

Aus der Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Leingarten am 06. Februar 2018.

Entschuldigt: Herr Gemeinderat Eitel, dafür anwesend Frau Gemeinderätin Adelhelm.

Zuhörer: 1

1. Einwohnerfragestunde

Es wurden keine Fragen gestellt.

2. Nutzungsänderung des Dachgeschosses, Aufstockung, Leibnizstraße 17, Flst. 15295/3, Gemarkung Großgartach; - Entscheidung über das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 BauGB

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Mühlpfad Nordwest 1. Bauabschnitt“ und verstößt gegen dessen bauplanungsrechtliche Festsetzungen.

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung das Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest, mit der Maßgabe das ausnahmsweise pro Gewerbebetrieb bzw. pro Gewerbegrundstück eine Wohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind zugelassen werden können. Die Wohnung ist in ein Geschäfts- Büro- bzw. Verwaltungsgebäude zu integrieren. Freistehende Wohngebäude sind nicht zugelassen.

Derzeit ist die Fläche im Dachgeschoss als Abstellraum genehmigt und soll künftig als Wohnung ausgebaut und genutzt werden. Damit würde eine zweite Wohneinheit im Gebäude entstehen. Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, daher verstößt die beantragte Nutzung maßgeblich gegen diese Festsetzung.

Eine Ausnahme kann aufgrund der bereits vorhandenen Wohnung und der fehlenden betrieblichen Notwendigkeit nicht zugelassen werden.

Des Weiteren wird eine Dachaufstockung beantragt. Die Dacherhöhung wurde bereits mehrmals vom Gemeinderat und vom Landratsamt abgelehnt. Entgegen den Entscheidungen wurde im vergangenen Jahr festgestellt, dass die Aufstockung ohne eine Baufreigabe durchgeführt wurde. Aus diesem Grund wurde durch das Landratsamt eine Baueinstellung verfügt und anschließend die Baustelle versiegelt sowie der Rückbau angeordnet.

Ohne die beantragte Aufstockung ist die Mindestraumhöhe für Aufenthaltsräume entsprechend der Landesbauordnung nicht erfüllt.

Eine Befreiung kann ausgesprochen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, die Abweichung städtebaulich vertretbar und diese unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Durch das Vorhaben sind die Grundzüge der Planung offensichtlich betroffen, daher kann aus Sicht der Verwaltung keine Befreiung erteilt werden.

Die Nachbarbeteiligung läuft mindestens bis zum 22.02.2018. Derzeit liegen der Verwaltung keine Einwendungen gegen das Vorhaben vor.

Beschlussantrag:

Das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 BauGB wird nicht erteilt.

Frau Dominke, stellv. Bauamtsleiterin, erläuterte den Anwesenden die Problematik näher. Bürgermeister Steinbrenner fügte hinzu, dass die Angrenzeranhörung noch läuft, bisher aber sind keine Einwendungen eingegangen.

Dem Beschlussantrag der Verwaltung wurde ohne Gegenstimme zugestimmt.

3. Errichtung eines Stellplatzes, Hauffstraße 1, Flst. 35/1, Gemarkung Schluchtern; -Entscheidung über das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 BauGB-

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Ob dem Schwaigerner Weg 5. und 6. Änderung“ und verstößt gegen dessen bauplanungsrechtliche Festsetzungen.

Der Stellplatz soll direkt im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche und teilweise außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

Eine Befreiung kann ausgesprochen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, die Abweichung städtebaulich vertretbar und diese unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Aus Sicht der Verwaltung kann einer Befreiung zugestimmt werden.

Die Angrenzeranhörung läuft mindestens bis zum 23.02.2018. Es wurden von Seiten der Angrenzer bisher keine Einwendungen vorgebracht.

Beschlussantrag:

Das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 BauGB wird erteilt.

Ohne Diskussion wurde der Beschlussantrag der Verwaltung einstimmig angenommen.

4. **Bebauungsplanverfahren „Infocenter TransnetBW“**,

a) Billigung des Entwurfs

b) Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

In der Sitzung am 26.10.2017 hat der Gemeinderat den Beschluss gefasst den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Infocenter TransnetBW“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen. Es wird auf die Sitzungsvorlage Nr. 216/2017 verwiesen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Zwischenzeitlich wurden mit dem beauftragten Planungsbüro der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie ein Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet. Der Entwurf wird der Sitzungsvorlage beigelegt.

Im nächsten Verfahrensschritt ist die Öffentlichkeit frühzeitig zu beteiligen und über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als Bestandsfläche für Elektrizität dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert.

Beschlussantrag:

a) *Der Bebauungsplanentwurf vom 23.01.2018 mit Vorhaben- und Erschließungsplan mit Stand vom 11.01.2018 wird gebilligt.*

b) *Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer 30 tägigen Planaufgabe mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung durchgeführt. Die Behörden werden unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.*

5. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB,
a) Änderungsbeschluss
b) Beschluss über die Form der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Anlass und Zweck der Planänderung

Für das Projekt SuedLink beabsichtigt die TransnetBW in unmittelbarer Nähe zum Konverter in Leingarten ein Informationsgebäude zu errichten. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Bauvorhabens zu schaffen, soll für diesen Bereich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2002 als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität ausgewiesen.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Ausweisung der Baufläche erfolgt im Bebauungsplan als „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit dem konkretisierten Zweck Informationscenter und entspricht somit nicht der Zweckbestimmung des Flächennutzungsplans.

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert werden.

Beschlussantrag:

a) *Im Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren „Infocenter TransnetBW“, wird für den im Abgrenzungsplan vom 26.01.2018 dargestellten Bereich, der Flächennutzungsplan der Gemeinde Leingarten in 10. Änderung der 2. Fortschreibung 2002 geändert.*

b) *Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer 30 tägigen Planaufgabe mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung durchgeführt. Die Behörden werden unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.*

Die Tagesordnungspunkte 4 und 5 wurden gemeinsam beraten.

Bürgermeister Steinbrenner begrüßte hierzu Herrn Pliening vom Vermessungsbüro Käser. Herr Pliening erläuterte die Unterlagen. Die Projektpläne des Vorhabenträgers sind wichtig, diese sind eine Sonderform des Bebauungsplanverfahrens. Der Vorhabenträger verpflichtet sich das Projekt so umzusetzen. Für die Stellplätze würde das Grundstück der Gemeinde (Feldweg) mit einbezogen und es wird vorgeschlagen, den vorhandenen Feldweg auf eine Breite von 5,50 m auszubauen. Bürgermeister Steinbrenner ergänzt, dass hierfür die Kosten vom Vorhabenträger übernommen werden.

Herr Plieninger wies auf den angefügten Umweltbericht und das Artenschutzgutachten hin.

Eine Sprecherin fragte nach dem zeitlichen Ablauf, Frau Dominke antwortete, dass ein Baubeginn schon für dieses Jahr geplant sei.

Ein Sprecher wies darauf hin, auch für Busse eine Parkmöglichkeit zu schaffen.

Ein anderer Redner fragte, ob dies wohl ein Publikumsmagnet werde. Dies wurde bejaht, sicher werden während und nach der Bundesgartenschau viele Technikinteressierte das Infocenter besuchen.

Ergänzend zu der Sitzungsvorlage zu TOP 05 wurde dem Gremium der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans vorgelegt. Der Bauausschuss hat den Entwurf gebilligt.

In der Abstimmung wurden die Beschlussanträge der Verwaltung zu TOP 04 und TOP 05 einstimmig angenommen.

6. Bekanntgaben

a) Einladung Partnerschaftskomitee

Die Mitglieder des Gemeinderats erhalten eine Einladung zum Stadtfest in Lésigny am 24. – 27. Mai 2018.

b) Situation an der Eichbottschule wg. Pizzaservice

Bürgermeister Steinbrenner informierte die Anwesenden darüber, dass der Pizzaservice darauf hingewiesen wurde, nicht über den Schulhof der Eichbottschule zu fahren.

c) Verbandskasten Sporthalle Eichbott

Der Vorsitzende informierte die Anwesenden, dass der Verbandskasten in der Sporthalle vom Hausmeister überprüft und aufgefüllt wird.

d) Hans-Sauter-Schule, Schließdienst

Auf eine Anfrage in der letzten Gemeinderatssitzung erklärte Bürgermeister Steinbrenner, dass die Vereine lediglich den Übungsraum und die Haupteingangstüre schließen müssen.

e) Fluchtwege Kita Kelterstraße

Auf eine weitere Anfrage in der letzten Gemeinderatssitzung erklärte der Vorsitzende, dass die Mitarbeiterinnen der Kita informiert wurden.

f) Kunstrasennutzung

Bürgermeister Steinbrenner informierte darüber, dass auf Nachfrage der SV Schluchtern erklärt hat, dass der Kunstrasen regelmäßig belegt wird.

g) Mühle Familienzentrum

Weiter informiert der Vorsitzende das Gremium, dass im Mühle Familienzentrum ein Wassereintritt im Dach festgestellt wurde. Nähere Details werden bekannt gegeben sobald es sie gibt.

Ein Sprecher bat hierzu, den damals ausführenden Handwerker zu ermitteln.

7. Anfragen

a) Leinbachbrücke

Ein Sprecher bat die Verwaltung zu prüfen, ob man eventuell die Straße von der Dieselstraße her kommend so einengen könnte, dass ein besserer Kurvenradius zum Einbiegen auf die Brücke zustande kommt.

Der Vorsitzende antwortete dass weitergeben wird, diesen Punkt auf die nächste Verkehrsschau zu nehmen.

Es wurden keine weiteren Anfragen gestellt und nachdem nichtöffentlich nichts auf der Tagesordnung stand, wurde die Sitzung geschlossen.

8. 7.