

Aus der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 27.10.2021

Zur öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am Mittwoch, den 27.10.2021 lud Bürgermeister Jens Spanberger am 19.10.2021 ein. Hierzu konnte Bürgermeister Spanberger die Ausschussmitglieder sowie einige Zuhörer im Bürgersaal Mühlhausen begrüßen. Die Veröffentlichung in der Gemeinderundschau erfolgte am 21.10.2021. Bürgermeister Jens Spanberger eröffnete um 18.00 Uhr pünktlich die Sitzung.

Folgende Beschlüsse wurden gefasst:

TOP 1

Bestellung von Urkundspersonen

Zu Urkundspersonen dieser Sitzung werden die Ausschussmitglieder Lisa Martin und Helmut Strobel bestimmt.

TOP 2

Bauanträge

TOP 2.1

Neubau eines Doppelhauses in Rettigheim, In der Rust 3, Flst.Nr. 2983

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nordwestliche Ortserweiterung, 9. Änderung“.

Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück, auf dem der Bauherr ein Zweifamilienwohnhaus errichten möchte. In eine dieser Wohneinheiten möchte der Bauherr selbst einziehen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden im Wesentlichen eingehalten. Es wird lediglich Abweichung/Ausnahme/Befreiung für nachstehende Festsetzungen beantragt:

- Abweichung der Unterschreitung des Mindestabstands von 5,00 m auf 3,135 m zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie
- Befreiung der Festsetzung des Bebauungsplans in Bezug auf die Errichtung eines Doppelhauses, anstatt des festgesetzten Einzelhauses

Aufgrund der maximalen Ausschöpfung des Baufensters (wobei die zulässige Grundflächenzahl lediglich mit den Nebenanlagen um $11,5 \text{ m}^2 = 5,6 \%$ überschritten wird) in Verbindung mit der Parkplatzsatzung, die 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt, ist eine Befreiung von der Unterschreitung des Mindestabstands

zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie erforderlich. Hierfür werden 1 Garage und 3 Stellplätze nachgewiesen. Nachzuweisen wären lediglich 3 Stellplätze.

Bezüglich der Befreiung zu einem Doppelhaus ist festzuhalten, dass das Wohnhaus von außen wie ein Einfamilienwohnhaus erscheint, außer dass es zwei Wohneinheiteneingänge gibt.

Beschluss:

Aus Sicht der Verwaltung bestehen gegen den Neubau eines Doppelhauses in Rettigheim, In der Rust 3, Flst.Nr. 2983 keine Bedenken.

Nachstehenden Abweichungen/Ausnahmen/Befreiungen wird zugestimmt:

- **Abweichung der Unterschreitung des Mindestabstands von 5,00 m auf 3,135 m zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie**

Befreiung der Festsetzung des Bebauungsplans in Bezug auf die Errichtung eines Doppelhauses, anstatt des festgesetzten Einzelhauses

Dem Beschluss wurde einstimmig zugestimmt.

TOP 2.2

Errichtung eines Mehrfamilienhauses in Mühlhausen, Hauptstr. 16, Flst.Nr. 590/1

Das Bauvorhaben liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans. Die rechtliche Beurteilung richtet sich demnach nach § 34 BauGB (dem Grundsatz des Einfügens in die nähere Umgebung).

Auf dem Flurstück ist bereits ein Wohngebäude vorhanden.

Der Bauherr beabsichtigt nunmehr ein Gebäude mit ähnlicher Kubatur im südwestlichen Bereich des Grundstückes zu errichten und fragt hierfür in seiner Bauvoranfrage an, ob:

- Die Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Vollgeschossen + Dach mit einer Kantenlänge von ca. 15 m x 10 m

genehmigungsfähig ist und ob

- Selbiges Bauvorhaben auch mit einem weiteren Sockelgeschoss, welches als Lagerfläche genutzt werden soll

genehmigungsfähig ist. Kubatur, Geschossigkeit und Traufhöhe würden hierbei wohl unverändert bleiben.

Die Untere Baurechtsbehörde hält das Vorhaben – unter strengen Auflagen – für durchaus denkbar.

Beschluss:

Aus Sicht der Verwaltung besteht gegen die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit einem Kellergeschoss (Garage, Lager), zwei weiteren Vollgeschossen und einem Pultdach unter Anbringung einer Photovoltaikanlage in Mühlhausen, Hauptstr. 16, Flst.Nr. 590/1 keine Bedenken.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt das nach § 36 BauGB erforderliche Einvernehmen.

Dem Beschluss wurde einstimmig zugestimmt.

TOP 2.3

Errichtung einer Einfriedigung in Mühlhausen, Geiersbergstr. 2, Flst.Nr. 6737

Vor Aufruf des Tagesordnungspunktes erklärt sich Ausschussmitglied Bruno Sauer gemäß § 18 GemO für befangen und wirkt bei der Beratung und Beschlussfassung nicht mit. Er nimmt im Zuhörerraum Platz.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wanne Mühlberg Mühlwiesen“.

Der Bauherr beabsichtigt die unbebaute Hangfläche vor seinem Wohnhaus zur Geiersbergstraße/Mühlbergstraße hin mit einer Mauer einzufassen, dahinter abgesetzt einen begehbaren Pflanzstreifen auszubilden, und diesen mit Juraquadersteinen optisch abzurunden und somit gegen das dahinterliegende Erdreich zu sichern.

Die Maßnahmen dienen u. a. der Hangsicherung (Erdabschwemmungen bei starken Regenfällen insbesondere im Herbst) und der optischen Aufwertung. Die Einfassung soll mit L-Steinen erfolgen und einen Ringschluss zur bereits bestehenden Einfassung, welche den Treppensockel stützt, herstellen. Das Eckgrundstück weist eine besondere Topografie auf. Die Geiersbergstraße fällt in diesem Bereich in Richtung Mühlbergstraße ab, der tiefste Punkt befindet sich am Schnittpunkt beider Straßen.

Der Bebauungsplan gibt eine maximale Höhe von 0,80 m zu öffentlichen Straßen hin vor. Aufgrund der bereits genannten Topografie sind Überschreitungen der Festsetzungen des Bebauungsplans unvermeidbar. Zu den verschiedenen Höhenüberschreitungen darf auf den beigefügten Lageplan verwiesen werden.

Innerhalb des Baugebiets sind bereits einige an die Topografie angepasste und auch sonstige Einfriedigungen vorhanden, welche die Vorgaben des Bebauungsplans nicht einhalten.

Beschluss:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt für die Errichtung einer Einfriedigung in Mühlhausen, Geiersbergstr. 2, Flst.Nr. 6737 mit nachstehenden Abweichungen/Ausnahmen/Befreiungen das nach § 36 BauGB erforderliche Einvernehmen:

- **Vereinzelte Überschreitungen der maximal zulässigen Höhe für Stützmauern um höchstens 0,50 m**

5 Stimmen dafür
0 Stimmen dagegen
0 Enthaltungen
1 Befangene Mitglieder

TOP 2.4

Errichtung einer Stützmauer in Mühlhausen, Laube 2a, Flst.Nr. 606

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Laube“.

In diesem ist bezüglich Stützmauern eine (sichtbare) maximale Höhe von 1,00 m festgesetzt, die der Bauherr zur Abstützung seiner Erdauffüllungen um mindestens 1,20 m überschritten hat. Zusätzlich zu dieser (max. 1,00 m hohen) Stützmauer dürfte der Bauherr noch eine tote Einfriedigung mit einer maximalen Höhe von 1,50 m errichten.

Die Eigentümer des Grundstücks haben zusätzlich zu der 2,20 m hohen Stützmauer anschließend mit einer Breite von 1,40 m einen Absatz errichtet, den sie begrünt haben. Nach diesem wurde dann nochmal eine Stützmauer mit einer Höhe von 1,20 m errichtet. Letztlich wurde auf der zweiten Stützmauer noch ein Zaun mit einer Höhe von 1,00 m errichtet.

Beschluss:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik stimmt der Errichtung einer Stützmauer in Mühlhausen, Laube 2a, Flst.Nr. 606 zu und erteilt das nach § 36 BauGB erforderliche Einvernehmen für nachstehende Abweichungen/Ausnahmen/Befreiungen:

- **Überschreitung der zulässigen Höhe für Stützmauern von 1,00 m auf 2,20 m**

3 Stimmen dafür
0 Stimmen dagegen
3 Enthaltungen

Dem Beschluss wurde einstimmig zugestimmt.

TOP 2.5

Neubau eines Reihenhauses in Mühlhausen, Heinrich-Lübke-Weg 20, Flst.Nr. 8136

Das Bauvorhaben unterliegt den Festsetzungen des Bebauungsplans „Schelmenberg I“.

Es handelt sich um drei bisher unbebaute Grundstücke, welche mit drei Einfamilienreihenhäusern bebaut werden sollen. Dies entspricht der Vorgabe aus dem Bebauungsplan, welcher für diesen Bereich eine „Hausgruppe“, mit maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude, vorschreibt.

Laut Bebauungsplan müssen pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden. Auf jedem Baugrundstück werden 2 nichtüberdachte Stellplätze nachgewiesen.

Folgende Abweichungen/Ausnahmen/Befreiungen vom Bebauungsplan werden beantragt:

- Abweichung von der festgesetzten Dachneigung von 40° auf 30°, sofern dies für die gesamte Hausgruppe zum Tragen kommt
- Abweichung der vorgegebenen Fassadengliederung mittels einer farblichen Abhebung

Die modifizierte Planung weist nunmehr, gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans, ein Satteldach vor. Näher ist hierzu festgesetzt, dass bei Doppelhäusern und Hausgruppen eine Dachneigung von 40° nachzuweisen ist, mit der Ausnahme, dass abgewichen werden kann, sofern die Dachneigung für die gesamte Hausgruppe zum Tragen kommt, was hier der Fall ist.

Für die Fassadengliederung treffen die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan folgende Festsetzung:

1.2.1 Fassadengliederung

Hausgruppen sind mind. alle 15,00 m durch Vor- und Rücksprünge von 0,50 m vertikal über alle Geschosse zu gliedern.

Auch von dieser Festsetzung wird Befreiung beantragt und die Fassadengliederung durch verschiedene farbliche Abhebungen aufgelockert.

Bei diesem Reihenhaus wird die maximal zulässige Traufhöhe von 6,50 m mit einer geplanten Höhe von 6,35 m nicht überschritten. Die Firsthöhe beträgt hier auch

lediglich 3,93 m, sodass auch diese Festsetzung von maximal 5,00 m eingehalten wird.

Ein Ausschussmitglied befürwortet grundsätzlich die Abweichungen von den Bebauungsplänen in Bezug auf die Festsetzungen zu den Dachformen und Dachneigungen. Im Zuge der Gesetzesänderung mit der Verpflichtung zur Anbringung von Photovoltaikanlagen sind solche Befreiungen notwendig, da die Photovoltaikanlagen andernfalls nicht hundertprozentig „funktionsfähig“ seien.

Beschluss:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt das nach § 36 BauGB erforderliche Einvernehmen für das Bauvorhaben in Mühlhausen, Heinrich-Lübke-Weg 20, Flst.Nr. 8136.

Folgenden Abweichungen/Ausnahmen/Befreiungen wird zugestimmt:

- **Abweichung von der festgesetzten Dachneigung von 40° auf 30°, sofern dies für die gesamte Hausgruppe zum Tragen kommt**
- **Abweichung der vorgegebenen Fassadengliederung, sofern das mittlere Reihenhaus farblich abgehoben wird**

Das Baurechtsamt kann die erforderliche Baugenehmigung erteilen.

5 Stimmen dafür
0 Stimmen dagegen
1 Enthaltungen

TOP 2.6

Neubau eines Reihenhauses in Mühlhausen, Heinrich-Lübke-Weg 22, Flst.Nr. 8136/1

Das Bauvorhaben unterliegt den Festsetzungen des Bebauungsplans „Schelmenberg I“.

Es handelt sich um drei bisher unbebaute Grundstücke, welche mit drei Einfamilienreihenhäusern bebaut werden sollen. Dies entspricht der Vorgabe aus dem Bebauungsplan, welcher für diesen Bereich eine „Hausgruppe“, mit maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude, vorschreibt.

Laut Bebauungsplan müssen pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden. Auf jedem Baugrundstück werden 2 nichtüberdachte Stellplätze nachgewiesen.

Folgende Abweichungen/Ausnahmen/Befreiungen vom Bebauungsplan werden beantragt:

- Abweichung von der festgesetzten Dachneigung von 40° auf 30°, sofern dies für die gesamte Hausgruppe zum Tragen kommt
- Überschreitung der auf max. 6,50 m festgesetzten Traufhöhe um 0,58 m auf insgesamt 7,08 m
- Abweichung der vorgegebenen Fassadengliederung mittels einer farblichen Abhebung

Die modifizierte Planung weist nunmehr, gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans, ein Satteldach vor. Näher ist hierzu festgesetzt, dass bei Doppelhäusern und Hausgruppen eine Dachneigung von 40° nachzuweisen ist, mit der Ausnahme, dass abgewichen werden kann, sofern die Dachneigung für die gesamte Hausgruppe zum Tragen kommt, was hier der Fall ist.

Für die Fassadengliederung treffen die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan folgende Festsetzung:

1.2.1 Fassadengliederung

Hausgruppen sind mind. alle 15,00 m durch Vor- und Rücksprünge von 0,50 m vertikal über alle Geschosse zu gliedern.

Auch von dieser Festsetzung wird Befreiung beantragt und die Fassadengliederung durch verschiedene farbliche Abhebungen aufgelockert.

Aufgrund des abfallenden Geländes, aber dem Wunsch der Bauherrschaft, die Kubatur aller Reihenhäuser gleich zu halten, wird bei diesem Reihnhaus die maximal zulässige Traufhöhe von 6,50 m um 0,58 m auf insgesamt 7,08 m überschritten. Die Firsthöhe darf die Traufhöhe um maximal 5 m überschreiten. Davon werden hier lediglich 3,93 m beansprucht und somit die maximale Firsthöhe nicht ausgeschöpft.

Bauamtsleiter Schmitt hält in der Vorstellung des Bauvorhabens fest, dass die tatsächliche Höhe des Gebäudes trotz der Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe nicht überschritten wird.

Beschluss:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt das nach § 36 BauGB erforderliche Einvernehmen für das Bauvorhaben in Mühlhausen, Heinrich-Lübke-Weg 22, Flst.Nr. 8136/1.

Folgenden Abweichungen/Ausnahmen/Befreiungen wird zugestimmt:

- **Abweichung von der festgesetzten Dachneigung von 40° auf 30°, sofern dies für die gesamte Hausgruppe zum Tragen kommt**
- **Überschreitung der auf max. 6,50 m festgesetzten Traufhöhe um 0,58 m auf insgesamt 7,08 m**

- **Abweichung der vorgegebenen Fassadengliederung, sofern das mittlere Reihenhaus farblich abgehoben wird**

Das Baurechtsamt kann die erforderliche Baugenehmigung erteilen.

5 Stimmen dafür
 0 Stimmen dagegen
 1 Enthaltungen

TOP 2.7

Neubau eines Reihenhauses in Mühlhausen, Heinrich-Lübke-Weg 24, Flst.Nr. 8136/4

Vor Aufruf des Tagesordnungspunktes erklärt sich Ausschussmitglied Holger Meid gemäß § 18 GemO für befangen und wirkt bei der Beratung und Beschlussfassung nicht mit. Er nimmt im Zuhörerraum Platz.

Das Bauvorhaben unterliegt den Festsetzungen des Bebauungsplans „Schelmenberg I“.

Es handelt sich um drei bisher unbebaute Grundstücke, welche mit drei Einfamilienreihenhäusern bebaut werden sollen. Dies entspricht der Vorgabe aus dem Bebauungsplan, welcher für diesen Bereich eine „Hausgruppe“, mit maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude, vorschreibt.

Laut Bebauungsplan müssen pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden. Auf jedem Baugrundstück werden 2 nichtüberdachte Stellplätze nachgewiesen.

Folgende Abweichungen/Ausnahmen/Befreiungen vom Bebauungsplan werden beantragt:

- Abweichung von der festgesetzten Dachneigung von 40° auf 30°, sofern dies für die gesamte Hausgruppe zum Tragen kommt
- Überschreitung der auf max. 6,50 m festgesetzten Traufhöhe um 0,87 m auf insgesamt 7,37 m
- Abweichung der vorgegebenen Fassadengliederung mittels farblicher Abhebung

Die modifizierte Planung weist nunmehr, gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans, ein Satteldach vor. Näher ist hierzu festgesetzt, dass bei Doppelhäusern und Hausgruppen eine Dachneigung von 40° nachzuweisen ist, mit der Ausnahme, dass abgewichen werden kann, sofern die Dachneigung für die gesamte Hausgruppe zum Tragen kommt, was hier der Fall ist.

Für die Fassadengliederung treffen die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan folgende Festsetzung:

1.2.1 Fassadengliederung

Hausgruppen sind mind. alle 15,00 m durch Vor- und Rücksprünge von 0,50 m vertikal über alle Geschosse zu gliedern.

Auch von dieser Festsetzung wird Befreiung beantragt und die Fassadengliederung durch verschiedene farbliche Abhebungen aufgelockert.

Aufgrund des abfallenden Geländes, aber dem Wunsch der Bauherrschaft, die Kubatur aller Reihenhäuser gleich zu halten, wird bei diesem Reihnhaus die maximal zulässige Traufhöhe von 6,50 m um 0,87 m auf insgesamt 7,37 m überschritten. Die Firsthöhe darf die Traufhöhe um maximal 5 m überschreiten. Davon werden hier lediglich 3,93 m beansprucht und somit die maximale Firsthöhe nicht ausgeschöpft.

Bauamtsleiter Schmitt hält auch zu diesem Bauvorhaben fest, dass die tatsächliche Höhe trotz der Traufhöhenüberschreitung ebenfalls nicht überschritten wird.

Beschluss:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt das nach § 36 BauGB erforderliche Einvernehmen für das Bauvorhaben in Mühlhausen, Heinrich-Lübke-Weg 24, Flst.Nr. 8136/4.

Folgenden Abweichungen/Ausnahmen/Befreiungen wird zugestimmt:

- **Abweichung von der festgesetzten Dachneigung von 40° auf 30°, sofern dies für die gesamte Hausgruppe zum Tragen kommt**
- **Überschreitung der auf max. 6,50 m festgesetzten Traufhöhe um 0,87 m auf insgesamt 7,37 m**
- **Abweichung der vorgegebenen Fassadengliederung, sofern das mittlere Reihnhaus farblich abgehoben wird**

Das Baurechtsamt kann die erforderliche Baugenehmigung erteilen.

5 Stimmen dafür
0 Stimmen dagegen
1 Enthaltungen
1 Befangene Mitglieder

TOP 2.8

Errichtung einer Einfriedigung in Mühlhausen, Adenauerstr. 10, Flst.Nr. 7124

Der Bauherr hat den noch vom Vorbesitzer vorhandenen, wohl fast 5 m hohen, Bambus entfernt und das Eck wieder mit einem Rhombusleistenzaun eingefriedigt. Der Bebauungsplan schließt Einfriedigungen in geschlossener Form aus. Zulässig wäre lediglich ein begrünter Maschendrahtzaun.

Das Grundstück ist ein fallendes Gelände. Der Bereich, in dem die Einfriedigung errichtet wurde, wurde für einen Spielbereich begradigt. Der Nachbar hat auf gleicher Höhe eine Treppe, weshalb der Bauherr sich mit den verschiedenen Höhen der Einfriedigung an dessen Grundstück gerichtet hat.

An der höchsten Stelle misst der Zaun seinerseits eine Höhe von 2,00 m, abfallend mit 0,20 m bzw. noch 0,30 m, sodass die Einfriedigung an der niedrigsten Stelle eine Höhe von 1,50 m misst. Seitens des Nachbarn misst die Einfriedigung an höchster Stelle lediglich 1,40 m, wenn man von dessen vorhandenem Holzpodest ausgeht. Der Bebauungsplan setzt eine maximale Höhe von 1,20 m fest.

Mehrere Ausschussmitglieder sind sich darüber einig, dass in dieser Angelegenheit aufgrund bekannter nachbarschaftsrechtlicher Streitigkeiten gemäß Bebauungsplan entschieden wird. Die Ausschussmitglieder beabsichtigen, sich nicht in solche Angelegenheiten einzumischen.

Beschluss:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt nicht das erforderliche Einvernehmen für die Errichtung einer Einfriedigung in Mühlhausen, Adenauerstr. 10, Flst.Nr. 7124 mit folgenden Abweichungen/Ausnahmen/Befreiungen:

- **Errichtung einer Einfriedigung in geschlossener Form**
- **Überschreitung der zulässigen Höhe für Einfriedigungen um bis zu 0,80 m**

0 Stimmen dafür
7 Stimmen dagegen
1 Enthaltungen

Bürgermeister Spanberger schloss um 18:37 Uhr die öffentliche Sitzung.