



GEMEINDE EICHENBÜHL

2. SITZUNG DES GEMEINDERATES NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG

Sitzungsdatum:	Mittwoch, 11.02.2026
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	20:05 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses Eichenbühl

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Winkler, Günther

Mitglieder des Gemeinderates

Berres, Alexander
Großkinsky, Boris
Heilmann, Georg
Hennich, Johannes
Hepp-Wenzel, Jutta
Kretschmer, Sandra
Löffler, Dennis
Miltnerberger, Bruno
Mozin, Michael
Ott, Heiko
Pegoretti, Anke
Schmedding, Joachim
Tolksdorf, Manfred
Winkler, Stefan

ab TOP 3 der öffentlichen Sitzung anwesend
ab TOP 3 der öffentlichen Sitzung anwesend

Schriftführung

Schirmer, Marco

Weitere Anwesende:

Ackermann, Siegmund (Pressevertreter)

In der öffentlichen Sitzung anwesend.
(Nichtöffentliche Sitzung ohne Pressevertreter)

Rothermich, Fabian (REW)
7 Zuhörer

In der öffentlichen Sitzung anwesend.

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 21.01.2026
2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 17.12.2025
Vorlage: GLB/168/2026
3. Ausschreibung des Windparks "Dachsberg" - Ausschreibungsergebnis, Sachstand und Vorgehensweise
Vorlage: GLB/177/2026
4. Mittagsbetreuung/Offene Ganztagschule - Umfrageergebnis zum Schuljahr 2026/2027
Vorlage: KKä/046/2026
5. Bildung einer Arbeitsgruppe zum Thema "Feuerwehrhaus Pfohlbach", Antrag von GR Boris Großkinsky
- 5.1 Bildung einer Arbeitsgruppe zum Thema "Feuerwehrhaus Pfohlbach"- 1. Beschluss
Vorlage: GLB/173/2026
- 5.2 Bildung einer Arbeitsgruppe zum Thema "Feuerwehrhaus Pfohlbach" - 2. Beschluss
6. Kommunalwahlen am 08.03.2026 - Festlegung Wahllokale
Vorlage: EMA/017/2026
7. Änderung des Flächennutzungsplans 2030 zur Bebauungsplanänderung Knorracker – 1. Änderung, Abgabe einer Stellungnahme
Vorlage: GLB/169/2026
8. Änderung des Flächennutzungsplans 2030 zum Bebauungsplan AGRI-PV Wettersdorf, Abgabe einer Stellungnahme
Vorlage: GLB/170/2026
9. 2. Beteiligungsverfahren Fortschreibung TRP Windenergie, Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Abgabe einer Stellungnahme
Vorlage: GLB/171/2026
10. Informationen zum Bauturbo gem. § 246e BauGB
Vorlage: GLB/167/2026
11. Bauantrag, Wohnhausaufstockung mit Balkonanbau, Am Kohlberg, Pfohlbach
Vorlage: GLB/174/2026
12. Bauantrag, Anbau eines Treppenhauses, Heppdieler Straße, Pfohlbach
Vorlage: GLB/175/2026

1. Bürgermeister Günther Winkler eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 21.01.2026

Einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 17.12.2025

Mitteilung:

**TOP 2 Sanierung Löschwasserbehälter Guggenberg
Auftragsvergabe der Ingenieurleistungen**

Mit dem Büro ITB aus Laudenbach wird ein Ingenieurvertrag über die Ingenieurleistungen für die Betonsanierung am Löschwasserbehälter in Guggenberg über 20.069,55 € abgeschlossen.

TOP 5 Wechsel des Prüfungsorgans der Gemeinde Eichenbühl

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Antrag auf Beendigung der Mitgliedschaft beim Bayerischen Kommunalen Prüfungsverband und Zuordnung zur staatlichen Rechnungsprüfungsstelle bei der Regierung von Unterfranken zu stellen.

**TOP 6 Glasfaserausbau, Beraterleistungen zur Erarbeitung eines Eigenausbaus
Auftragsvergabe**

Der Auftrag für die Unterstützungsleistung zur Umsetzung des Gigabit-Förderverfahrens des Bundes 2.0 in der Gemeinde Eichenbühl wird an die Firma IK-T aus Regensburg zu einem Angebotspreis von 39.112,92 € erteilt.

**TOP 7 Wasserversorgung Eichenbühl, Betrieb der Photovoltaikanlage
Feststellung des Jahresabschlusses 2023**

Der Jahresabschluss 2023 der Wasserversorgung und der Photovoltaikanlage mit einer Bilanzsumme von 342.939,32 € und einem Jahresgewinn von 27.945,76 € wird hiermit festgestellt.

Zur Kenntnis genommen

3. Ausschreibung des Windparks "Dachsberg" - Ausschreibungsergebnis, Sachstand und Vorgehensweise

Zu Beginn dieses TOPs kommen GR Miltenberger und GR Löffler zur Sitzung.

Sachverhalt:

Zu diesem TOP begrüßt 1. Bürgermeister Günther Winkler Herrn Rothermich (Projektkoordinator) von Regionalen Energiewerk (REW).

Im Rahmen der Sitzung vom 05.11.2025 wurde die Verwaltung beauftragt, die Einholung konkreter Angebote zur Projektierung des Windkraftvorranggebiets W63 „Am Dachsberg“ vorzubereiten. Zudem wurde einer grundsätzlichen Poollösung mit dem Markt Bürgstadt unter marktüblichen Verteilungsregelungen zugestimmt.

Im Zeitraum November bis Januar erfolgt ein strukturiertes Bieterverfahren mit insgesamt acht eingegangenen Angeboten. Die Angebote beinhalteten unter anderem Aussagen zur technischen Planung, Projektumsetzung, Finanzierung, Betriebsmodell, Stromvermarktung sowie zur Höhe der Nutzungsentgelte. Fünf Bieter werden zu persönlichen Projektpräsentationen eingeladen. Von diesen fünf Bietern wurde die Firma Qair Deutschland GmbH als favorisierter Projektierer ausgewählt. Vorgesehen ist die Errichtung von fünf Windenergieanlagen mit jeweils 6,8 MW Leistung und einer Gesamtleistung von 34,0 MW. Die indikative Prognose geht von einer durchschnittlichen Windgeschwindigkeit von ca. 6,8 m/s, rund 2.343 Volllaststunden pro Jahr sowie einem Energieertrag von etwa 79,7 Mio. kWh jährlich aus, was rechnerisch der Versorgung von ca. 19.900 Haushalten entspricht. Die Abstände zu den nächstgelegenen Wohngebieten betragen ca. 1.000 m (Ebenheid), 1.400 m (Rauenberg) und 1.500 m (Stadt Freudenberg).

Die geplanten Investitionskosten liegen bei etwa 56,8 Mio. € inklusive Netzanschluss. Erwartet werden jährliche Mindestpachtzahlungen von rund 165.000 € je Anlage bzw. ca. 825.000 € gesamt zuzüglich ertragsabhängiger Komponenten. Darüber hinaus ergeben sich Einnahmepotenziale aus der Kommunalabgabe gemäß § 6 EEG (ca. 159.000 € jährlich), der Gewerbesteuer sowie optional aus einer Beteiligung an der Betreibergesellschaft. Die vorgeschlagene Pachtverteilung sieht 80 % nach Flächenanteil im Vorranggebiet sowie jeweils 10 % nach Fundamentfläche und versiegelten Flächen vor. Weitere Rahmenbedingungen umfassen eine Beteiligungsoption für regionale Akteure bis zu 49 %, die Absicherung der Rückbaukosten durch Bankbürgschaft, eine waldschonende Bauweise sowie geplante Bürgerbeteiligungsmodelle. Eine öffentliche Projektvorstellung ist für Juni vorgesehen.

Der aktuelle Zeitplan sieht eine Antragstellung für die Genehmigung spätestens im zweiten Quartal 2027 vor. Bei planmäßigem Verlauf könnte die Genehmigung im Jahr 2028 erfolgen, sodass eine Inbetriebnahme der Anlagen voraussichtlich Anfang 2030 möglich wäre.

Zur Kenntnis genommen

4. Mittagsbetreuung/Offene Ganztagsschule - Umfrageergebnis zum Schuljahr 2026/2027

Sachverhalt:

In der vorletzten Gemeinderatssitzung wurde über den Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung ab dem Schuljahr 2026/2027 sowie über die verschiedenen Betreuungsmodelle informiert.

Zur Ermittlung des konkreten Bedarfs wurde deshalb Ende des letzten Jahres eine Elternumfrage durchgeführt.

Befragt wurden die Eltern von 120 Kindern (1.-3. Klassen der Ertal-Grundschule Eichenbühl, sowie die Vorschulkinder der Kindergärten Eichenbühl, Riedern und Neunkirchen).

Es gingen 89 Rückmeldungen ein, 31 Eltern beteiligten sich nicht.

Ergebnis der Umfrage

Grundsätzlich wurde in der Umfrage abgefragt, ob die Eltern das Modell der offenen Ganztagsschule bevorzugen würden, das kostenlos wäre, in dem aber die Kinder verpflichtend an mindestens zwei gebuchten Wochentagen teilnehmen müssten.

Eine Alternative wäre das bestehende Modell der Mittagsbetreuung, welches kostenpflichtig ist und flexibler gestaltet werden kann, da keine Verpflichtung besteht.

30 Eltern gaben an, **keine Betreuung** zu benötigen. Insgesamt besteht für 59 Kinder ein Betreuungsbedarf.

15 Eltern bevorzugen aus Gründen der Flexibilität die **Mittagsbetreuung und sind bereit, hierfür eine Gebühr zu entrichten.**

44 Eltern befürworteten eine **verbindliche, kostenfreie OGS-Anmeldung,**

Lediglich drei Eltern wünschten eine Betreuung bis 16:00 Uhr!

Eine Offene Ganztagschule kann gemäß den zuschussrelevanten Vorgaben der Regierung nur mit einer verlängerten Gruppe bis 16:00 Uhr und bei einer Mindestbuchungszahl von 14 Kindern eingerichtet werden.

Diese Voraussetzung wird auf Grundlage der vorliegenden Umfrage nicht erreicht. Für das kommende Schuljahr besteht daher kein ausreichender Bedarf, sodass eine OGS nicht angeboten werden kann.

Die Anfrage bei einem weiteren Träger wurde vorerst zurückgestellt, da dieser das Personal ebenfalls außertariflich bezahlt und die Einrichtung einer OGS derzeit ohnehin nicht realisierbar ist.

Der Anspruch auf eine Ganztagsbetreuung ist in der Mittagsbetreuung niedriger, er liegt bei einer Anzahl von 5 Kindern. Laut Umfrage besteht, bei einer kostenpflichtigen Betreuung, bei drei Kindern ein Bedarf bis 16:00 Uhr. Somit ist davon auszugehen, dass – entsprechend der konkreten Anmeldungen für das neue Schuljahr - eine Gruppe bis 16:00 Uhr in der Mittagsbetreuung errichtet werden muss.

Essen:

23 der 59 Kinder würden ein warmes Mittagessen in Anspruch nehmen.

Ferien:

Die Abfrage zur Ferienbetreuung zeigte grundsätzliches Interesse. Die höchste Nachfrage bestand bei einem Preis von 60,00 € pro Woche. Hier würden über 20 Kinder 2 Wochen in der Ferienbetreuung angemeldet werden.

		60,00 €	80,00 €	100,00 €
1 Woche		27 Kinder	7 Kinder	5 Kinder
2 Wochen		22 Kinder	7 Kinder	5 Kinder
3 Wochen		7 Kinder	3 Kinder	2 Kinder

Ab dem SJ 2026/2027 wird vorgeschlagen, in den Oster-, Pfingst- und Sommerferien zusätzlich eine kostenpflichtige Ferienbetreuung anzubieten.

Die Gemeindeverwaltung schlägt vor, die Möglichkeit von warmem Essen zu prüfen und organisatorisch vorzubereiten, damit dies ab dem neuen Schuljahr angeboten werden kann. Mit der Einrichtung einer verlängerten Gruppe bis 16:00 Uhr wird zunächst bis zum Anmeldezeitraum im Juli abgewartet. Zeigt es sich, dass der Bedarf nach einer Ganztagsbetreuung bei mindestens 5 Kindern liegt, so wird eine verlängerte Gruppe eingerichtet.

Beschluss:

Für das Schuljahr 2026/2027 wird aufgrund fehlender Mindestbuchungszahlen keine Offene Ganztagschule eingerichtet. Das Modell der Mittagsbetreuung wird beibehalten.

Die Einrichtung einer verlängerten Gruppe bis 16:00 Uhr ist abhängig von den tatsächlichen Anmeldungen, welche im Juli dieses Jahres erfolgen.

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15

5. Bildung einer Arbeitsgruppe zum Thema "Feuerwehrhaus Pfohlbach", Antrag von GR Boris Großkinsky

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 03.02.2026 beantragt 2. Bürgermeister Boris Großkinsky die Bildung einer Arbeitsgruppe zum Thema „Feuerwehrhaus Pfohlbach“. 1. Bürgermeister Günther Winkler verliert das Schreiben.

Der Vorschlag zur Bildung einer Arbeitsgruppe für die Entwicklung der weiteren Planungen wird laut GR Mozin von der Feuerwehr Pfohlbach sehr begrüßt. GR Schmedding sieht ebenso eine große Dringlichkeit, die Planungen weiter voranzutreiben. Über alternative Baugrundstücke wurde bereits in einer Sitzung im Jahre 2025 beraten. Er schlägt allerdings vor, die Bildung einer Arbeitsgruppe bis Mai zu verschieben. Aufgrund der anstehenden Kommunalwahl und der neuen Zusammensetzung des Gremiums wäre es zielführender, die Arbeitsgruppe erst nach der konstituierenden Sitzung zu bilden. Verhandlungen mit den Grundstücksbesitzern der möglichen Standorte könnten bereits jetzt durch den Bürgermeister geführt werden.

GR Großkinsky ist es ein großes Anliegen, die Arbeitsgruppe sofort zu bilden, um der Feuerwehr Pfohlbach zu zeigen, dass das Thema ernst genommen wird und um Bedenken auszuräumen und ein Signal zu senden. Diesem Vorschlag stimmt GR Hennich zu. Er plädiert ebenso dafür, die Arbeitsgruppe sofort zu bilden und im Mai evtl. neue Vertreter beider Fraktionen für die Arbeitsgruppe zu bestimmen. Laut GR Tolksdorf muss der Standort sinnvoll ausgewählt werden und für die Gemeinde finanzierbar sein.

GR Miltenberger stellt daraufhin den Antrag, über diesen TOP in der nichtöffentlichen Sitzung abzustimmen, da in diesem Zusammenhang Standorte und damit auch Grundstücksangelegenheiten besprochen werden müssten.

5.1 Bildung einer Arbeitsgruppe zum Thema "Feuerwehrhaus Pfohlbach"- 1. Beschluss

Beschluss:

Die Beschlussfassung des TOP 5 wird in die nichtöffentliche Sitzung verschoben.

Mehrheitlich beschlossen Ja 5 Nein 10 Anwesend 15

5.2 Bildung einer Arbeitsgruppe zum Thema "Feuerwehrhaus Pfohlbach" - 2. Beschluss

Beschluss:

Für die Vorarbeiten zur Realisierung des Feuerwehrhauses in Pfohlbach wird eine Arbeitsgruppe gebildet. Diese besteht aus dem 1. Bürgermeister oder seinem Vertreter im Amt, einem Vertreter der Gemeindeverwaltung und je einem Vertreter der Fraktionen von CSU und SPD sowie dem Kommandanten und dem Vorsitzenden des Feuerwehrvereins Pfohlbach.

Vertreter der CSU-Fraktion ist GR Mozin, Vertreter der SPD-Fraktion ist GR Schmedding.

Mehrheitlich beschlossen Ja 11 Nein 4 Anwesend 15

6. Kommunalwahlen am 08.03.2026 - Festlegung Wahllokale

Sachverhalt:

Mit Beschluss vom 05.11.2025 wurden folgende Wahllokale festgelegt:

- 0001 Eichenbühl – Rathaus, Sitzungssaal
- 0002 Heppdiel – Pfarrheim
- 0011 Briefwahl – Rathaus Dachgeschoss
- 0012 Briefwahl – Rathaus Kasse/Kämmerei

Aufgrund der technischen Voraussetzungen für die Auszählung mittels EDV wird vorgeschlagen das Wahllokal 0011 Briefwahl ins Rathaus, Dachgeschoss zu verlegen.

Beschluss:

Für die Kommunalwahl am 8. März 2026 werden folgende Stimmbezirke/Wahllokale eingerichtet:

- 0001 Eichenbühl – Rathaus, Sitzungssaal
- 0002 Heppdiel – Pfarrheim
- 0011 Briefwahl – Rathaus, Dachgeschoss
- 0012 Briefwahl – Rathaus, Kasse/Kämmerei

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15

7. Änderung des Flächennutzungsplans 2030 zur Bebauungsplanänderung Knorracker – 1. Änderung, Abgabe einer Stellungnahme

Sachverhalt:

Nachdem die letzten drei erschlossenen Bauplätze im Stadtteil Reinhardsachsen bebaut wurden, beabsichtigt die Stadt Walldürn die Erschließung eines kleinen Wohngebiets im Stadtteil Reinhardsachsen. Für die betreffende Fläche besteht bereits der Bebauungsplan „Knorracker“. Der Bebauungsplan sieht neun weitere Bauplätze in einem Mischgebiet vor, welche noch nicht erschlossen sind. Aufgrund der städtebaulichen Ziels Wohnbaugrundstücke zu schaffen, soll ein allgemeines Wohngebiet mit einer effizienteren Bauplatzeinteilung geschaffen werden. Hierzu soll der bestehende Bebauungsplan geändert werden. Da die städtebauliche Zielsetzung eines Wohngebietes nicht mit dem Entwicklungsziel des Flächennutzungsplans (Mischbaufläche) übereinstimmt, muss dieser geändert werden. Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung von Wohnraum zur Deckung des örtlichen Wohnbauflächenbedarfs. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird zu den Belangen des Umweltschutzes im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Umweltprüfung wird in einem in die Begründung integrierten Umweltbericht dokumentiert. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB durchgeführt. Das Plangebiet befindet sich rund 300 m südöstlich des Ortskerns von Reinhardsachsen. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,47 ha.

Die Gemeindeverwaltung schlägt vor, auf die Abgabe einer Stellungnahme zu verzichten.

Beschluss:

Die Gemeindeverwaltung wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplans „Knorracker – 1. Änderung“ der Stadt Walldürn beteiligt. Auf die Abgabe einer Stellungnahme wird verzichtet.

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15

8. Änderung des Flächennutzungsplans 2030 zum Bebauungsplan AGRI-PV Wettersdorf, Abgabe einer Stellungnahme

Sachverhalt:

Die Fa. RENERGO PROJEKTE GmbH aus Heidenheim plant, auf der Gemarkung Wettersdorf eine AGRI-Photovoltaik-Freiflächenanlage auf einer Fläche von ca. knapp 6,7 ha zu errichten.

Da das Vorhaben im Außenbereich liegt und nicht als privilegiertes Bauvorhaben gilt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Ziel der Planung ist die klimafreundliche Stromgewinnung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen, ohne die Landwirtschaft wesentlich zu beeinträchtigen. Mit der Planung soll somit den Zielen des Klimaschutzes unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange Rechnung getragen werden. Mit der Errichtung einer AGRI-PV-Anlage soll die Stromversorgung langfristig gesichert und somit die klimafreundliche Stromgewinnung gestärkt werden. Der Bebauungsplan soll dabei das Vorhaben planungsrechtlich sichern. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird zu den Belangen des Umweltschutzes im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Umweltprüfung wird in einem in die Begründung integrierten Umweltbericht dokumentiert.

Nach § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten.

Der Gemeinderat hat sich im letzten Jahr bereits mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans befasst und auf die Abgabe einer Stellungnahme verzichtet. Eine erneute Beteiligung der Nachbargemeinden ist aufgrund von geringfügigen Änderungen in der Planung erneut erforderlich.

Die Gemeindeverwaltung schlägt vor, auf die Abgabe einer Stellungnahme zu verzichten.

Beschluss:

Die Gemeindeverwaltung wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „AGRI-PV Wettersdorf“ der Stadt Walldürn beteiligt. Auf die Abgabe einer Stellungnahme wird verzichtet.

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15

9. 2. Beteiligungsverfahren Fortschreibung TRP Windenergie, Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Abgabe einer Stellungnahme

Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 30.01.2026 wurde die Gemeinde Eichenbühl aufgefordert, eine Stellungnahme zur Fortschreibung des Teilregionalplans Windenergie und Freiflächen-Photovoltaik zum einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar abzugeben.

In Baden-Württemberg sollen nach der Regionalen Planungsoffensive insgesamt 2 % der Regionsfläche für die Erzeugung von Wind- und Solarenergie bereitgestellt werden. Diese Sicherung erfolgt in Form von regionalplanerischen Vorbehaltsgebieten.

Nach § 1 Abs. 1 des Gesetzes zur Änderung des Hessischen Energiegesetzes (HEG) und der Hessischen Bauordnung vom 22.11.2022 besteht das Ziel zur Nutzung von Photovoltaikanlagen in einer Größenordnung von 1 Prozent der Fläche des Landes Hessen.

Mit der Fortschreibung des Teilregionalplans Windenergie und der Aufstellung des Teilregionalplans Freiflächen-Photovoltaik verfolgt der Verband Region Rhein-Neckar das Ziel, die ambitionierten Flächenziele für die Erzeugung erneuerbarer Energien in der Metropolregion zu erreichen. Bis September 2025 sollen im Sinne der Regionalen Planungsoffensive von der Verbandsversammlung die entsprechenden Satzungsbeschlüsse für die Teilregionalpläne erfolgt sein.

Von der Gemeindeverwaltung wird vorgeschlagen, auf die Abgabe einer Stellungnahme zu verzichten.

Beschluss:

Zur Fortschreibung des Teilregionalplans Windenergie und Freiflächen-Photovoltaik zum einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird auf das Vorbringen von Anregungen und Einwendungen verzichtet.

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15

10. Informationen zum Bauturbo gem. § 246e BauGB

Mitteilung:

Der Bundestag und der Bundesrat haben Ende 2025 ein neues Gesetz beschlossen, das den Wohnungsbau in Deutschland beschleunigen soll. Es gilt befristet bis zum 31. Dezember 2030 und führt einen neuen § 246e Baugesetzbuch (BauGB), den sog. „Bauturbo“ ein.

Mit dem „Bauturbo“ können bestimmte Wohnungsbauvorhaben auch ohne ein aufwändiges Bebauungsplanverfahren zugelassen werden, wenn die Gemeinde zustimmt. Die Zustimmung der Gemeinde ersetzt in diesem Fall die sonst notwendige Bauleitplanung. Damit soll es schneller möglich werden, neuen Wohnraum zu schaffen – insbesondere dort, wo bereits eine geeignete Erschließung vorhanden ist.

Die Gemeinde prüft jedes Vorhaben sorgfältig und entscheidet, ob sie ihre Zustimmung erteilt. Eine Zustimmung erfolgt nur, wenn das Vorhaben städtebaulich vertretbar ist und zu den örtlichen Entwicklungszielen passt. Die Zustimmung kann auch an Bedingungen geknüpft werden, zum Beispiel an eine Bauverpflichtung, besondere Anforderungen an den Schallschutz, an die Gestaltung oder an einen sozialen Wohnanteil. Reagiert die Gemeinde innerhalb von drei Monaten nicht, gilt die Zustimmung als erteilt. Der Umwelt- und Immissionsschutz bleibt weiterhin vollumfänglich zu beachten.

Von der Neuregelung können sowohl Wohnungsbauprojekte jeder Größe profitieren als auch kleinere Vorhaben wie Läden des täglichen Bedarfs oder soziale, gesundheitliche und kulturelle Einrichtungen, sofern sie in engem Zusammenhang mit neuer Wohnbebauung stehen.

Wer ein solches Bauvorhaben plant, sollte frühzeitig das Gespräch mit der Gemeinde suchen, bevor ein Antrag gestellt wird. So können Fragen zur Planung, Erschließung und zu möglichen Vereinbarungen (z.B. städtebaulichen Vertrag) rechtzeitig geklärt werden.

Der Bayerische Gemeindetag empfiehlt den Gemeinden, Entscheidungen zum Bauturbo aufgrund von Planungskonzepten und Kriterienkatalogen zu treffen für deren nachvollziehbare Begründung und um beabsichtigte Auswirkungen auf die langfristige örtliche und überörtliche Entwicklung zu vermeiden.

Zur Kenntnis genommen

11. Bauantrag, Wohnhausaufstockung mit Balkonanbau, Am Kohlberg, Pfohlbach

Sachverhalt:

GR Mozin ist gem. Art. 49 Abs. 1 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Die Antragsteller beabsichtigen die Wohnhausaufstockung mit Balkonanbau, Am Kohlberg 19. Das Bauvorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Jedoch grenzt es direkt an das Baugebiet „Links des Kaltenbachs“ an.

Der Bauantrag wurde vom Landratsamt als Baugenehmigungsbehörde geprüft und als genehmigungsfähig bewertet. Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB. Demnach 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das Bauvorhaben unterscheidet sich von den Vorgaben der angrenzenden Bebauung, welche durch den Bebauungsplan „Links des Kaltenbachs“ klar definiert ist. Die Wandhöhe des Bebauungsplans ist bergseits mit 4,05 m und talseits mit 6,80 m festgelegt. Das Bauvorhaben weist eine Wandhöhe bergseits von 6,60 m und talseits von 7,65 m auf.

Das Landratsamt begründet seine Beurteilung mit § 34 Abs. 3a BauGB. Demnach kann vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Das Landratsamt bittet um Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.

Die Gemeindeverwaltung schlägt vor, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Dem Antrag der Bauwerber zur Wohnhausaufstockung mit Balkonanbau, Am Kohlberg 19, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Mehrheitlich beschlossen Ja 13 Nein 1 Anwesend 15 Persönlich beteiligt 1

12. Bauantrag, Anbau eines Treppenhauses, Heppdieler Straße, Pfohlbach

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt den Anbau eines Treppenhauses an das bestehende Wohnhaus mit Werkstatt, Heppdieler Straße 2 in Pfohlbach. Das Bauvorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein und ist städtebaulich vertretbar.

Das Landratsamt als Baugenehmigungsbehörde hat den Bauantrag geprüft und die Baugenehmigung in Aussicht gestellt. Es bittet um die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.

Die Gemeindeverwaltung schlägt vor, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Dem Antrag des Bauwerbers, Heppdieler Straße 2 in Pfohlbach, zum Anbau eines Treppenhauses an das bestehende Wohnhaus mit Werkstatt, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Günther Winkler
1. Bürgermeister

Marco Schirmer
Schriftführung