

Neckargemünd, den 16. März 2022

Protokoll-Nr.	3/2022	-öffentlich-
Sitzung	des Ausschusses für Bau, Umwelt und Verkehr	
Datum	15.03.2022	
Zeit	17.00 Uhr – 18.20 Uhr	
Ort	Ratssaal, Bahnhofstraße 54	
Vorsitz	Bürgermeister-Stellvertreter Rehberger	
Mitglieder anwesend	Stadträtinnen Groesser, Schlüchtermann, Weichert und Linier, Stadträte Konrad (ab 17.03 Uhr, TOPO 2), Dr. Rothe, Scholl, Streib, Bernauer (ab 17.15 Uhr, TOP 3), Schendzielorz, Hertel, Bergsträsser, La Licata und Fritsch und Herr Schmitz	
entschuldigt	Bürgermeister Volk, Stadtrat Hornung	
unentschuldigt	---	
weiter anwesend	---	
Urkundspersonen	Stadträtin Groesser und Stadtrat Streib	
Sachvortrag	Herr Hauser	
Schriftführer	Herr Hauser	

a) Beratungsgegenstand

b) Beschlussvorschlag / Ergebnis

Tagesordnung

1. a: Vorlage und Kenntnisnahme des Protokolls Nr. 2/2022 vom 15.02.2022
 - b: Das Protokoll Nr. 2/2022 vom 15.02.2022 liegt den Ausschussmitgliedern im Wortlaut vor und wird von den Urkundspersonen zur Kenntnis genommen und unterschrieben.

2. a: Bauantrag zur Lagerung von Brennholz (3 x 1 m x 25 m) auf den Grundstücken Flst. Nr. 463/1, 464 und 465, Gewinn Bannholz, Mückenloch
 - b: Die Grundstücke liegen im Außenbereich und im Landschaftsschutzgebiet „Neckartal 1 Kleiner Odenwald“. Der Flächennutzungsplan weist aus: Landwirtschaftsflächen.

Der Ortschaftsrat hat dem Bauantrag zugestimmt.

In der Diskussion im Ausschuss wird darauf hingewiesen, dass es für die Lagerung von Brennholz im Außenbereich Regeln gebe. Geduldet werden von der unteren Naturschutzbehörde private Brennholzlagerplätze aus maximal 20 cbm unbehandeltem Holz aus Forst und Landschaftspflege für den Eigenbedarf als geschichtete Stapel ohne Überdachung und sonstiger Befestigung mit einer Höhe von maximal 2 m. Eine Abdeckung der Oberseite des Holzstapels ist nur ausnahmsweise mit dunkler Folie zulässig, es sollte darüber eine mindestens einreihige Holzabdeckung erfolgen. An diese Regeln werde sich nicht immer gehalten. Im Ausschuss wird aber auch darauf hingewiesen, dass die Nutzung von Brennholz klimafreundlich sei und für eine gute Durchtrocknung das Holz mehrere Jahre getrocknet werden müsse. Für einen Haushalt sei daher die Menge von 20 cbm zu gering bemessen.

In der anschließenden Abstimmung wird das Einvernehmen gem. § 35 BauGB einstimmig erteilt.

3. a: Antrag zum Aufbau einer Photovoltaikanlage auf dem Scheunendach auf dem Grundstück Flst. Nr. 88, Obere Str. 19, Dilsberg
 - b: Das Grundstück liegt im B-Plan und Erhaltungsbereich „Dilsberg 1. Ä. nichtqualifizierter Teil“. Der Aufbau ist nach der Landesbauordnung verfahrensfrei und verstößt auch nicht gegen planungsrechtliche oder bauordnungsrechtliche Bestimmungen des B-Plans. Allerdings unterliegen im Erhaltungsbereich die Änderung von baulichen Anlagen der Genehmigungspflicht. Zuständig ist, wenn wie hier keine baurechtliche oder denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist, die Gemeinde. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist und die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Der Antrag wurde bereits am 13.09.2021 im Ortschaftsrat und am 14.09.2021 im Ausschuss für Bau, Umwelt und Verkehr behandelt und dabei jeweils das Einvernehmen erteilt. Da laut B-Plan im Baugenehmigungsverfahren das Landesdenkmalamt zu beteiligen ist, auch wenn das konkrete Gebäude nicht in die Liste der Kulturdenkmale eingetragen ist, hat das Landesdenkmalamt hierzu am 21.12.2021 eine Stellungnahme abgegeben. Danach sieht das Amt eine erhebliche Beeinträchtigung der architektonischen und strukturellen Qualität des historischen Ortes, kann eine Genehmigung jedoch aus denkmalschutzrechtlichen Gründen nicht versagen. Es wird empfohlen, eine Gesamtanlagensatzung in Verbindung mit einer Gestaltungssatzung zu erlassen.

Da dem Ausschuss die Stellungnahme des Landesdenkmalamtes bisher nicht vorlag, wurde der TOP dem Gremium nochmals zur Entscheidung vorgelegt.

Der Ortschaftsrat hat nach kontroverser Diskussion in Abwägung der Belange Denkmalschutz und Klimaschutz dem Antrag mit 3 Ja- und 2 Nein-Stimmen bei 2 Stimmenthaltungen zugestimmt.

In der Diskussion im Ausschuss wird deutlich, dass die Belange des Klimaschutzes höher eingestuft werden, wie die Belange der Erhaltung des Ortsbildes. Durch den Aufbau von Photovoltaikanlagen werde auch nicht in die Substanz der Gebäude eingegriffen, sondern lediglich temporär die Ansicht verändert. Im vorliegenden Fall ist die Anlage auch nur aus einem engen Bereich der Unteren Straße bei einer Baulücke einsehbar. Um die Fernwirkung der Bergfeste nicht zu beeinträchtigen, hatte der Ausschuss seine Zustimmung am 14.09.2021 an die Maßgabe geknüpft, dass die Anlage entspiegelt wird. Unter dieser Voraussetzung erteilt der Ausschuss einstimmig bei 4 Stimmenthaltungen seine Zustimmung zur Genehmigung gem. § 172 BauGB.

Hinsichtlich der vom Landesdenkmalamt empfohlenen Gesamtanlagensatzung in Verbindung mit einer Gestaltungssatzung wird die Empfehlung ausgesprochen, keine Gesamtanlagensatzung zu erlassen, aber für den Aufbau von Photovoltaikanlagen gestalterische Vorgaben zu machen. Diese Thematik werde am Besten in der bereits berufenen Kommission für die Altstadt in Neckargemünd auch für die Bergfeste Dilsberg mitbehandelt.

4. a: Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses 6 x 10 m auf dem Grundstück Flst. Nr. 677, Am Mühlwald 7, Dilsberg

5. a: Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses 9,5 x 9,5 m auf dem Grundstück Flst. Nr. 677, Am Mühlwald 7, Dilsberg

b: Das Grundstück liegt im Außenbereich und teilweise im hochwassergefährdeten Bereich (Uferböschung der Herrbach). Der Flächennutzungsplan weist aus: Wohnbauflächen. Die Frage, ob das Grundstück bebaubar ist, wurde bereits in den Ausschusssitzungen vom 02.05. und 30.05.2000 sowie am 15.10.2019 behandelt. Im

Jahr 2000 wurde einer Bebauung das Einvernehmen erteilt, im Jahr 2019 wurde das Einvernehmen versagt. Beide Voranfragen wurden vom Antragsteller zurückgenommen. Im Jahr 2000 hatte das Landratsamt festgestellt, dass sich das Vorhaben im Außenbereich befindet und von der Böschungsoberkante des Herrbachs ein bebauungsfreier Gewässerrandstreifen von 10 m nicht eingehalten werden kann.

Eine mögliche Bebauung hängt an der Beantwortung der Frage, ob sich der Bereich im Außen- oder Innenbereich befindet und damit zusammenhängend die Freihaltung des Gewässerrandstreifens, der im Innenbereich 5 m und im Außenbereich 10 m beträgt und sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab dieser bemisst.

Der Ortschaftsrat hat beiden Bauvoranfragen nicht zugestimmt.

Auch im Ausschuss wird auf die prekäre Lage an dem Steilhang der Herrbach hingewiesen. An der Hochwasserkatastrophe im letzten Sommer habe man wieder einmal gesehen, dass an solchen Stellen besser nicht gebaut werde. Der Ausschuss versagt erneut bei einer Stimmenthaltung einstimmig beiden Bauvoranfragen sein Einvernehmen gem. § 35 BauGB.

6. a: Bauantrag zum Anbau an ein Einfamilienwohnhaus auf dem Grundstück Flst. Nr. 4221, Am Mühlrain 50, Neckargemünd

b: Der Ausschuss erteilt einstimmig sein Einvernehmen gem. § 34 BauGB.

7. a: Bauantrag zum Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Stellplätzen auf dem Grundstück Flst. Nr. 4925, Am Hollmuthhang 29, Neckargemünd

b: Das Grundstück liegt im Bereich des B-Plans „Am Hollmuthhang“. Eine Befreiung ist erforderlich für die Abweichung vom vorgeschriebenen Pflanzstandort eines Baumes (Verschiebung um 1 m gegenüber den Festsetzungen des B-Plans).

Der Ausschuss erteilt einstimmig sein Einvernehmen gem. §§ 30 und 31 Abs. 2 BauGB.

Stadtrat Hertel weist darauf hin, dass bei künftigen B-Plan-Verfahren darauf geachtet werden sollte, solche Festsetzungen großzügiger zu treffen. Wichtig sei doch nur, dass ein Baum an der Straße gepflanzt werde, und nicht, wo genau.

8. a: Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Flst. Nr. 1462/11, Richard-Lenel-Weg 20, Neckargemünd

b: Das Grundstück liegt im Bereich des B-Plans „Wiesenbacher Tal 4. Ä.“. Beantragt wird eine Ausnahme für die Abweichung von der vorgeschriebenen Hauptfirstrichtung. Für das Baugrundstück wurde im letzten Jahr eine Baugenehmigung erteilt zum Neubau

eines Zweifamilienhauses. In diesem Genehmigungsverfahren hatte der Ausschuss der gleichen Ausnahme das Einvernehmen erteilt.

Der Ausschuss erteilt bei einer Nein-Stimme und restlicher Zustimmung sein Einvernehmen gem. §§ 30 und 31 Abs. 1 BauGB.

9. a: Antrag zum Aufbau einer DHL-Packstation auf dem Grundstück Flst. Nr. 345, Karl-Landsteiner-Str. 2, Neckargemünd

- b: Das Grundstück liegt im Bereich des B-Plans „Karl-Landsteiner-Straße“. Befreiungen werden beantragt für die Nutzung als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb (laut B-Plan sind nur großflächiger Einzelhandel und Anlagen für sportliche Zwecke zulässig) sowie für die Errichtung außerhalb der Baugrenzen in einer für Stellplätze und Nebenanlagen ausgewiesenen Fläche.

Nach kurzer Diskussion über die Frage, ob es ökologischer ist eine Packstation zu nutzen oder die Lieferung zu Hause zu empfangen, erteilt der Ausschuss bei einer Stimmenthaltung einstimmig sein Einvernehmen gem. §§ 30 und 31 Abs. 2 BauGB.

10. a: Antrag zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Flst. Nr. 1553/1 und 1554, Batzenhäuselweg 2, Neckargemünd

- b: Das Grundstück liegt im Bereich des B-Plans „Batzenhäusel“. Befreiungen werden beantragt für die Dachfarbe (dunkelgrau bzw. anthrazit statt rotbraun bis dunkelbraun) sowie für die Herstellung eines PKW-Stellplatzes teilweise in der von der Bebauung freizuhaltenden Sichtfläche.

Das Bauvorhaben wurde zuletzt am 16.11.2021 im Ausschuss behandelt und dabei das Einvernehmen erteilt. Nun wird Befreiung für die abweichende Dachfarbe und einen Stellplatz im Sichtwinkelbereich beantragt.

Im Ausschuss wird darauf hingewiesen, dass in dem vorgelegten Lageplan der erforderliche Spielplatz fehlt. Auch wird kritisch angemerkt, dass graue Dachdeckungen oft mit Betondachsteinen erfolgen und nicht mit Ziegel.

In der anschließenden Abstimmung wird der Befreiung für die abweichende Dachfarbe mit 11 Ja- und 2 Nein-Stimmen bei 2 Stimmenthaltungen das Einvernehmen gem. §§ 30 und 31 Abs. 2 BauGB erteilt.

Der Befreiung für den Stellplatz im Sichtwinkelbereich wird unter der Voraussetzung, dass der erforderliche Kinderspielplatz angelegt werden kann, einstimmig das Einvernehmen gem. §§ 30 und 31 Abs. 2 erteilt.

11. a: Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienwohn-hauses mit 5 Wohneinheiten und Büroflächen auf dem Grundstück Flst. Nr. 4646/1, Am Kalkbrunnen 4, Neckargemünd

b: Das Grundstück liegt im Bereich des B-Plans „Kalkbrunnen 1. Ä.“ im Mischgebiet. Befreiungen sind erforderlich für die Überschreitung der GFZ um 20 qm (2 %), für die Erstellung von 2 PKW- und 4 Fahrradstellplätzen außerhalb der Baugrenzen sowie Überschreitung der Baugrenze mit der Tiefgarage südwestlich um 3,65 m und nordwestlich um 3,19 m.

Der Ausschuss hatte sich bereits in seiner Sitzung vom 17.08.2021 mit dem Bauvorhaben befasst und dabei das Einvernehmen versagt, da eine reine Wohnbebauung in dem als Mischgebiet ausgewiesenen Bereich nicht mehr dem Gebietscharakter entsprechen würde. Das Mischgebiet umfasst zwei Grundstücke, wovon das eine bereits mit einem Wohngebäude bebaut ist. Der Antragsteller hat nun eine Umplanung vorgenommen und im Erdgeschoss Büroflächen vorgesehen. Die Anzahl der Wohneinheiten sinkt dadurch von 8 auf 5, die Wohnfläche hat mit zusammen 579,08 qm einen Anteil von 65,01 %, der Gewerbeanteil mit den Büroflächen beträgt 311,74 qm und damit 34,99 % (bezogen auf dieses Grundstück).

Der Ausschuss stimmt getrennt über die erforderlichen Befreiungen und den Bauantrag an sich ab:

Den Befreiungen wird mit 13 Ja- und 1 Nein-Stimme bei einer Stimmenthaltung das Einvernehmen gem. § 31 Abs. 2 BauGB erteilt.

Dem Bauantrag wird das Einvernehmen gem. §§ 30 und 31 Abs. 2 BauGB bei 2 Stimmenthaltungen einstimmig erteilt.

12. a: Mitteilungen und Anfragen

12.1a: Entwässerung Mückenloch

b: Herr Schmitz hält eine getrennte Entwässerung für sinnvoll. Er regt an, die bestehende Entwässerung in Mückenloch so zu ertüchtigen, dass das Neubaugebiet „Haager Feld“ in diese größere Maßnahme eingebunden werden kann.

12.2a: Uferbefestigung am Neckarlauer

b: Stadtrat Konrad möchte wissen, wie es mit der Uferbefestigung des Neckarlauer weiter geht.

12.3a: Stützmauer am Neckarlauer

b: Stadträtin Groesser möchte wissen, wie es mit der Sanierung der beschädigten Stützmauer am Neckarlauer weiter geht.

Der Vorsitzende:

Der Schriftführer:

Die Urkundspersonen:

Rehberger
Bürgermeister-Stellvertreter

Hauser

Groesser

Streib