



## Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses der Stadt Freudenberg

am 23.09.2019 18:00 Uhr

**Anwesend:**

**1. Vorsitzender:** Bürgermeister Roger Henning

**2. Gemeinderäte:** Technischer Ausschuss:

Beck Werner  
Berg Siegfried  
Döhner Rolf  
Weimer Klaus  
Weis Siegbert  
Zipf Manfred

**Weitere Gemeinderäte:** Kaller Lars

**3. Beamte, Angestellte, usw.:** Eisert Gunter

**4. Es fehlten**

**- entschuldigt :**

Nach Eröffnung der Sitzung stellt der Vorsitzende fest, dass zu der Sitzung durch Ladung vom 23.09.2019 ordnungsgemäß eingeladen worden ist und Zeit, Ort und Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung am 16.09.2019 ortsüblich bekannt gegeben wurden.

Das Kollegium ist beschlussfähig, weil 7 Mitglieder anwesend sind.

Hierauf wurde in die Beratung der auf der Tagesordnung stehenden Punkte eingetreten und Folgendes beschlossen:

**1. Antrag auf Bauvorbescheid zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garage, einer Halle und eines Unterstandes für Zebus auf Flurstück 2266 der Gemarkung Ebenheid**

Der Mitarbeiter Herr Eisert informiert den Technischen Ausschuss über Folgendes:

Das Flurstück befindet sich im nicht überplanten Außenbereichs nach § 35 BauGB.

Bauen im Außenbereich ist nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und das Vorhaben einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient.

Der Bauherr wohnt derzeit noch räumlich getrennt von der Weide zur Freilandhaltung seiner Tiere und für das vorhandene landwirtschaftliche Gerät fehlen Unterstellmöglichkeiten. Er beabsichtigt nun Wohnhaus, Halle und Viehweide mit Unterstand auf dem Flurstück 2266 zusammenzulegen. Dadurch können die 10 Zwergzebus in Freilandhaltung optimal vor Ort mit Futter und Wasser versorgt werden. Wohnhaus und Halle sollen auf einer Grundfläche von 12,0 m x 10,0 m bzw. 18,0 m x 5,0 m errichtet werden. Der Unterstand für die Tiere ist mit 25,0 m Länge und 5,0 m Breite geplant.

Der Ortschaftsrat Ebenheid hat in der Sitzung vom 07.08.2019 über das Vorhaben beraten und dem Antrag abgelehnt.

Die Angrenzeranhörung ist abgeschlossen. Es liegt der Einwand eines Angrenzers vor.

Der Bauherr benötigt zum Bauen im Außenbereich eine Privilegierung, die nach Prüfung des Landratsamtes im Rahmen des Bauantragsverfahrens nicht vorliegt.

Herr Weis erklärt, dass er einem Antrag nur für die Halle und den Unterstand jedoch ohne das Wohnhaus zugestimmt hätte, weil vor allem die Nebenerwerbslandwirte artgerechte Tierhaltung praktizieren und zum Erhalt von Streuobstwiesen beitragen.

Herr Berg begründet die Entscheidung des Ortschaftsrates Ebenheid mit der fehlenden Erschließung des Flurstücks.

Herr Döhner erkundigt sich, ob die Ablehnung im Ortschaftsrat einstimmig erfolgt ist und wo die Zebus derzeit gehalten werden.

Herr Berg antwortet, dass der Antrag von allen Ortschaftsräten abgelehnt wurde und dass der Antragsteller verschiedene Weiden auf Ebenheider Gemarkung zur Tierhaltung nutzt.

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss der Stadt Freudenberg berät über das Vorgetragene und beschließt dem Antrag auf Bauvorbescheid zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garage, einer Halle und eines Unterstandes für Zebus auf Flurstück 2266 der Gemarkung Ebenheid das Einvernehmen nicht zu erteilen.

Abstimmungsergebnis: 6 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung

**2. Bauantrag für den Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf Flurstück 3839 der Gemarkung Rauenberg**

Der Mitarbeiter Herr Eisert informiert den Technischen Ausschuss über Folgendes:

Das Flurstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „06 RB Maueräcker“ in Rauenberg.

Der Bauherr plant den Bau eines Wohnhauses in Holzrahmenbauweise mit zwei Vollgeschossen. Das geplante Satteldach soll eine Dachneigung von 15° erhalten.

Der Bauherr benötigt deshalb eine Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, die Dachneigungen zwischen 35° und 45° vorschreiben.

Die geplante Garage besitzt an der Grenze zu Flurstück 3838 eine Wandfläche von ca. 36,7 m<sup>2</sup> und talseitig eine Wandhöhe von 4,42 m. Da Gebäude ohne Aufenthaltsräume nach § 6 LBO nur bis zu einer Wandfläche von 25 m<sup>2</sup> und einer maximalen Wandhöhe von 3,0 m ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind, benötigt der Bauherr eine weitere Befreiung hierfür.

Gemäß § 23 BauNVO und § 5 LBO zählen Eingangsüberdachungen zu den untergeordneten Bauteilen, die außerhalb von Baugrenzen zulässig sind, sofern sie nicht mehr als 1,5 m über die Außenwand vortreten. Für die Überschreitung der Baugrenze durch das Vordach am Eingang um 1,5 m ist somit keine Befreiung erforderlich.

Die Angrenzeranhörung ist noch nicht abgeschlossen.

Der Ortschaftsrat Rauenberg hat in seiner Sitzung vom 13.09.2019 über das Vorhaben beraten und dem Antrag einstimmig zugestimmt.

**Niederschriftenbuch des Technischen Ausschusses der Stadt Freudenberg****öffentliche Sitzung am 23.09.2019****Nr. 05/2019**

Herr Weimer erkundigt sich, ob für die Garagenwand auf der Grenze eine Abstandsflächenbaulast auf dem Nachbargrundstück benötigt wird.

Der Mitarbeiter Herr Eisert antwortet, dass keine Baulast erforderlich ist, wenn die Wand an der Grenze wie im vorliegenden Fall als Brandwand ausgeführt wird.

Herr Beck beklagt, dass Bauherren im Baugebiet Maueräcker immer wieder Befreiungen benötigen, weil der Bebauungsplan viele nicht zeitgemäße Festsetzungen enthält.

Herr Weis antwortet, dass die Erschließung des 2. Bauabschnitts des Baugebiets Maueräcker zwar erst in diesem Jahr erfolgte, der Bebauungsplan dazu aber bereits vor vielen Jahren aufgestellt wurde.

Herr Zipf weist darauf hin, dass die vorgelegte Planung Erdanschüttungen und Mauerscheiben an der Grenze zu Flurstück 3838 vorsieht und fragt nach, ob dadurch die tatsächliche Höhe der Garagenwand die im Bauantrag angegebenen 4,42 m übersteigt.

Der Mitarbeiter Herr Eisert antwortet, dass sich Angaben zu Wandhöhen im Zusammenhang mit Grenzbebauung immer auf den vorhandenen Geländeverlauf beziehen.

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss der Stadt Freudenberg berät über das Vorgetragene und beschließt das Einvernehmen zum Bauantrag für den Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf Flurstück 3839 der Gemarkung Rauenberg.

Abstimmungsergebnis: 7 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimme, 0 Enthaltungen

**3. Bauantrag im vereinfachten Verfahren zur Errichtung eines offenen Unterstandes auf Flurstück 1 der Gemarkung Wessental**

Der Bürgermeister informiert den Technischen Ausschuss über Folgendes:

Das Flurstück liegt am südlichen Ortsrand von Wessental. Der Anbau befindet sich im Außenbereich nach §35 BauGB und ist in der Liegenschaftskarte als Gartenland ausgewiesen.

Der Bauherr plant den Anbau eines offenen Unterstandes mit einer Holztragkonstruktion, die auf die vorhandenen Stahlbetonstützwände mit Streifenfundamenten aufgesetzt wird. Das Dach wird mit Trapezblech belegt und ist mit einer Dachneigung von 8° vorgesehen.

Der Bauherr benötigt zum Bauen im Außenbereich eine Privilegierung, welche im Rahmen des Bauantragsverfahrens geprüft wird.

Der Ortschaftsrat Wessental hat im Umlaufverfahren über das Vorhaben beraten und dem Antrag einstimmig zugestimmt und dies mit Schreiben vom 12.09.2019 mitgeteilt.

Die Angrenzeranhörung ist noch nicht abgeschlossen.

Herr Weimer fragt nach, ob der Bauherr auch ohne Privilegierung eine Baugenehmigung erhält, wenn der Technische Ausschuss seinem Antrag das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Der Mitarbeiter Herr Eisert antwortet, dass der Bauantrag nicht durch das Kreisbauamt genehmigt wird, wenn keine Privilegierung vorliegt.

#### **Beschluss:**

Der Technische Ausschuss der Stadt Freudenberg berät über das Vorgetragene und beschließt das Einvernehmen zum Bauantrag zur Errichtung eines offenen Unterstandes auf Flurstück 1 der Gemarkung Wessental.

Abstimmungsergebnis: 7 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen

#### **4. Beratung und Beschlussfassung über die Vergabe der Arbeiten zur Herstellung der Wasserversorgung und des Kanalanschlusses für das Flurstück 3279/12 der Gemarkung Freudenberg**

Der Mitarbeiter Herr Eisert informiert den Technischen Ausschuss über Folgendes:

In der Sitzung des Technischen Ausschusses am 22.07.2019 wurde das Einvernehmen zu dem Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf dem Flurstück 3279/12 der Gemarkung Freudenberg, das durch die Teilung eines größeren Flurstückes entstanden ist, beschlossen.

Die Wasser- und Abwasserleitungen für das Flurstück wurden bei Erschließung des Baugebietes seinerzeit nicht wie heute üblich bis an die Grundstücksgrenze geführt, sondern liegen in der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Straße. Anschlussbeiträge wurde basierend auf

**Niederschriftenbuch des Technischen Ausschusses der Stadt Freudenberg****öffentliche Sitzung am 23.09.2019****Nr. 05/2019**

der damals gelten Wasserabgabesatzung von 1965 erhoben und entrichtet. Nach dieser Satzung entstand die Beitragspflicht bereits, wenn allein die Möglichkeit einer Bebauung oder eines Anschlusses an die Wasserversorgung bestand. Die Kosten für die tatsächliche Herstellung eines Hausanschlusses waren dann vom Anschlussnehmer zu tragen. Die damals geltende Satzung über die öffentliche Entwässerung enthielt analoge Regelungen.

Durch die Stadtverwaltung wurde beim Kommunal- und Rechnungsprüfungsamt nachgefragt, wer nun im vorliegenden Fall für die Kosten für Herstellung der Wasser- und Abwasserarbeiten von der Straße bis an die Grundstücksgrenze aufkommen muss. Durch die Behörde wurde am 06.09.2019 mitgeteilt, dass die Beurteilung des Sachverhalts anhand des derzeit gültigen Satzungsrechts vorzunehmen ist.

Nach der aktuellen Satzung werden Grundstücksanschlüsse ausschließlich durch die Stadt Freudenberg hergestellt und unterhalten. Die dadurch entstehenden Kosten sind durch die Gemeinde zu tragen.

Es liegt nun ein Angebot der Stadtwerke Wertheim für die Tiefbauarbeiten zur Herstellung der Wasserversorgung für das Flurstück in Höhe von 12.005,48 € brutto vor.

Die Firma Konrad Bau aus 97922 Lauda-Königshofen bietet an den Kanalanschluss in Zuge der o.g. Erschließungsarbeiten für 4.791,83 € brutto herzustellen.

Herr Weimer regt an, bei der Maßnahme einen weiteren Wasser- und Kanalanschluss auf das zweite Teilstück des ehemaligen Flurstückes 3279 zu legen, wobei zu klären ist, wer die zusätzlichen Kosten hierfür tragen muss.

Herr Zipf fragt nach, ob Vergleichsangebote für die Maßnahme vorliegen. Der Bürgermeister antwortet, dass die Stadtwerke Wertheim mit verschiedenen Tiefbauunternehmen zusammenarbeiten und dabei Preisvergleiche durchführen.

Der Bürger Herr Lang berichtet über die Vorgeschichte der Bauplätze im Kleinen Weg, die nach dem Rückbau eines Altenheimes entstanden sind.

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss der Stadt Freudenberg berät über das Vorgetragene und beschließt die Entscheidung über die Auftragsvergabe bis zur Klärung der noch offenstehenden Fragen zu verschieben.

Abstimmungsergebnis: 7 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Enthaltung

## **5. Informationen des Bürgermeisters**

Der Bürgermeister verliest auszugsweise ein Antwortschreiben auf die Anfrage, die in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 22.07.2019 von Herr Lang in Schriftform gestellt wurde.

## **6. Anfragen**

1. Anfrage Herr Döhner, Tempo 50 an den Ortseingängen Boxtal  
Die Verwaltung hat die Markierungsarbeiten bei fünf durch die Straßenmeisterei Wertheim empfohlenen Firmen angefragt. Aufgrund der hohen Auslastung dieser Firmen ist es jedoch schwierig Angebote für diese vergleichsweise kleine Maßnahme zu erhalten. Derzeit liegen zwei Absageschreiben sowie ein unwirtschaftliches Angebot vor. Eine Rückmeldung der beiden übrigen Firmen steht noch aus.
2. Anfrage Herr Döhner, Genehmigungsverfahren für den Fußgängersteg Rosenmühle  
In der Gemeinderatsitzung am 07.10. wird eine ausführliche Information über den Stand des Genehmigungsverfahrens erfolgen.

### Neue Anfragen:

1. Herr Berg regt an, alte Bebauungspläne, die viele nicht zeitgemäße Festsetzungen enthalten, aufheben zu lassen und zukünftig nach §34 BauGB über Bauanträge zu entscheiden.  
Herr Gallas antwortet, dass für die Aufhebung eines Bebauungsplanes das gleiche langwierige Verfahren wie bei der Neuaufstellung durchgeführt werden muss.
2. Herr Weis berichtet, dass bei den Arbeiten zum Rückbau der 20kV-Leitung in Rauenberg Grundstücke ohne Einwilligung der Eigentümer mit Baumaschinen überfahren wurden.  
Herr Kaller vermutet, dass es sich hierbei um Einzelfälle handelt, da Landwirte und Grundstückseigentümer an der Planung der Arbeiten, die im Auftrag der Netze BW GmbH erfolgten, beteiligt wurden.  
Der Bürgermeister bittet betroffene Grundstückseigentümer Flurschäden bei der Verwaltung zu melden.
3. Herr Zipf erkundigt sich, welche Arbeiten derzeit im Eingangsbereich des Friedhofs Freudenberg ausgeführt werden.  
Der Bürgermeister antwortet, dass dort das bucklige Sandsteinpflaster, auf dem Besucher mit Rollator oder Rollstuhl nur schlecht vorankommen, durch Betonpflaster bzw. Asphalt ersetzt wird.

**Niederschriftenbuch des Technischen Ausschusses der Stadt Freudenberg****öffentliche Sitzung am 23.09.2019****Nr. 05/2019**

Die Asphaltarbeiten beginnen in der kommenden Woche. Danach sind die Arbeiten, die nicht zur Gesamtmaßnahme Friedhofsanierung gehören und über eine andere Haushaltsstelle abgerechnet werden, abgeschlossen.

4. Herr Döhner „beantragt“ für den Fußgängersteg Rosenmühle zeitnah den Bauantrag zu stellen.

Der Bürgermeister weist wie zuvor bei der Anfrage zum Stand des Genehmigungsverfahrens für den Steg auf die Gemeinderatsitzung am 7.10. hin, in der über die Thematik ausführlich informiert wird.

Unterschriften liegen im Original vor

f.d.R.

.....  
Bürgermeister Roger Henning

.....  
Gunter Eisert

.....  
Rolf Döhner / Siegfried Berg

.....  
Klaus Weimer / Manfred Zipf