren Wortmeldungen des Gremiums vorliegen, lässt Stadtrat Reinig über den Beschluss, mit Aufnahme von Punkt 3, abstimmen.

Ergebnis:

Das Gremium stimmt mit 9 Ja-Stimmen und 1 Stimmenthaltung dem Beschlussantrag mehrheitlich zu.

Tagesordnungspunkt 14:

Mitteilungen und Anfragen

Tagesordnungspunkt 14.1:

Spielhäuser am Neuen Markt

Herr Schieck teilt mit, dass er am Sonntag festgestellt hat, dass die Spielhäuser auf dem neuen Markt stark verschmutzt (Kot und Müll) sind. Er bittet, diese öfter zu überprüfen und ggf. zu reinigen.

Herr Kermbach sagt dies zu.

Tagesordnungspunkt 14.2:

Spielplatz Wolfs-/Schafacker

Herr Meier teilt mit, dass der Spielplatz am Wolfs-/Schafacker einer Beschattung in Form von Sonnensegel oder Bäumen bedarf.

Herr Kermbach teilt mit, dass die Problematik bekannt sei und ein Sonnensegel angedacht sei.