

## **Bausachen**

### 1. Umbau und Sanierung eines bestehenden Wohnhauses und Neubau einer Garage auf Flurstück 117/2, Gemarkung Lampoldshausen

Das bestehende Einfamilienwohnhaus soll entsprechend den heutigen Standards umgebaut und durch den Einbau einer Dachgaube eine zeitgemäße Nutzung des Dachgeschosses ermöglicht werden.

Die vorhandene Klärgrube soll entfallen und an dieser Stelle wird ein Raum für die Heizung bzw. das Pellet-Lager eingebaut werden.

Die Veränderungen im Gebäude – Raumaufteilung und Erneuerung der Fenster - wären verfahrensfrei möglich.

Auch die geplante Umbaumaßnahme im Bereich der Klärgrube überschreitet das vorhandene Baufenster des Ortsbauplans und das verfahrensfreie Ausmaß von 40m<sup>3</sup> nicht.

Der Aufbau der geplanten Gaube ist genehmigungspflichtig und bedarf des Einvernehmens des Gemeinderates, da es für den Bereich Klingenstraße keinen qualifizierten Bebauungsplan gibt.

Die Dachgaube ragt auf einer Länge von 8,21m um einen Meter über die Wand des Erdgeschosses hinaus.

Ein vergleichbarer Vorbau wurde beim Gebäude Bahnhofstraße 2 in Kochersteinsfeld bereits genehmigt – hier ragt der Vorbau um 1,2m Länge von 12,47m (ehemalige Scheune /Stall) hervor.

Im Bereich der Klingenstraße sind im Laufe der Jahre immer wieder neue Gebäude – auch mit Dachgauben - errichtet worden. Jeder Neubau spiegelt den Entstehungszeitraum wider, vor allem was die Dachgestaltung betrifft.

Die geplante Gaubenform im vorliegenden Baugesuch entspricht zum einen den heutigen Gestaltungsvorstellungen, ergibt sich aber auch aus den Anforderungen an die Räume im Dachgeschoss.

Die Gaube wird von der Klingenstraße her nicht oder nur in einem kleinen Bereich sichtbar sein, da sie sich auf der Rückseite des Gebäudes (Nordseite) befinden wird.

Städtebauliche Bedenken bestehen daher nicht.

Darüber hinaus soll der bestehende Carport entfernt und bündig mit der nördlichen Außenwand des Hauses eine Garage errichtet werden. Die Garage wird den vom Baurechtsamt geforderten Mindestabstand von 0,5m zum Feldweg einhalten.

### **Beschlussvorschlag:**

**Das Einvernehmen zum Baugesuch „Umbau und Sanierung eines bestehenden Wohnhauses mit Einbau einer Gaube und Neubau einer Garage auf Flurstück 117/2, Gemarkung Lampoldshausen“ wird erteilt.**

## 2. Umnutzung Stall zu Lagerraum auf Flurstück 2540, Gemarkung Kochersteinsfeld

Der 2003 auf Flurstück 2540, Gewann Unterer Brühl, Gemarkung Kochersteinsfeld, genehmigte Ferkelaufzucht- und Zuchtsauenstall wird schon seit einigen Jahren nicht mehr als Stall genutzt.

Um die Fläche einer sinnvollen Nutzung zuführen zu können wurde nun ein Baugesuch zur Umnutzung in Lagerraum eingereicht.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich. Hier sind nur Vorhaben zulässig, die nach § 35 Baugesetzbuch privilegiert sind.

Nach § 35 Absatz 4 Nr. 1 sind Änderungen der bisherigen Nutzung eines Gebäudes aber unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

Um dies beurteilen zu können hat das Landratsamt ein Betriebskonzept angefordert, das die detaillierte Beschreibung der Nutzung sowie eine Darstellung der Fahrbewegungen beinhaltet.

Da dieses Betriebskonzept nicht vorlag konnte über das Vorhaben in der Gemeinderatssitzung am 28.09.2023 nicht entschieden werden bzw. das Einvernehmen wurde vorsorglich versagt.

Zwischenzeitlich wurden die fehlenden Angaben nachgereicht und vom Landratsamt bestätigt, dass die zur Beurteilung des Vorhabens nötigen Unterlagen vollständig vorhanden sind:

Die Antragsteller haben zwischenzeitlich dargelegt, dass das Gebäude zwar vermietet wird, aber der Mieter es nicht gewerblich nutzen wird.

Das ehemaligen Stall-Gebäude soll hauptsächlich der Unterstellung von Fahrzeugen dienen. Im Büro ist keine Nutzung vorgesehen. Dieser Raum wird nicht vermietet.

Man rechnet mit ca. zwei Fahrbewegungen pro Tag und zwar tagsüber.

Die Zufahrt erfolgt über den Schafhausweg und dann weiter in Richtung Nordwesten vorbei an den Aussiedlerhöfen Bachbrunnen.

Nach den gemachten Angaben ist davon auszugehen, dass die Umnutzung vom Landratsamt als außenbereichsverträglich eingestuft wird.

In diesem Fall wird eine Genehmigung erteilt werden. Es ist dort dann auch nur das zulässig, was durch diese Genehmigung abgedeckt ist.

### **Beschlussvorschlag:**

**Das Einvernehmen zum Baugesuch „Umnutzung Stall zu Lagerraum“ auf Flurstück 2540, Gemarkung Kochersteinsfeld, wird unter folgenden Voraussetzungen erteilt:**

- 1. Das Gebäude darf nur als privater Lagerraum genutzt werden.**
- 2. Die Fahrbewegungen haben über die festgelegte Route zu erfolgen (Schafhausweg, weiter über den Feldweg Flst. 2601 vorbei an den Aussiedlungen Bachbrunnen bis zu 2540).**
- 3. Die Fahrbewegungen sind auf 2- mal täglich, tagsüber, zu begrenzen.**

### 3. Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf Flurstück 1618/3, Gemarkung Gochsen

Auf dem Grundstück 1618/3 Gemarkung Gochsen soll ein Wohnhaus errichtet werden.

Dieses Grundstück ist erst durch Änderung des Bebauungsplanes „Westlicher Ortsrand“ als Baugrundstück entstanden und bringt wegen der Einrichtungen und vorhandenen Leitungen des Stromversorgers gewisse Probleme mit sich, was den Zuschnitt des Baufensters betrifft. Der Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand – 1. Änderung“, rechtskräftig seit 03.03.2023, weist im Anschluss an das Baufenster im Osten eine Fläche für eine Grenzgarage / Einzelgarage aus.

Die nun geplante Garage soll in Verlängerung der südlichen Wohnhauswand errichtet werden und befindet sich damit außerhalb der vorgesehenen Garagenfläche und teilweise außerhalb des Baufensters.

Nach dem Bebauungsplan können Garagen aber ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (Ziffer 18 a) des Textteils).

Die Terrassen der Hauptwohnung und Einliegerwohnung überschreiten teilweise das Baufenster, ebenso der Dachvorsprung.

1.7. des Textteils zum Bebauungsplan sieht vor, dass die festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen und Terrassen ausnahmsweise überschritten werden können.

Nach §5 Absatz 6 Nr. 1 gehört der Dachvorsprung zu den untergeordneten Bauteilen, so dass auch er ausnahmsweise zugelassen werden kann.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Das Einvernehmen zum Baugesuch „Errichtung Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage“ auf Flurstück 1618/3, Gemarkung Gochsen wird erteilt.**

**Die Überschreitung des Baufensters mit der Garage wird gemäß Ziffer 1.8 a) des Textteils zum Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand-1.Änderung“ ausnahmsweise zugelassen.**

**Ebenso wird einer Überschreitung des Baufensters mit Dachvorsprung und Terrassen ausnahmsweise gemäß Ziffer 1.7 b) zugestimmt.**

#### 4. Grundwasserentnahme zur Gartenbewässerung auf Flurstück 995/3, Gemarkung Lampoldshausen

Die Firma Reber Brunnenbau hat auf dem Flurstück 995/3, Gemarkung Lampoldshausen, eine Probebohrung durchgeführt, um die Grundwasserentnahme zur Gartenbewässerung vorzubereiten.

Auf Grundlage der Abschlussdokumentation dieser Probebohrung wurde beim Landratsamt Heilbronn ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gestellt.

Grundsätzliche Bedenken gegen diese Grundwasserentnahme bestehen von Seiten des Landratsamtes nicht, da der Standort außerhalb von Wasserschutzgebieten liegt und es keine Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster gibt.

Grundsätzlich darf nur die Wassermenge entnommen werden, die wieder neu gebildet wird, um zu gewährleisten, dass das Grundwasseraufkommen nicht beeinträchtigt wird.

Die beantragte Entnahmemenge von 120m<sup>3</sup> pro Jahr fällt unter die Bagatellgrenze (<4000m<sup>3</sup>), so dass für die Entnahme kein Wasserentnahmeentgelt zu entrichten ist.

Es ist aber auch bei kleinen Mengen ein Betriebstagebuch zu führen, das jederzeit durch das Landratsamt geprüft werden kann.

Die Probebohrung wurde durch ein geologisches Fachbüro begleitet und das Ergebnis dem Landratsamt mit dem Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis vorgelegt.

Soweit sich bei der fachtechnischen Prüfung keine Bedenken ergeben wird das Landratsamt diese Erlaubnis mit entsprechenden Nebenbestimmungen erteilen.

Die Gemeinde muss in diesem Zusammenhang für die geplante Grundwasserentnahme über eine Befreiung vom Benutzungszwang gemäß § 5 Absatz 3 der Wasserversorgungssatzung entscheiden.

Danach räumt die Gemeinde einem Wasserabnehmer im Rahmen des ihr wirtschaftlich Zumutbaren auf Antrag die Möglichkeit ein, den Bezug auf einen von ihm gewünschten Verbrauchszweck zu beschränken.

Das Anwesen Schöntaler Straße 38 verfügt bereits über einen Wasseranschluss aus dem der Wasserbedarf des Haushalts gedeckt werden kann.

Da es sich um ein Anwesen mit sehr großem Garten handelt soll das Wasser für die Gartenbewässerung aus dem Brunnen entnommen werden.

Die Befreiung erstreckt sich in diesem Fall nur auf die Gartenbewässerung.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Der Wasserabnehmer wird gemäß § 5 Absatz 3 der Wasserversorgungssatzung für die Gartenbewässerung davon befreit, den erforderlichen Wasserbedarf aus der öffentlichen Wasserversorgung zu entnehmen.**