

N i e d e r s c h r i f t

Über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt am, Montag, 14.10.2013, Beginn: 18:30 Uhr, Ende: 19.45 Uhr, Rathaus Brühl, Großer Sitzungssaal

Zur Beurkundung der Niederschriften

Das Gremium:

Der Vorsitzende:

Der Schriftführer:

Vorsitzender

Herrn Bürgermeister Dr. Ralf Göck

CDU

Herr Robert Ganz
Herr Wolfram Gothe
Frau Eva Gredel
Herr Stefan Hoffman
Herr Bernd Kieser
Herr Christian Mildenberger
Herr Uwe Schmitt

SPD

Frau Gabriele Rösch
Herr Roland Schnepf
Herr Hans Zelt

FW

Herr Werner Fuchs
Herr Jens Gredel

GLB

Herr Klaus Tribskorn

Sonstige Teilnehmer

Herr Lothar Ertl
Frau Ulrike Grüning
Herr Reiner Haas
Herr Hans Hufnagel
Herr Rüdiger Lorbeer
Frau Heidi Sennwitz
Herr Christian Stohl
Herr Michael Till

Schriftführer

Herr Holger Koger

Nach Eröffnung der Sitzung stellte der Vorsitzende fest dass

1. zu der Sitzung durch Ladung vom 04.10.2013 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;
2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung am 11.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden ist;
3. das Gremium beschlussfähig ist, weil mindestens 7 Mitglieder anwesend sind.

Hierauf wird in die Beratung eingetreten und folgendes beschlossen:

TOP: 1 öffentlich
Fristen im Baugenehmigungsverfahren, gemeindliches Einvernehmen und
Nachbarteiligung
- Darstellung der Verwaltungspraxis der Gemeinde Brühl
2013-0184

In mehreren Sitzungen wurde von Gemeinderat Klaus Triebkorn gefordert, vor einer Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu einem Bauvorhaben den Ablauf der Frist für die Angrenzer zur Einreichung von Einwendungen gegen das Bauvorhaben abzuwarten.

Allerdings leitet die Gemeinde Brühl die Einwendungen der Angrenzer als Verwaltungshelferin nur an das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises weiter. Dieses lässt die durch die Stellungnahmen der Angrenzer gewonnenen Erkenntnisse bei der Erteilung der Baugenehmigung in die Entscheidung mit einfließen und teilt den betroffenen Nachbarn anschließend das Ergebnis des Genehmigungsverfahrens und die rechtlichen Gründe für eine eventuelle Erteilung der Baugenehmigung mit.

Außerdem entscheidet die Baugenehmigungsbehörde nach § 36 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) über die Zulässigkeit von Bauvorhaben zwar im Einvernehmen mit der Gemeinde, um die Planungshoheit der Gemeinde nach Artikel 28 Grundgesetz zu wahren. Die Gemeinde darf das Einvernehmen allerdings nicht aufgrund von Nachbareinwendungen versagen, sondern gemäß § 36 Baugesetzbuch *nur* aus den sich aus den §§ 31 (wenn im Geltungsbereich eines Bebauungsplans zum Beispiel die Grundzüge der Planung berührt sind oder die Abweichung städtebaulich nicht vertretbar ist), 33 (wenn während der Aufstellung eines Bebauungsplans das Vorhaben den Festsetzungen dieses Bebauungsplans widerspricht), 34 (wenn sich das Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nicht in die Umgebung einfügt) und 35 (wenn im Außenbereich öffentliche Belange dem Vorhaben entgegenstehen) ergebenden Gründen. Sofern das Vorhaben diesen Vorschriften entspricht, darf das gemeindliche Einvernehmen nicht aufgrund von Nachbareinwendungen versagt werden. Sofern die Gemeinde das Einvernehmen aus anderen Gründen als den oben genannten versagt, kann die Baurechtsbehörde das rechtswidrig versagte gemeindliche Einvernehmen ersetzen.

Zudem ist bei Bauvorhaben stets das „Rücksichtnahmegebot“ zu wahren. Allerdings stellt dieses nicht subjektiv und personenbezogen auf die persönlichen Verhältnisse, besondere Empfindlichkeiten etc. ab. Das Rücksichtnahmegebot kann nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts nur verletzt sein, wenn sich zum Beispiel im unbeplanten Innenbereich ein Vorhaben objektiv-rechtlich nach seiner Art oder Maß der baulichen Nutzung, nach seiner Bauweise oder nach seiner überbauten Grundstücksfläche nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Ein allgemeiner Rechtssatz, dass der Einzelne

einen Anspruch darauf hat, vor jeglicher Wertminderung bewahrt zu werden, existiert nicht.

Weiterhin ist mit „gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen“ nicht eine möglichst geringe Nachverdichtung gemeint. Denn dann würde nahezu der gesamte alte Ortskern in der vorliegenden Bebauung keine gesunde Wohnqualität aufweisen. Die Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist lediglich auf die Abwehr städtebaulicher Missstände beschränkt, zum Beispiel um ein nach objektiven Durchschnittskriterien zu beurteilendes Mindestmaß an Wohnruhe, Erholungsbedürfnis und ungestörtem Schlaf zu ermöglichen. Auch hier reichen subjektive Empfindlichkeiten nicht aus, weshalb vor einer Entscheidung über die Erteilung des Einvernehmens ein Warten auf den Ablauf der Frist zur Einreichung von Einwendungen nicht erforderlich ist.

Zudem würde für die Bauherren eine zeitliche Verzögerung entstehen, wenn vor Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens, anders als bei der Verwaltungspraxis in Brühl, auf den Ablauf der Frist der Angrenzer zur Einreichung von Einwendungen gewartet würde.

In der Gemeinde Brühl werden die Angrenzer unmittelbar nach Eingang der Unterlagen benachrichtigt und in den Sitzungen des Ausschusses für Technik und Umwelt wird unabhängig vom Ablauf dieser Frist über die Erteilung des Einvernehmens entschieden. Anschließend werden die Stellungnahmen der Angrenzer sowie der Gemeinde ans Baurechtsamt weitergeleitet, das über die Erteilung der Baugenehmigung entscheidet.

Wenn aber die Fristen im Baugenehmigungsverfahren gemäß LBO beachtet würden und gemäß dem Antrag von Gemeinderat Tribskorn auf den Ablauf der Angrenzerfrist gewartet würde, müsste vor Benachrichtigung der Angrenzer auf die Vollständigkeitsbestätigung des Baurechtsamtes gewartet werden und der Antrag könnte erst nach Ablauf der Frist zur Einreichung von Einwendungen vom Ausschuss für Technik und Umwelt behandelt werden. Dadurch würden sich für die Antragsteller je nach Eingang der Unterlagen zusätzliche Wartezeiten von 1 bis 3 Monaten ergeben.

Diskussionsbeitrag:

Gemeinderat Tribskorn bekräftigt, dass das Lebensumfeld der bestehenden Bebauung bei Bauvorhaben zu gewährleisten ist. Die Gemeinde lege fest, ob sich das Bauvorhaben in die Umgebung einfügt und das Baurechtsamt folge in seinen Entscheidungen in der Regel den Entscheidungen der Gemeinde. Die Gemeinderäte seien in ihrer Entscheidung frei und das Baurechtsamt könne die Entscheidung der Gemeinde ersetzen oder auch nicht. Er kritisiert, dass im Gebiet „Südliche Hauptstraße“ keine gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet seien und auch im Neubaugebiet „Bäumelweg Nord“ nicht, da dort zu starke Lärmbeeinträchtigungen entstehen würden. Er ist immer noch der Ansicht, dass der Ablauf der Angrenzerfrist vor einer Entscheidung des Ausschusses für Technik und Umwelt abgewartet werden solle, da sonst eventuell untragbare Folgen für die Angrenzer entstehen würden.

Gemeinderat Gothe entgegnet, dass man froh sei, wenn es bauwillige Leute gebe. Außerdem sei die GRZ im Gebiet „Südliche Hauptstraße“ gewährleistet.

Gemeinderat Schnepf weist darauf hin, dass die Vorgehensweise der Verwaltung bei Bauanträgen allen Fraktionen außer der Grünen Liste Brühl bekannt sei und für gut befunden werde.

Gemeinderat Fuchs schließt sich Gemeinderat Schnepf an. Die angewandte

Vorgehensweise bei Bauanträgen solle weiterhin bestehen bleiben. Er erläutert aber auch, dass man dort, wo es machbar sei, im Sinne der Nachbarn entscheide.

Bürgermeister Dr. Göck erläutert, dass die Verwaltung das Lebensumfeld der Anwohner berücksichtige und zum Beispiel die Einhaltung der Abstandsflächen prüfe. Wenn allerdings die Vorschriften eingehalten würden, sei der Ermessensspielraum gering. Die Versagung des Einvernehmens sei natürlich immer möglich, allerdings werde das Einvernehmen dann durch das Baurechtsamt ersetzt. Er finde es nicht gut, wenn dem Baurechtsamt die „böse Rolle“ zugeschoben werde. Man solle sich bei der Entscheidung über das Einvernehmen zu einem Bauvorhaben nicht von subjektiven Dingen leiten lassen, sondern von objektiven Maßstäben wie zum Beispiel den Abstandsflächen und der Haushöhe. So seien im Gebiet „Südliche Hauptstraße“ immer noch Abstandsflächen von 40 Meter vorhanden. Zudem solle nicht immer demjenigen Recht gegeben werde, der am lautesten schreie. Er betont auch, dass die Verwaltung den Gemeinderäten einen bestehenden Ermessensspielraum aufzeige. So sei in der letzten Sitzung mitgeteilt worden, dass aufgrund der beantragten Höhe der Gebäude in der Danziger Straße und Erzberger Straße das Einvernehmen versagt werden könne.

TOP: 2 öffentlich
Errichtung einer Dachgaube
Baugrundstück: Flst. Nr. 1681, Adolf Bensinger-Straße 9
2013-0190

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 34, 36 Baugesetzbuch erteilt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Antragstellerin: Margarete Völker

Beantragt wird die Errichtung einer straßenseitigen Dachgaube mit einer Breite von 4,91 Meter (61,30 % der Gebäudebreite von 8,01 Meter)

Das Baugrundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich und ist daher nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben kann erteilt werden, da die Breite der Gaube weniger als 70 % der Gebäudebreite beträgt.

Diskussionsbeitrag:

Gemeinderat Tribskorn erläutert, dass er dem Bauvorhaben zustimme, allerdings eine herkömmliche Gaube optisch schöner wirken würde.

TOP: 3 öffentlich

Umnutzung eines Lagers in ein Büro
Baugrundstück: Flst. Nr. 3215, Adlerstraße 4
2013-0187

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 31, 36 Baugesetzbuch erteilt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Antragsteller: Femi Gashi

Beantragt wird die Umnutzung eines Lagers in ein Büro (14 m²). Zudem soll der restliche Lagerraum im Erd- und Kellergeschoss genutzt werden. Der Verkaufsraum steht weiterhin leer.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schwetzinger Wegäcker“ und ist daher nach § 31 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Das Baugrundstück befindet sich im Allgemeinen Wohngebiet. Das Einvernehmen zur Nutzung eines Teils des Lagers als Büroraum sowie der restlichen bisher als Lager genehmigten Fläche des Erdgeschosses sowie des Kellergeschosses als Lager kann aus Sicht der Verwaltung erteilt werden.

TOP: 4 öffentlich
Errichtung einer Einfriedung
Baugrundstück: Flst. Nr. 4501, Helene-Wessel-Straße 1
2013-0188

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 31, 36 Baugesetzbuch erteilt.

Abstimmungsergebnis: Mit Stimmenmehrheit zugestimmt

dafür	12
dagegen	1
Enthaltungen	0

Antragsteller: Ismail Gögercin

Beantragt wird nachträglich die Errichtung einer Einfriedung (Höhe: 1,50 Meter, Länge: 4,00 Meter).

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hofäcker“ von 1990 und ist daher nach § 31 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Gemäß Bebauungsplan „Hofäcker“ darf die Höhe von Einfriedungen vor der vorderen Baugrenze das Maß von 0,80 Meter nicht überschreiten. Da kein Grund für die Erteilung einer Befreiung von dieser Festsetzung gesehen wird, wird vorgeschlagen, das Einvernehmen zu dem Zaun mit einer Höhe von 1,50 Meter nicht zu erteilen.

Diskussionsbeitrag:

Herr Koger teilt mit, dass hinsichtlich der Sichtbehinderung bei den Parkplätzen Einwendungen vorliegen und der Zaun durch einen Dritten angezeigt worden sei.

Gemeinderat Kieser erläutert, dass die CDU-Fraktion hinsichtlich der Erteilung des Einvernehmens zum Bauvorhaben unterschiedlicher Meinung sei und deshalb eine Vertagung und eine Ortsbesichtigung beantrage, da die Gesamtsituation gesehen werden solle.

Gemeinderat Schnepf weist darauf hin, dass es in der dortigen Umgebung bereits höhere Einfriedungen gebe, zum Beispiel im Rheinfeld, und spricht sich für die Erteilung des Einvernehmens ohne Ortsbesichtigung aus.

Gemeinderat Lorbeer ist ebenfalls der Ansicht, dass der bestehende Zaun geduldet werden könne, da die Höhe auf der Seite der Erschließungsstraße eingehalten werde, nur nicht zum Fußweg hin. Zudem befinde sich auf der gegenüberliegenden Seite ein identischer Zaun.

Gemeinderätin Grüning spricht sich für einen Kompromiss aus. Der Zaun dürfe höher sein, jedoch nur als Hecke.

TOP: 5 öffentlich
Neubau eines Einfamilienwohnhauses
Baugrundstück: Flst. Nr. 1433/13, Lessingstraße 6
2013-0189

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 31, 36 Baugesetzbuch erteilt.

Abstimmungsergebnis: Mit Stimmenmehrheit zugestimmt

dafür	12
dagegen	1
Enthaltungen	0

Antragsteller: Ursula und Norbert Kaltwasser

Beantragt wird der Neubau eines Einfamilienwohnhauses (Grundfläche: 118,83 m², Traufhöhe: 7,10 Meter, Firsthöhe: 9,50 Meter, Satteldach mit einer Dachneigung von 25°), einer Garage (Grundfläche: 35,92 m², Höhe: 2,70 Meter) und einem Carport (Grundfläche: 13,50 m², Höhe: 3,80 Meter).

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gartenstraße“ von 1985 und ist daher nach § 31 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Es liegen folgende Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans vor:

1. Die Garage überschreitet das Baufenster um bis zu 2,50 Meter. Auf den Nachbargrundstücken befinden sich allerdings Garagen in noch größerer Grundstückstiefe.
2. Die Dachneigung ist gemäß Bebauungsplan auf 30°-38° festgesetzt, beträgt hier aber 25°. Diese Abweichung ist allerdings städtebaulich vertretbar.
3. Die Länge der Garage überschreitet die gemäß § 6 Absatz 1 Landesbauordnung Baden-Württemberger zulässige Länge von 9 Meter (9,99 Meter) und zusammen mit dem Carport die zulässige Länge von 15 Meter (15,99 Meter). Jedoch ist auch diese Abweichung städtebaulich vertretbar.

Diskussionsbeitrag:

Herr Koger teilt mit, dass Einwendungen zum Bauvorhaben vorliegen.

Gemeinderat Tribskorn erläutert, dass er nicht für die Erteilung des Einvernehmens stimme, da Einwendungen vorliegen.

TOP: 6 öffentlich
Nachträgliche Genehmigung eines Abstellraumes Baugrundstück: Flst. Nr. 159/13,
Görngasse 2
2013-0192

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 34, 36 Baugesetzbuch erteilt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Antragsteller: Karl-Heinz Fellingner

Nachdem es Einwendungen hinsichtlich der Grenzbebauung des geplanten Hotels „Krone“ gab, wurden die Nachbargrundstücke vom Baurechtsamt näher betrachtet. So fiel auf, dass auf mehreren Grundstücken ungenehmigte Bauten bestehen.

So wird hier die nachträgliche Genehmigung eines Abstellraums mit einer Länge von bis zu 6,40 Meter und einer Breite von bis zu 4,90 Meter an der Grundstücksgrenze zu den Grundstücken „Görngasse 2a“ und „Görngasse 4“ beantragt.

Das Baugrundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich und ist daher nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Danach ist das Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügt. Dies ist hier der Fall, da auf den benachbarten

Grundstücken ebenfalls massive Grenzbebauungen bestehen.

Das Landratsamt wird über die Abweichung von den gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg erforderlichen Abstandsflächen entscheiden. Aufgrund der erwähnten massiven Grenzbebauung ist jedoch davon auszugehen, dass diese erteilt wird.

Diskussionsbeitrag:

Gemeinderat Tribskorn erläutert, dass dem Verwaltungsvorschlag zugestimmt werde, sofern keine Einwendungen vorliegen, da ein Abstellraum nicht mit einem Hotelkomplex verglichen werden könne.

Bürgermeister Dr. Göck entgegnet, dass es sich nicht um einen Hotelkomplex handle, und teilt mit, dass keine Einwendungen vorliegen.

Gemeinderat Schmitt spricht sich ebenfalls für die Erteilung des Einvernehmens aus.

Gemeinderat Zelt weist darauf hin, dass hier, wie bei vielen Grundstücken in der Görngasse kein Stellplatz mehr vorhanden sei. Es gebe also nicht nur wegen des geplanten Hotels mangelnde Stellplätze an dieser Stelle.

TOP: 7 öffentlich

Nachträgliche Genehmigung einer Terrassenüberdachung und eines WCs

Baugrundstück: Flst. Nr. 159/14, Görngasse 4

2013-0193

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 34, 36 Baugesetzbuch erteilt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Antragsteller: Edelbert Schultz

Nachdem es Einwendungen hinsichtlich der Grenzbebauung des geplanten Hotels „Krone“ gab, wurden die Nachbargrundstücke vom Baurechtsamt näher betrachtet. So fiel auf, dass auf mehreren Grundstücken ungenehmigte Bauten bestehen.

So wird hier die nachträgliche Genehmigung einer Terrassenüberdachung (Länge: 6,43 Meter, Breite: 2,70 Meter, Höhe: 2,37 bis 3,01 Meter) der Verlängerung des Dachs des genehmigten Abstelltraums auf einer Breite von bis zu 4,39 Meter um 2,62 Meter und des Anbaus eines WCs mit einer Breite von 2,20 Meter und einer Länge von 1,54 Meter beantragt.

Das Baugrundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich und ist daher nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Danach ist das Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art

und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügt. Dies ist hier der Fall, da auf den benachbarten Grundstücken ebenfalls massive Grenzbebauungen bestehen.

Das Landratsamt wird über die Abweichung von den gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg erforderlichen Abstandsflächen entscheiden. Aufgrund der erwähnten massiven Grenzbebauung ist jedoch davon auszugehen, dass diese erteilt wird.

TOP: 8 öffentlich
Neubau eines Wohnhauses mit zwei Garagen
Baugrundstück: Flst. Nr. 2209/2, Lönsstraße 4
2013-0185

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 34, 36 Baugesetzbuch erteilt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Antragsteller: Jutta und Peter Orth

Beantragt wird der Neubau eines Einfamilienwohnhauses (Grundfläche: 153,30 m², ein Vollgeschoss, Traufhöhe: 3,29 Meter, Firsthöhe: 5,22 Meter, Walmdach mit einer Dachneigung von 22,5°), mit zwei Terrassen (13,59 m² und 38,73 m²) und zwei Garagen (Grundfläche: 39,00 m², Höhe: 2,70 Meter).

Das Baugrundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Das Vorhaben ist daher gemäß § 34 Baugesetzbuch 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt. Zudem wurde in der Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt vom 06.05.2013 bereits das Einvernehmen zum Bauvorhaben und am 02.07.2013 der Bauvorbescheid erteilt.

TOP: 9 öffentlich
Neubau eines Wohnhauses mit Garage
Baugrundstück: Flst. Nr. 2209/2, Lönsstr. 4a
2013-0186

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 34, 36 Baugesetzbuch erteilt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Antragsteller: Karin und Marcus Hipp

Beantragt wird der Neubau eines Einfamilienwohnhauses (Grundfläche: 82,88 m², ein Vollgeschoss, Traufhöhe: 4,08 Meter, Firsthöhe: 7,32 Meter, Satteldach mit einer Dachneigung von 35°), mit einem Zwerchgiebel (Traufhöhe: 5,31 Meter), einer Terrasse (Grundfläche: 21,38 m²) und einer Doppelgarage (Grundfläche: 18,00 m², Höhe: 2,64 Meter).

Das Baugrundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Das Vorhaben ist daher gemäß § 34 Baugesetzbuch 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt. Zudem wurde in der Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt vom 06.05.2013 bereits das Einvernehmen zum Bauvorhaben und am 02.07.2013 der Bauvorbescheid erteilt.

TOP: 10 öffentlich
Neubau eines Zweifamilienhauses
Baugrundstück: Flst. Nr. 1458/2, Rheinstraße 3b
2013-0194

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 34, 36 Baugesetzbuch erteilt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Antragsteller: Alexandra und Stephan Schwebe

Beantragt wird der Neubau eines Zweifamilienwohnhauses (ein Vollgeschoss lt. Vollgeschossnachweis, Höhe: 6,30 Meter, Flachdach) an der Grenze zum Grundstück „Rheinstraße 1“.

Das Baugrundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Das Vorhaben ist daher gemäß § 34 Baugesetzbuch 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt.

An diesem Standort besteht bereits jetzt ein über 70 Jahre altes, stark sanierungsbedürftiges Wohnhaus (Firsthöhe: 6,10 Meter). Zudem befinden sich auf den

Nachbargrundstücken ebenfalls Wohngebäude in zweiter Reihe („Rheinstraße 1“: 5,20 Meter Höhe, „Rheinauer Straße 3a“: ca. 7,00 Meter Höhe), so dass sich das geplante Zweifamilienhaus in die nähere Umgebung einfügt.

Diskussionsbeitrag:

Gemeinderat Ganz empfindet das Haus als sehr massiv und fragt, ob sich das Vorhaben hinsichtlich der GRZ in die Umgebung einfügt.

Herr Koger antwortet, dass die zulässige GRZ durch das Wohngebäude eingehalten wird.

TOP: 11 öffentlich

Erweiterung und Umnutzung zu einer Arztpraxis Baugrundstück: Flst. Nr. 1392/8, Brühler Straße 1-3
2013-0197

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 34, 36 Baugesetzbuch erteilt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Antragsteller: Klaus Renkert

Beantragt wird die Erweiterung und Umnutzung einer Wohnung zu einer Arztpraxis.

Die bisher bestehende Doppelgarage mit Unterkellerung soll abgebrochen werden und stattdessen ein Neubau (in gleicher Höhe wie das bestehende Gebäude, d.h. mit einer Wandhöhe von 6,45 Meter) entstehen. Im Neubau sollen eine neue Treppe, ein Fahrstuhl sowie der Anmelde- und der Personalraum der neu entstehenden Arztpraxis entstehen. Die Breite des Anbaus beträgt 4,80 Meter, die Länge im Erdgeschoss 5,48 Meter, im Obergeschoss 11,46 Meter. Zudem entstehen Stellplätze auf dem hinteren Grundstücksteil und eine Zufahrt über eine Rampe zu diesen Stellplätzen.

Das Baugrundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Das Vorhaben ist daher gemäß § 34 Baugesetzbuch 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt, weshalb das Einvernehmen zum Bauvorhaben erteilt werden kann.

Diskussionsbeitrag

Bürgermeister Dr. Göck teilt mit, dass er sich über die Ansiedlung eines Arztes im Ortskern freue, da dies den Ortskern und die dortigen Geschäfte belebe.

TOP: 12 öffentlich

Verlagerung der Hansa-Segelkamerradschaft (HSH) an den Bootsstrand der Kollerinsel - Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

2013-0191

Beschluss:

Die Planung der Hansa Segel-Kameradschaft Rhein-Neckar e. V. zur Verlagerung ihres Vereinsgeländes an den Bootstrand der Kollerinsel steht teilweise im Konflikt mit den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Koller – 1. Änderung“. Damit die aus naturschutzfachlicher Sicht notwendige Verlagerung des Vereins an den Bootsstrand der Kollerinsel dennoch stattfinden kann, erteilt der Gemeinderat das Einvernehmen zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Koller“ in dem für die Umsetzung der Planung notwendigen Umfang.

Abstimmungsergebnis: Mit Stimmenmehrheit zugestimmt

dafür	12
dagegen	
Enthaltungen	

Die Verlagerung der Steganlage und des Vereinsgeländes der Hansa Segelkameradschaft Rhein-Neckar e. V. (HSK) vom Rheinland-Pfälzischen Teil des Kollersees an den Bootsstrand der Kollerinsel ist Bestandteil des 1986 unter Federführung des Raumordnungsverbandes Rhein-Neckar entwickelten „Nutzungskonzepts Otterstädter Altrhein“. Ziel dieses Konzepts ist es, die Nutzungen des Gewässers und seines Umfelds unter dem Aspekt einer abgewogenen Abstimmung und Entflechtung auch im Sinne des Naturschutzes zu ordnen. Mit der Verlagerung der HSK in das Naherholungsgebiet „Koller“ werden wertvolle Auwaldbereiche wieder beruhigt und der Natur zurückgegeben, so dass zusammen mit dem Naturschutzgebiet Böllenwörth ein großflächiger beruhigter Auwaldbereich im Süden des Otterstädter Altrheins entsteht. Der derzeitige Standort der HSK in Rheinland-Pfalz wurde von den Pfälzer Forstbehörden zum 31.12.2013 gekündigt (Anlage 1).

Die Planung zur Verlagerung des Vereinsgeländes wurde nach Zusendung der Antragsunterlagen am 11.03.2013 innerhalb der vom Wasserrechtsamt festgesetzten vierwöchigen Frist zur Stellungnahme bereits im Ausschuss für Technik und Umwelt am 08.04.2013 behandelt. Der ATU stimmte der Planung damals mit 11 zu 1 Stimmen zu.

Laut damaligem Beschluss sollte allerdings die Verlagerung im Einvernehmen mit den bereits angesiedelten Segelvereinen erfolgen. Außerdem sollte aufgrund von Einsprüchen des Nachbarvereins, dem Kanuclub Frankenthal, geprüft werden, ob die Planung der HSK dahingehend geändert werden könnte, dass die Slipanlage anders als von der HSK geplant zwischen dem Kanuclub Frankenthal und der HSK angeordnet und die Steganlage nach Nord-Westen verschoben wird, um so zusätzlichen Abstand zwischen den Steganlagen herzustellen.

Der Kanuclub Frankenthal hat mit Schreiben vom 25.07.2013 seine zuerst geäußerten Einwände und Bedenken gegen die von der HSK eingereichte Planung (Anlage 2)

zurückgenommen. Diese ist darauf ausgelegt, dass die hauptsächlich für die umfangreiche Jugendarbeit benötigte Slipanlage aus Sicherheitsgründen mit größtmöglichem Abstand zu den Steganlagen der HSK und des Kanuclubs Frankenthal am äußersten Rand der Strandfläche angelegt wird, da insbesondere bei unerfahrenen jugendlichen Seglern eine Kollision mit den Steganlagen bzw. den daran liegenden Booten zu befürchten ist .

Inzwischen hat auch die Untere Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises (UNB) mit einer fünfwöchigen Überschreitung der vom Wasserrechtsamt gesetzten Frist (!) eine Stellungnahme zur Planung abgegeben und festgestellt, dass für die Verwirklichung der Planung eine Überschreitung der Grenzen des Bebauungsplans notwendig wäre. Für die Anlage der Slipanlage und der Jugendjollen müssten rund 1.300 m² des benachbarten, im LSG liegenden Strandabschnitts in Anspruch genommen werden, bei einem insgesamt 5.150 m² großen Vereinsgelände (Anlage 3).

Die anschließende Stellungnahme der Planer zur aus Sicht des Vereins unbedingt notwendigen Überschreitung der Grenzen des Bebauungsplans nahm die UNB zum Anlass, die Planung nochmals zu überprüfen.

Mit Schreiben vom 2. Juli stellte die UNB dann schließlich fest, dass für die Verwirklichung der Planung der HSK außerdem eine im Zuge der Änderung des Bebauungsplans festgesetzte Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Gehölzen und einer Ruderalfläche ebenfalls in Anspruch genommen werden müsste (Anlage 3).

Wie Vertreter des Vereins und die Planer in mehreren Gesprächen mit der Gemeinde und dem Wasserrechtsamt jedoch versichern, ist eine andere Anordnung der Anlagen oder eine Verkleinerung des Vereinsgeländes nicht möglich. Zum einen ist der Verein sehr groß, so dass Landliegeplätze für Jollen in ausreichender Zahl vorhanden sein müssen, zum anderen betreibt der Verein eine umfangreiche Jugendarbeit, wobei die Jugendjollen ebenfalls mehrere Landliegeplätze benötigen. Diese müssen beim Jugendsegeln über die Slipanlage zu Wasser gelassen werden. Aus Sicherheitsgründen sollte diese Slipanlage wie bereits oben erwähnt, einen größtmöglichen Abstand zur Steganlage haben.

Von der Planung der HSK sind allerdings nicht die Gehölze in der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche betroffen, sie bleiben erhalten. Daran ist der Verein selbst interessiert, da sie eine natürliche Abgrenzung zum Weg nördlich des Vereinsgeländes darstellen.

In Anspruch genommen werden aber die vor dem Gehölzriegel zum Wasser hin liegenden Ruderalflächen (= Vegetation auf brachliegenden Rohböden wie Schutt- oder Sandflächen oder an Wegrändern) als Landliegeplätze für Jollen, für die WC-Anlage und die fünf Stellplätze des Vereins, wobei diese Flächen nicht oder nur mit Schotterrasen befestigt werden sollen.

Da diese Flächen mit Erhaltungsbindung für Gehölze und Ruderalvegetation im Zuge der Bebauungsplanänderung festgesetzt wurden, weil dort im Jahr 2011 Brutvögel und Zauneidechsen kartiert wurden, wurde in Absprache mit der UNB, dem Grundstückseigentümer (Land Baden-Württemberg) und dem Wasserrechtsamt ein erneutes Artenschutzrechtliches Gutachten in Auftrag gegeben.

Bei Begehungen im August dieses Jahres wurden auf dem fraglichen Gelände keine Zauneidechsen gesichtet und kartiert. Dies ist laut Gutachter darauf zurückzuführen, dass a) das Gelände seit 2011 zunehmend mit Gehölzen bewachsen ist und verbuscht (natürliche Sukzession) und somit als Lebensraum der Zauneidechse weniger geeignet ist und b) dieser am Strand liegende Bereich im Frühsommer überflutet war. Ein dauerhafter

Eidechsenstandort ist aufgrund der immer wieder eintretenden Überflutungen im Strandbereich daher nicht zu erwarten.

Brutvögel konnten zu diesem späten Zeitpunkt natürlich nicht mehr kartiert werden.

Um die Planung der HSK ohne Änderungen umsetzen zu können, schlägt der Gutachter zur Vermeidung von Beeinträchtigungen artenschutzrelevanter Tierarten (Zauneidechsen und Dorngrasmücke – 1 Brutpaar 2011) vor, vor der Verlagerung des Vereinsgeländes Maßnahmen durchzuführen, mit denen die ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben (CEF – Maßnahmen: *continuous ecological functionality-measures* = *Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion*).

Die Maßnahmen bestehen aus der Pflanzung von Gebüschgruppen im Anschluss an den Bootsstrand als Nistgelegenheit für die Dorngrasmücke und als Versteckmöglichkeit für die Zauneidechse sowie der jährlich alternierenden Mahd der die Pflanzung umgebenden Ruderalbestände auf rund 1.000 m², die Nahrungsflächen für die Dorngrasmücke und die Zauneidechsen sind (Anlage 4). Im übrigen werden die Landliegeplätze für die Jollen nicht befestigt und die Zufahrtwege als Schotterrassen ausgeführt, so dass diese Flächen zumindest in Teilen auch weiterhin den Eidechsen als Jagdrevier und Sonnenplatz dienen können.

Der Gutachter kommt weiterhin zum Schluss, dass die Inanspruchnahme von Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Kollerinsel“ im geplanten Umfang nicht zu Beeinträchtigungen im Sinne der Schutzgebietsverordnung führt. Da die Verlegung des Vereinsgeländes aus naturschutzfachlicher Sicht wünschenswert ist, weil dadurch wertvolle Auwaldbereiche im Süden des Otterstadter Altrheins beruhigt werden, könnte eine Befreiung von den Verboten der Landschaftsschutzgebietsverordnung erteilt werden.

Allerdings verbleibt auch nach der Herstellung der CEF-Maßnahmen rein rechtlich ein Widerspruch zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Hierfür müsste seitens des Baurechtsamtes im Zuge der wasserrechtlichen Erlaubnis eine Befreiung erteilt werden, wofür wiederum das Einvernehmen der Gemeinde Brühl notwendig ist.

Diskussionsbeitrag:

Gemeinderat Gothe äußert seine Freude über den neuen Verein im Brühler Vereinsregister.

Gemeinderat Tribskorn empfindet die Unterlagen als unvollständig und stimmt daher bei der Abstimmung nicht mit.

Bürgermeister Dr. Göck entgegnet, dass die Unterlagen vollständig sind.

TOP: 13 öffentlich Informationen durch den Bürgermeister

Bürgermeister Dr. Göck beantwortet eine Anfrage von Gemeinderat Tribskorn und erläutert, dass für Radwege eine Breite von 2,50 Meter vorgeschrieben sei (Anhang).

TOP: 14 öffentlich
Fragen und Anregungen der Mitglieder des Ausschusses

14.1 Straßendecke Kolbengärten-Friedhof

Gemeinderat Schmitt weist darauf hin, dass die Straßendecke auf dem Weg von den Kolbengärten zum Friedhof in einem sehr schlechten Zustand sei.

14.2 Hofplatz - Platzgestaltung

Gemeinderat Gothe fordert für Rollatoren einen Weg zur Rundbank auf dem Hofplatz und einen Rasenpflegeplan.

14.3 Fehlende Schilder Schulstraße und Hildastraße

Gemeinderat Zelt bemängelt, dass in der Schulstraße ein Schild „Spielende Kinder“ und auch in der Hildastraße ein Schild fehlt.

14.4 Schild „30 km/h“ Schulstraße

Gemeinderätin Sennwitz fordert die Richtigstellung des „30 km/h“-Schildes in der Schulstraße.

14.5 Nibelungenstraße – starke Verkehrsbelastung

Gemeinderat Kieser kritisiert die starke Befahrung der Nibelungenstraße, auch durch LKW, und fordert ein Hinweisschild, das verdeutlicht, dass Rohrhof Nord auch über die Umgehungsstraße zu erreichen ist.

Gemeinderat Gothe erläutert, dass die Nibelungenstraße auch über das Hinweisschild nach „Ketsch“ belastet werde.

Bürgermeister Dr. Göck erklärt, dass das Hinweisschild „nach Ketsch“ zur beschlossenen Verkehrskonzeption zählt, mit der die Umgehungsstraßen statt des engen Brühler Ortskerns „empfohlen“ werden sollen.

14.6 Erstellung eines Vorschlags zur Höhe von Einfriedungen

Gemeinderat Lorbeer zeigt einen Zaun mit einer Höhe von 1,00 bzw. 0,80 bzw. 0,60 Meter und fordert eine Vorlage der Verwaltung, in der Vorschläge über die allgemein zulässige Höhe der Einfriedungen an den seitlichen und vorderen Grundstücksgrenzen dargestellt

werden. Hecken sollten in einer größeren Höhe zulässig sein.

TOP: 15 öffentlich

Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger

15.1 Behandlung der Bauanträge

Herr Wolter ist der Ansicht, dass Angrenzereinwendungen vom Ausschuss für Technik und Umwelt stärker berücksichtigt werden müssten und der Fristablauf für Einwendungen abgewartet werden solle. Notfalls könne die Frist auf zwei Wochen verkürzt werden. Dies würden einzelne Gemeinden so machen. Ortsbaumeister Haas entgegnete, dass diese Verkürzung bei Kenntnissgabeverfahren möglich sei, nicht jedoch bei den üblichen Bauanträgen. Die Einwender-Fristen seien landesweit geregelt.