



Gemeinde Pfinztal

Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Technik- und Umweltausschusses am 03.02.2026

Ort:	Selmnitzsaal (Europaplatz), Karlsruher Straße 84, 76327 Pfinztal (Berghausen)
Sitzungsbeginn:	18:00 Uhr
Sitzungsende:	18:33 Uhr

Anwesende Personen

Stv. Vorsitzende/r:

Hörter, Frank - Vertretung für Frau Nicola Bodner

Ordentliche Mitglieder:

Gutgesell, Andreas
Nickles, Helmut
Rahn, Klaus-Helimar, Dr.
Rothweiler, Edelbert
Schneider, Birgit
Vortisch, Volker Hans

Stv. Mitglieder:

Lüthje-Lenhardt, Monika - Vertretung für Herrn Simon
Schwarz
Rendes, Markus - Vertretung für Frau Nina
Reichenbacher
Schwab, Petra - Vertretung für Herrn Jonathan Wenz

Schriftführer/in:

Maier, Elisa

Verwaltung:

Lamprecht, Maïke
Pöschl, Marcus
Schmid, Lukas

Ortsbeauftragte/r | Orts- vorsteher/in:

Oberle, Gebhard

Nichtanwesende Personen

Vorsitzende/r:

Bodner, Nicola - entschuldigt

Ordentliche Mitglieder:

Kolb, Thorsten
Reichenbacher, Nina - entschuldigt
Schwarz, Simon - entschuldigt
Wenz, Jonathan - entschuldigt



1. Ordnungsgemäße **Einladung** erfolgte am 26.01.2026.
2. Ortsübliche **Bekanntgabe** im öffentlichen Teil im Mitteilungsblatt der Gemeinde erfolgte am 29.01.2026.
3. **Beschlussfähigkeit** war gegeben, da mindestens 6 von 12 Mitglieder anwesend waren.
4. Als **Urkundspersonen** wurden bestimmt:
Gemeinderat Vortisch
Gemeinderat Nickles



T A G E S O R D N U N G

1. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner
2. Bauanträge
 - 2.1. Einbau Gauben und Ausbau Dachgeschoss zu Wohnzwecken, Winterstraße 15, OT Wöschbach
- Beratung und Beschlussfassung **BV/679/2025**
 - 2.2. Neubau einer Doppelhaushälfte (Haus 6) mit Stellplätzen, Steitachstraße, OT Wöschbach
- Beratung und Beschlussfassung **BV/684/2025**
 - 2.3. Neubau einer Doppelhaushälfte (Haus 7) mit Stellplätzen, Steitachstraße, OT Wöschbach
- Beratung und Beschlussfassung **BV/685/2025**
 - 2.4. Umnutzung einer Gewerbeeinheit zu einer Garage und Umbau des bestehenden Wohnhauses, Wesostraße 56, OT Wöschbach
- Beratung und Beschlussfassung **BV/686/2025**
 - 2.5. Errichtung eines Balkons in Holzkonstruktion im OG mit Außentreppe in den Garten, Wesostraße 127/1, OT Wöschbach
- Beratung und Beschlussfassung **BV/687/2025**
 - 2.6. Anbau an ein bestehendes Mehrfamilienhaus, Falkenweg 3, OT Kleinsteinbach
- Beratung und Beschlussfassung **BV/698/2026**
 - 2.7. Anbau an ein Wohnhaus, Hirtenweg 10, OT Söllingen
- Beratung und Beschlussfassung **BV/699/2026**
 - 2.8. Umbau und Erweiterung des Wohnhauses, Waldstr. 79, OT Söllingen
- Beratung und Beschlussfassung **BV/700/2026**
3. Bauanfragen
4. Mitteilungen der Bürgermeisterin
5. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium
6. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner



1. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner

BM Stv. Hörter eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Einladung, die öffentliche Bekanntmachung und die Beschlussfähigkeit fest. Er bittet um Wortmeldungen der Einwohnerinnen und Einwohner.

Da keine Wortmeldungen vorliegen, geht er zum nächsten Tagesordnungspunkt über.

2. Bauanträge

2.1. Einbau Gauben und Ausbau Dachgeschoss zu Wohnzwecken, Winterstraße 15, OT Wöschbach - Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt den Einbau von zwei Gauben und den Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnraum sowie die Herstellung von Stellplätzen im Vorgartenbereich in der Winterstraße 15 im Ortsteil Wöschbach.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hegenberg und Eigen“, in Kraft getreten am 01.07.1964. Da der Bebauungsplan die Länge der Gauben jeweils auf 1/3 der Seitenlänge des Gebäudes beschränkt und dies mit beiden Gauben überschritten wird, wurde eine Befreiung von dieser Festsetzung gem. § 31 Abs. 2 BauGB beantragt. Zudem schreibt der Bebauungsplan vor, dass die Vorgartenflächen als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen sind. Da in diesem Bereich zwei Stellplätze vorgesehen sind, wurde auch hierfür der entsprechende Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB eingereicht.

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits mehrere Gauben vorhanden sind, die die Längenbeschränkung des Bebauungsplans überschreiten (z.B. Kirchstraße 13, Winterstraße 6 und 20) und die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans (insbesondere die Anzahl der Vollgeschosse) nicht überschritten wird, empfiehlt die Verwaltung, der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zuzustimmen.

Durch die energetische Sanierung des Gebäudes wird die vorhandene Durchfahrt in den Hof verschmälert, weshalb zwei Stellplätze nun im Vorgartenbereich geplant sind. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits Befreiungen hierfür erteilt wurden (Winterstraße 21) und eine Vielzahl an Grundstücken bereits Stellplätze in diesem Bereich aufweist, empfiehlt die Verwaltung, aufgrund des Gleichheitsgrundsatzes, auch dieser Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB zuzustimmen.

Der Beschlussvorschlag lautet deshalb, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen und den beiden Befreiungen (wie oben erläutert) zuzustimmen.

GR Gutgesell erläutert, dass das Vorhaben bereits in der letzten Sitzung des Technik- und Umweltausschusses hätte behandelt werden sollen. Es sei positiv, dass die notwendigen Nachweise nun vorliegen und man nun zustimmen könne. Die Schaffung der Stellplätze halte man für sinnvoll. Es handle sich um eine enge Straße, weshalb es sinnvoll sei, eigene Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen. Auch der Befreiung für die Gauben werde man zustimmen. In der Umgebung gebe es Vergleichsobjekte.

GRin Schneider stimmt ihrem Vorredner zu. Sie erläutert, dass es wünschenswert wäre, wenn ökologisches und versickerungsfähiges Pflaster auf der Stellplatzfläche genutzt werde.



Frau Maier erläutert, dass dies nicht als Bedingung aufgenommen werden könne. Man könne den Wunsch jedoch gerne an die Bauherrschaft weitergeben.

GR Rothweiler möchte wissen, ob die Gaubensatzung der Gemeinde nicht mehr gültig sei.

Herr Schmid erklärt, dass es mal eine Gaubensatzung gegeben habe, diese jedoch schon lange nicht mehr rechtskräftig sei. Es gelten deshalb die Festsetzungen zu Gauben, welche in den Bebauungsplänen enthalten sind.

GR Dr. Rahn ist der Ansicht, dass dies nie bekanntgemacht worden sei.

GR Rothweiler meint ebenfalls, dass er das nicht gewusst habe.

Herr Schmid weist darauf hin, dass alle Anträge für Gauben seit Jahren wie der heutige Fall beurteilt worden seien. Die Gaubensatzung sei nicht mehr rechtskräftig und könne deshalb auch nicht mehr herangezogen werden.

Abstimmung: **10 Ja-Stimmen**

Das Gremium fasst somit einstimmig folgende Beschlüsse:

1. **Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.**
2. **Der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zur Überschreitung der Länge der Gauben wird zugestimmt.**
3. **Der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zur Errichtung von zwei Stellplätzen im Vorgartenbereich wird zugestimmt.**

2.2. Neubau einer Doppelhaushälfte (Haus 6) mit Stellplätzen, Steitachstraße, OT Wöschbach - Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt die Errichtung von zwei Doppelhaushälften in der Steitachstraße im Ortsteil Wöschbach. Da für beide Doppelhaushälften gesonderte Bauanträge eingereicht wurden, ist jedes Vorhaben einzeln zu behandeln. Diese Sitzungsvorlage bezieht sich auf das in den Plänen als „Haus 6“ betitelte Vorhaben.

Geplant ist eine Doppelhaushälfte mit zwei Vollgeschossen und Satteldach. Für die Wohneinheit sind zwei Stellplätze seitlich neben dem Wohngebäude vorgesehen. Das Wohnhaus und die Stellplätze hierzu sollen über einen privaten Wohnweg zugänglich sein, welcher vom Wendehammer der Steitachstraße aus über die vorgelagerten Grundstücke führt.

Die Beurteilungsgrundlage des Vorhabens gestaltet sich folgendermaßen: Es besteht ein Bebauungsplan „Hegenberg und Eigen“, welcher unter anderem die Bebauung entlang der Straße „Im Eigen“ regelt. Für den rückwärtigen Bereich bestehen keine konkreten Festsetzungen für eine Bebauung. Zudem bestehen in diesem Bereich bereits zwei Gebäude, welche nach den Vorgaben des § 34 BauGB (Einfügungsgebot) in diesen Bereich genehmigt wurden (Im Eigen 7 und 7 a). Nach Rücksprache mit dem Landratsamt wurde der Bauherrschaft empfohlen, ebenfalls eine Bebauung nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu beantragen.



Danach wäre das Vorhaben 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.

Grundsätzlich wird die Nutzung von großen und geeigneten Grundstücken für die Schaffung von Wohnraum als sinnvoll erachtet. Jedoch sieht die Verwaltung im vorliegenden Fall die Erschließung, insbesondere die verkehrsrechtliche Erschließung, als nicht ausreichend gesichert an. Zwar kann ein gemeinsamer Wohnweg (dessen Nutzung zur Zufahrt in Form von Baulasten gesichert werden soll) den begeh- und befahrbaren Zugang zum Baugrundstück sichern, jedoch gilt dies gemäß vorhandener Rechtsprechung nur dann, wenn dieser Erschließungsweg auf Dauer tatsächlich funktionsfähig zur Verfügung steht. Insbesondere ist zumindest einer der geplanten Stellplätze ein notwendiger Stellplatz i.S.d. § 37 Abs. 1 LBO und deshalb Bestandteil der verkehrsrechtlichen Erschließung. Bei der beantragten Position der Stellplätze sowie dem geplanten Verlauf des privaten Wohnweges kann nicht sichergestellt werden, dass diese problemlos anfahrbar sind und eine sichere Ein- und Ausfahrt gewährleistet werden kann. Dies müsste durch Darstellung der entsprechenden Schleppkurven nachgewiesen werden. Ohne dies kann nicht von einer gesicherten Erschließung i.S.d. § 34 BauGB ausgegangen werden.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu versagen.

Die Baurechtsbehörde wird um ausführliche Prüfung der Erschließung sowie der Beurteilungsgrundlage gebeten.

Frau Maier erläutert den Sachverhalt anhand der Sitzungsvorlage. Sie fügt hinzu, dass die Bauherrschaft an die Verwaltung herangetreten sei und einen Befahrbarkeitsnachweis für die Stellplätze vorgelegt habe. Es sei darum gebeten worden, diesen dem Gremium zur Entscheidung zu Verfügung zu stellen. Der Nachweis liege dem Gremium deshalb heute als Tischvorlage vor. Sie erklärt, dass zum Befahrbarkeitsnachweis die Stellungnahme des Verkehrsplaners Herrn Zengin eingeholt worden sei. Dieser sei heute bei der Sitzung anwesend und könne bestehende Fragen beantworten. Da der Befahrbarkeitsnachweis kritisch gesehen werde, ändere sich der Beschlussvorschlag nicht.

Eine Bürgerin aus dem Ortsteil Wöschbach ist der Ansicht, dass die gezeigte Lagedarstellung nicht richtig sei. Der Ausschnitt zeige nicht die betroffenen Grundstücke. Weiter müssten die Vorhaben der Hegenbergstraße zugeordnet werden.

Herr Schmid weist darauf hin, dass während der Behandlung des Tagesordnungspunktes normalerweise keine Wortmeldungen der Einwohnerinnen und Einwohner vorgebracht werden dürfen.

Frau Maier entgegnet, dass der gezeigte Ausschnitt der Lage der Vorhaben entspreche.

GR Gutgesell teilt mit, dass man die Ansicht der Verwaltung teile. Darüber hinaus sehe er nicht nur die Befahrbarkeit der Stellplätze zur Erschließung fraglich, sondern die gesamte Erschließung von der Steitachstraße aus. Das Baugrundstück liege nicht an dieser Straße und eine Erschließung dieses Grundstücksbereich sei grundsätzlich nie vorgesehen gewesen. Die Erschließung könne nur über die Hegenbergstraße oder die Straße „Im Eigen“ erfolgen.

GR Vortisch ist der Ansicht, dass der vorgelegte Befahrbarkeitsnachweis sehr abenteuerlich sei. Auch er ist der Ansicht, dass der Grundstücksbereich von der Straße „Im Eigen“ erschlossen werden müsse. Die vorgelegte Erschließung sei nicht genehmigungsfähig.



Abstimmung:

10 Ja-Stimmen

Das Gremium fasst somit einstimmig folgenden Beschluss:
Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird versagt.

**2.3. Neubau einer Doppelhaushälfte (Haus 7) mit Stellplätzen, Steitachstraße,
 OT Wöschbach
 - Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt die Errichtung von zwei Doppelhaushälften in der Steitachstraße im Ortsteil Wöschbach. Da für beide Doppelhaushälften gesonderte Bauanträge eingereicht wurden, ist jedes Vorhaben einzeln zu behandeln. Diese Sitzungsvorlage bezieht sich auf das in den Plänen als „Haus 7“ betitelte Vorhaben.

Geplant ist eine Doppelhaushälfte mit zwei Vollgeschossen und Satteldach. Für die Wohneinheit sind zwei Stellplätze vor dem Wohngebäude vorgesehen. Das Wohnhaus und die Stellplätze hierzu sollen über einen privaten Wohnweg zugänglich sein, welcher vom Wendehammer der Steitachstraße aus über die vorgelagerten Grundstücke führt.

Die Beurteilungsgrundlage des Vorhabens gestaltet sich folgendermaßen: Es besteht ein Bebauungsplan „Hegenberg und Eigen“, welcher unter anderem die Bebauung entlang der Straße „Im Eigen“ regelt. Für den rückwärtigen Bereich bestehen keine konkreten Festsetzungen für eine Bebauung. Zudem bestehen in diesem Bereich bereits zwei Gebäude, welche nach den Vorgaben des § 34 BauGB (Einfügungsgebot) in diesen Bereich genehmigt wurden (Im Eigen 7 und 7 a). Nach Rücksprache mit dem Landratsamt wurde der Bauherrschaft empfohlen, ebenfalls eine Bebauung nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu beantragen.

Danach wäre das Vorhaben 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.

Grundsätzlich wird die Nutzung von großen und geeigneten Grundstücken für die Schaffung von Wohnraum als sinnvoll erachtet. Jedoch sieht die Verwaltung im vorliegenden Fall die Erschließung, insbesondere die verkehrsrechtliche Erschließung, als nicht ausreichend gesichert an. Zwar kann ein gemeinsamer Wohnweg (dessen Nutzung zur Zufahrt in Form von Baulasten gesichert werden soll) den begeh- und befahrbaren Zugang zum Baugrundstück sichern, jedoch gilt dies gemäß vorhandener Rechtsprechung nur dann, wenn dieser Erschließungsweg auf Dauer tatsächlich funktionsfähig zur Verfügung steht. Insbesondere ist zumindest einer der geplanten Stellplätze ein notwendiger Stellplatz i.S.d. § 37 Abs. 1 LBO und deshalb Bestandteil der verkehrsrechtlichen Erschließung. Bei der beantragten Position der Stellplätze sowie dem geplanten Verlauf des privaten Wohnweges kann nicht sichergestellt werden, dass diese problemlos anfahrbar sind und eine sichere Ein- und Ausfahrt gewährleistet werden kann. Dies müsste durch Darstellung der entsprechenden Schleppkurven nachgewiesen werden. Ohne dies kann nicht von einer gesicherten Erschließung i.S.d. § 34 BauGB ausgegangen werden.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu versagen.

Die Baurechtsbehörde wird um ausführliche Prüfung der Erschließung sowie der Beurteilungsgrundlage gebeten.



Frau Maier erläutert, dass der Sachverhalt den vorhin vorgetragenen Erläuterungen entspreche. Im Befahrbarkeitsnachweis seien die Stellplätze für dieses Gebäude gar nicht berücksichtigt worden. Die Bauherrschaft ließ mitteilen, dass diese nach problemlosem Passieren der Kurve erreichbar seien.

GR Gutgesell verweist auf die vorherigen Erläuterungen zur andere Doppelhaushälfte. Diese gelten auch hier.

Herr Schmid geht auf die vorgebrachte Meldung der Bürgerin ein und erläutert, dass die Darstellung die Lage der heute besprochenen Vorhaben zeigen. Die anderen Vorhaben in dem von ihr gezeigten Bereich habe man bereits in einer vergangenen Sitzung behandelt.

Abstimmung: **10 Ja-Stimmen**

Das Gremium fasst somit einstimmig folgenden Beschluss:
Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird versagt.

2.4. Umnutzung einer Gewerbeeinheit zu einer Garage und Umbau des bestehenden Wohnhauses, Wesostraße 56, OT Wöschbach - Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt die Nutzungsänderung einer Gewerbeeinheit zu einer Garage und den Umbau des bestehenden Wohnhauses „Wesostraße 56“ im Ortsteil Wöschbach. In dem, in der Vergangenheit als Gewerbeeinheit (Bäckerei) genutzten Erdgeschoss, soll eine Garage mit zwei Stellplätzen geschaffen werden. Hierfür sollen die Bereiche des Schaufensters entsprechend geschlossen werden und ein Tor als Ein- und Ausfahrt in die Garage installiert werden. Innerhalb des Gebäudes sind zudem kleinere bauliche Maßnahmen im Ober- und Dachgeschoss geplant, um die bestehenden Räumlichkeiten besser nutzen zu können.

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich und ist deshalb nach § 34 BauGB zu beurteilen. Danach wäre ein Vorhaben 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.

Das Vorhaben ist aus bauplanungsrechtlicher Sicht unproblematisch. Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

Frau Maier erläutert den Sachverhalt anhand der Sitzungsvorlage.

GR Gutgesell bringt vor, dass dies ein sehr sinnvolles Vorhaben sei. Das Grundstück befindet sich in einem Bereich, indem eine problematische Parksituation herrsche. Die Schaffung einer Garage sei eine optimale Lösung. Er spricht Zustimmung aus.

GR Vortisch stimmt dem zu. Er hofft, dass die Ein- und Ausfahrt aus der Garage nicht durch illegal abgestellte Fahrzeuge erschwert werde.



Abstimmung: **10 Ja-Stimmen**

Das Gremium fasst somit einstimmig folgenden Beschluss:
Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

**2.5. Errichtung eines Balkons in Holzkonstruktion im OG mit Außentreppe in den Garten, Wesostraße 127/1, OT Wöschbach
- Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt die Errichtung eines Balkons im rückwärtigen Grundstücksbereich für die im Obergeschoss bestehende Wohnung des Objektes Wesostraße 127/1 im Ortsteil Wöschbach. Der Balkon ist mit einer Fläche von ca. 7 m² geplant und soll den im rückwertigen Bereich des Grundstücks liegenden Garten durch eine Außentreppe zugänglich machen.

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich, weshalb das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Das Vorhaben wäre demnach 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 Errichtung des Balkons ist aus bauplanungsrechtlicher Sicht unproblematisch. Die Verwaltung empfiehlt deshalb, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

Die Abstandsfläche des Balkons kann nicht auf dem Baugrundstück selbst eingehalten werden, sondern liegt auf dem hinteren Gartengrundstück. Hierfür wird voraussichtlich die Übernahme einer Baulast notwendig. Hierüber hat die Baurechtsbehörde (Landratsamt Karlsruhe) zu entscheiden und diese ggf. zu veranlassen.

GR Gutgesell spricht Zustimmung aus.

GRin Lüthje-Lenhardt ist der Ansicht, dass es sich um eine sehr schöne Treppe handle.

Abstimmung: **10 Ja-Stimmen**

Das Gremium fasst somit einstimmig folgenden Beschluss:
Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

**2.6. Anbau an ein bestehendes Mehrfamilienhaus, Falkenweg 3, OT Kleinsteinbach
- Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Die Bauherrengemeinschaft beantragt für das Grundstück Falkenweg 3, OT Kleinsteinbach, einen Anbau im Erdgeschoss. Der vorhandene Wohnraum soll erweitert werden. Da der Anbau bis an die Grundstücksgrenze zu Flst. Nr. 513/1 verläuft, ist eine Anbau- bzw. Abstandsflächenbaulast notwendig. Dies betrifft das Bauordnungsrecht und wird unabhängig von der Stellungnahme der Gemeinde abgehandelt.



Das Grundstück befindet sich außerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Demnach ist ein Vorhaben 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. Aus Sicht der Verwaltung spricht nichts gegen den geplanten Anbau. Die Umgebung ist bereits bebaut und das Maß der baulichen Nutzung wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen. Es liegen nach § 34 BauGB keine Gründe vor, die das Versagen des Einvernehmens begründen können.

GR Rendes spricht Zustimmung aus.

Abstimmung: **10 Ja-Stimmen**

Das Gremium fasst somit einstimmig folgenden Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

2.7. Anbau an ein Wohnhaus, Hirtenweg 10, OT Söllingen - Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt die Genehmigung für den Anbau an das bestehende Wohnhaus im Hirtenweg 10 im Ortsteil Söllingen. Gegenstand des Bauantrags ist eine Wohnraumerweiterung in Form von zwei Vollgeschossen sowie eine Dachterrasse. Die nach der Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen werden vollständig auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

Für das Baugrundstück besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, daher ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Demnach ist ein Vorhaben 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.

Als Vergleichsmaßstab für das Maß der baulichen Nutzung können im Quartier unter anderem die Anwesen Hirtenweg 10 und Bühlstraße 2 herangezogen werden. Nach Auffassung der Verwaltung fügt sich der geplante Anbau in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

Keine Wortmeldungen.

Abstimmung: **10 Ja-Stimmen**

Das Gremium fasst somit einstimmig folgenden Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.



2.8. Umbau und Erweiterung des Wohnhauses, Waldstr. 79, OT Söllingen - Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt für die Waldstraße 79 im Ortsteil Söllingen den Umbau und die Erweiterung des bestehenden Wohnhauses. Der geplante Anbau umfasst zwei Vollgeschosse mit Flachdach und wird hangseitig eingebunden. Durch die Erweiterung entsteht eine zusätzliche Wohneinheit, wodurch aus dem bestehenden Einfamilienhaus ein Zweifamilienhaus wird. Auf dem Grundstück sind insgesamt drei Stellplätze nachgewiesen, davon einer in einer Garage. Der bestehende Schuppen wird für die Erweiterung abgebrochen.

Für das Grundstück besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan „Kleiner Wald“, in Kraft getreten am 20.01.1967. Der Bebauungsplan setzt unter anderem eine hintere Baugrenze fest, die durch den geplanten Anbau überschritten wird. Daher ist ein Antrag auf Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich. Im Baugebiet wurden nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bereits mehrfach Baugrenzen überschritten; als Vergleichsfälle dienen unter anderem die Anwesen Waldstr. 77 sowie Kleinwaldstr. 40 und 44. Auf Grundlage der Gleichberechtigung empfiehlt die Verwaltung der beantragten Befreiung nach § 31 BauGB zuzustimmen.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB aus den vorgenannten Gründen zu erteilen und der Befreiung nach § 31 BauGB (Überschreitung Baugrenze) zuzustimmen.

Frau Lamprecht erläutert den Sachverhalt anhand der Sitzungsvorlage.

GRin Schneider fragt, wie weit die Baugrenze überschritten werde.

Frau Lamprecht erklärt, dass es sich um eine Überschreitung von 1,70 m handle.

Abstimmung: **10 Ja-Stimmen**

Das Gremium fasst somit einstimmig folgenden Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt und der Befreiung nach § 31 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans (Überschreitung Baugrenze) wird zugestimmt.

3. Bauanfragen

-

4. Mitteilungen der Bürgermeisterin

Keine Wortbeiträge.

5. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium

GR Dr. Rahn bittet um Vorlage des Prüfergebnisses zu den Ausgleichsflächen im Gebiet Heilbrunn-Engelfeld.



Herr Schmid bringt vor, dass dies bekanntgegeben werde. Frau Butz aus dem Sachgebiet Umwelt sei hier dran.

GR Gutgesell fragt, was der aktuelle Stand gegen die illegalen Baumaßnahmen in der Verlängerung der alten Wöschbacher Straße sei.

Herr Schmid erläutert, dass die Maßnahmen nach der Meldung umgehend an die zuständigen Stellen im Landratsamt weitergegeben worden seien. Diese haben die entsprechenden Schritte eingeleitet.

GR Gutgesell möchte wissen, ob beide betroffenen Grundstückseigentümer angeschrieben worden seien.

Frau Maier verspricht Klärung.

GRin Schneider spricht eine im Landschaftsschutzgebiet bestehende Getränkehalle an und fragt, was hier der aktuelle Stand sei.

Frau Lamprecht informiert darüber, dass sich der Bauherr im Widerspruchsverfahren mit dem Regierungspräsidium befinde. Dies könne dauern.

GRin Schneider fragt, ob die Gemeinde in solchen Fällen nicht weitere Möglichkeiten habe. Eventuell können die Gremienmitglieder auch etwas beitragen, sodass hier schneller reagiert werden kann.

Herr Schmid führt aus, dass das Landratsamt die zuständige Stelle sei. Der Gemeinde obliege ein baurechtliches Einschreiten oder ähnliche Maßnahmen nicht. Man sei hier auf das Tätigwerden des Landratsamtes angewiesen. Die Verwaltung könne nicht mehr tun als die Meldungen weiter zu geben und immer wieder nachzufragen.

GR Dr. Rahn ergänzt, dass es in manchen Fällen bereits hilfreich gewesen sei, wenn auch Gremienmitglieder die Baumaßnahmen per Mail gemeldet haben.

GR Nickles teilt mit, dass eine illegale Ablage von Abbruchmaterial der Schnellermühle auf einem fremden Grundstück stattgefunden habe. Er bittet um Klärung und Rückmeldung zu den Hintergründen.

Herr Schmid erklärt, dass er dies aufgenommen habe. Man werde sich erkundigen.

6. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner

Die Bürgerin aus dem Ortsteil Wöschbach fragt, weshalb bei den Bauvorhaben unter den Tagesordnungspunkten 2.2 und 2.3 eine Zuordnung zur Steitachstraße vorgenommen werde. Die Grundstücke müssten der Hegenbergstraße zugeordnet werden, da alle Arten von Erschließungsleitungen von dieser Straße kommen.

Frau Maier erläutert, dass der Antragsteller die Bauvorhaben in den Bauanträgen der Steitachstraße zugeordnet habe. Die Verwaltung habe dies zwar übernommen, das bedeute jedoch nicht, dass eine Bebauung letztendlich nicht doch einer anderen Straße zugeordnet werde. Die Vergabe von Hausnummern mit entsprechender Straßenbezeichnung erfolge grundsätzlich erst nach Erteilung der Baufreigabe durch das Landratsamt. Der Anschluss an Versorgungsleitungen werde auch erst innerhalb des Verfahrens geprüft.



Eine weitere Bürgerin aus dem Ortsteil Wöschbach fragt, wie viele Stellplätze bei den in einer letzten Sitzung des Technik- und Umweltausschusses behandelten Reihenhäusern in der Steitachstraße geplant seien.

Frau Maier teilt mit, dass hierfür jeweils ein Stellplatz pro Wohneinheit vorgesehen sei.

Die Bürgerin führt aus, dass für alle Häuser in diesem Bereich immer zwei Stellplätze aufzuweisen seien. Sie fragt, weshalb für die Reihenhäuser jeweils nur ein Stellplatz notwendig sei.

Frau Maier erklärt, dass der bestehende Bebauungsplan keine Festsetzung zur Anzahl der Stellplätze enthalte. Dementsprechend seien die Vorgaben der Landesbauordnung einzuhalten. Das bedeute, dass pro Wohneinheit ein Stellplatz zu schaffen ist.

Eine Bürgerin aus dem Ortsteil Wöschbach fragt, ob eine neue Behandlung der Anträge wieder in einer öffentlichen Sitzung stattfinden werde.

Frau Maier bestätigt dies.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, beendet **BM Stv. Hörter** die Sitzung um 18:33 Uhr.

Vorsitz

Urkundspersonen

Schriftführung

Bürgermeister Stellvertreter
Frank Hörter

Gemeinderat Vortisch

Maier

Gemeinderat Nickles