

# N i e d e r s c h r i f t

Über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt am Montag,  
dem 03.02.2025, Beginn: 18:30 Uhr, Ende: 19:16 Uhr, Rathaus Brühl, Großer Sitzungssaal

---

Zur Beurkundung der Niederschriften

Das Gremium:

Der Vorsitzende:

Der Schriftführer:

---

## **Vorsitzender**

Herrn Bürgermeister Dr. Ralf Göck

## **AfD**

Herr Ralf Jochen Meyer

anwesend ab TOP 2 öffentlich

## **CDU**

Herr Wolfram Gothe

Herr Nico Reffert

Herr Gerhard Zirnstein

Vertretung für Herrn Hans Faulhaber

## **SPD**

Herr Hans Hufnagel

Frau Lena Krug

Herr Hans Zelt

## **FW**

Herr Jens Gredel

Herr Klaus Pietsch

Frau Heidi Sennwitz

Vertretung für Frau Claudia Stauffer

## **GLB**

Frau Ulrike Grüning

## **Sonstige Teilnehmer**

Herr Peter Frank

Herr Jürgen Pietsch

Frau Gabriele Rösch

Herr Hendrik Sessler

Herr Ralf Strauch

Presse

## **Verwaltung**

Herr Reiner Haas

Frau Carmen Schuld

Herr Jochen Ungerer

## **Schriftführer**

Herr Thomas Kalotai

**Abwesend**

**CDU**

Herr Hans Faulhaber

**FW**

Frau Claudia Stauffer

Nach Eröffnung der Sitzung stellte der Vorsitzende fest, dass

1. zu der Sitzung durch Ladung vom 22.01.2025 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;
2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung am 31.01.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden ist;
3. das Gremium beschlussfähig ist, weil mindestens 7 Mitglieder anwesend sind.

Hierauf wird in die Beratung eingetreten und folgendes beschlossen:

**TOP: 1 öffentlich**

**Antrag auf Befreiung: Neubau eines Pools**

**Baugrundstück: Adlerstr. 8, Flst.Nr. 3193**

2025-0003

**Beschluss:**

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 30, 31, 36 erteilt.

Dem Antrag auf Befreiung wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt**

dafür	11
dagegen	0
Enthaltungen	0

***(GR Meyer war noch nicht anwesend)***

Bauherrin: Kaiser Elke, Brühl

Die Bauherrin plant auf dem Baugrundstück Adlerstr. 8, Flst.Nr. 3193 den Neubau eines Pools (Maße: 8 m Länge; 4 m Breite, 1,40 m Tiefe = 44,8 m<sup>3</sup>) und stellt in diesem Zusammenhang einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, weil das geplante Vorhaben außerhalb des Baufensters liegt.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schwetzingerweg Äcker“ von vom 20.02.1970 und ist somit nach § 31 Baugesetzbuch zu bewerten.

An sich sind Wasserbecken bis 100 m<sup>3</sup> Beckeninhalte genehmigungsfrei, wenn nicht andere öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. In diesem Fall liegt der vorgesehene Pool aber außerhalb des vorhandenen Baufensters des Grundstückes.

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben kann erteilt werden, da die Grundlagen der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Abweichungen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar

sind. Dies ist hier der Fall.

In der Finkenstraße 1 wurde ebenfalls ein Pool außerhalb des Baufensters genehmigt (Befreiung LRA -Baurechtsamt des R-N-K-, Az.: 19020827).

In einer anderen Sache hat der Ausschuss für Technik und Umwelt am 14.10.2024 das gemeindliche Einvernehmen zu einem Pool-Bau (teilweise außerhalb des Baufensters) in der Falkenstr. 15 ebenfalls gegeben (Az.: 24021184). Eine Baugenehmigung seitens des Baurechtsamtes wurde noch nicht ausgesprochen.

### **Diskussionsbeitrag:**

Gemeinderat Wolfram Gothe eröffnet die Diskussion zum Neubau eines Pools in der Adlerstr. 8 und signalisiert die Zustimmung seiner Fraktion zum Bauvorhaben und zur Befreiung, nach dem auch keine Nachbareinwendungen vorliegen.

Gemeinderat Hans Hufnagel stimmt ebenfalls zu, weil auch in der Vergangenheit Befreiungen für Pools außerhalb des Baufensters eines Bebauungsplans ausgesprochen wurden. Allerdings schlägt er vor, eine Grundsatzdiskussion zu diesem Thema ggfs. in einer nicht öffentlichen Sitzung anzustoßen.

Gemeinderat Klaus Pietsch greift die Worte des Vorredners auf und sieht in der Genehmigung eines Pools eine ständig wiederkehrende Diskussion. Seiner Ansicht nach ist die Faktenlage, wie in anderen Fällen, hier klar. Allerdings ist er hierüber nicht glücklich und bittet die Entwicklung zu überdenken. Seine Zustimmung spricht er trotzdem aus.

Auch Gemeinderätin Ulrike Grüning ist nicht vom Bauvorhaben begeistert, versteht aber auch die Wünsche nach einem Pool. Allerdings stellt ihrer Ansicht ein Pool-Bau eine Versiegelung dar, auf die mehr zu achten sei ähnlich wie bei Vorgärten. Sie regt daher eine „Poolverordnung“ an.

### **TOP: 2 öffentlich**

**Antrag auf Bauvorbescheid: Erweiterung eines Einfamilienhauses durch einen Anbau  
Baugrundstück: Heidelberger Str. 27, Flst.Nr. 2728**

2025-0008

### **Beschluss:**

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 30, 31, 36 BauGB **nicht erteilt**.

Den Bauherrn gilt es anzuschreiben, eine reduzierte und weniger massive Planung vorzulegen sowie nähere Informationen zum Anbau (wie z.B. keine 2. oder 3. Wohneinheit) zu liefern.

### **Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt**

dafür	12
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherr: Zahn Uwe, Brühl

Der Bauherr beabsichtigt in einem **Antrag auf Bauvorbescheid** die Erweiterung eines Einfamilienhauses durch einen Anbau (6,97 m breit x 8,97 m lang; 2 Vollgeschosse mit Dachgeschoss; Summe der Grundflächen: 148 m<sup>2</sup>) im seitlichen Grundstücksteil auf dem Grundstück Heidelberger Str. 27, Flst.Nr. 2728 (Größe: 374 m<sup>2</sup>). In diesem Zusammenhang werden **vier zu klärende Fragen** zur Bauvoranfrage gestellt:

- 1. Ist der geplante Anbau gemäß beiliegendem Lageplan hinsichtlich der Lage auf dem Baugrundstück zulässig?**
- 2. Kann der Erweiterung der Grundfläche von 65 m<sup>2</sup> zugestimmt werden?**
- 3. Ist das geplante Maß der baulichen Nutzung mit zwei Vollgeschossen und einer daraus resultierenden GFZ von 0,7 zulässig?**
- 4. Kann der geplanten Gestaltung der Fassade und Dachform, entsprechend des beiliegenden Schnittes, zugestimmt werden?**

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sprauwaldäcker I“ vom 19.08.1965 und liegt dort im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und ist nach den §§ 30, 31 BauGB zu beurteilen.

**Zu Punkt 1:** Die Gemeindeverwaltung kann sich den Anbau auf dem 374 m<sup>2</sup> großen Grundstück durchaus vorstellen. Die Lage außerhalb des Baufensters des B-Plans stellt eine Befreiung dar.

**Zu Punkt 2:** Ja, der Erweiterung der Grundfläche von 65 m<sup>2</sup> kann auf jeden Fall zugestimmt werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird durch den Anbau trotzdem eingehalten (0,397).

**Zu Punkt 3:** Ja, dies ist möglich. Das Grundstück befindet sich im Bereich eines Allgemeinen Wohngebiets (WA). Nach § 17 BauNVO ist eine errechnete Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,705 durchaus zulässig.

**Zu Punkt 4:** Ja, der Fassade und der Dachform kann zugestimmt werden. Im Vergleich zur Höhe und der Bautiefe des Reihenendhauses ist der Anbau etwas geringfügiger.

Der B-Plan aus dem Jahre 1965 ist mittlerweile ca. 60 Jahre alt. Mit dem Bauvorhaben könnte an dieser Stelle eine Lücke geschlossen werden und neuer Wohnraum auf einem größeren Eckgrundstück erschlossen werden.

Ein neuer Stellplatz ist nach Sachlage nicht vorgesehen.

Aus Sicht der Verwaltung ist das Bauvorhaben vorstellbar, sodass dem Bauvorbescheid durchaus zugestimmt werden könnte.

### **Diskussionsbeitrag:**

Für Gemeinderat Nico Reffert erscheint der in einem Antrag auf Bauvorbescheid geplante Anbau an das Reihenendhaus in der Heidelberger Str. 27 konjunktiv. Er bedauert es sehr, dass hier fast die komplette Grünfläche, die nicht im Baufenster steht, versiegelt und bebaut werden soll. Er könne in einem solchen Fall allenfalls eine Zustimmung signalisieren, wenn der Vorgarten entsiegelt und begrünt werde.

Ortsbaumeister Reiner Haas betont, dass bisher noch keine Nachbaranhörung seitens des Baurechtsamtes angeordnet worden sei.

Für Gemeinderätin Lena Krug ist es unklar, warum die Verwaltung das Bauvorhaben befürworten kann, wenn der Bebauungsplan das Baufenster regelt, die Erweiterung aber außerhalb des Baufensters liege.

Ortsbaumeister Reiner Haas ergreift das Wort und stellt fest, dass die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit dem Anbau auf dem insgesamt 374 m<sup>2</sup> großen Grundstück eingehalten wird. Dann gilt es zu berücksichtigen, dass der B-Plan „Sprauwaldäcker I“ aus dem Jahre 1965 „veraltet“ sei.

Nach Ansicht von Gemeinderat Klaus Pietsch wird die Hausgröße annähernd „verdoppelt“, sodass neue Wohneinheiten entstehen könnten. Er signalisiert keine Zustimmung, da der neue Baukörper vollständig außerhalb des Baufensters liege. Er gibt zu bedenken, dass mit einer Genehmigung auch andere Eckgrundstücke im Karree die Möglichkeit zu einer gewaltigen Vergrößerung außerhalb des Baufensters ableiten können. Er bittet daher das Bauvorhaben in dieser Form zurückzustellen.

Gemeinderat Ralf Jochen Meyer befürwortet die Schaffung von Wohnraum, insbesondere im Altbestand. Er räumt allerdings ein, keine Erfahrung bei der Beurteilung solcher Bauvoranfragen zu haben.

Gemeinderat Peter Frank wundert es, dass es keine Fenster auf der Stirnseite gebe, das Haus mit einem Anbau sehr groß sei und neue Wohneinheiten den Parkdruck und eine Stellplatzthematik erhöhen.

Ortsbaumeister Reiner Haas räumt ein, dass in diesem Fall bzw. bei einer neuen Wohneinheit nach den Vorschriften der LBO keine neuen Stellplätze nachgewiesen werden müssen.

Gemeinderätin Heidi Sennwitz fragt an, ob bei einer Entscheidung über den geplanten Anbau im Bauvorbescheid ggfs. ein 2- oder 3-Familienhaus in der späteren Planung entstehen könne. Ortsbaumeister Reiner Haas bejaht diese Frage.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck fasst zusammen und sieht den Vorschlag als zu massiv an und nicht in dieser Dimension. Nach seiner Ansicht sollen keine weiteren Wohneinheiten entstehen. Den Bauherrn gilt es anzuschreiben, eine reduzierte Planung vorzulegen und nähere Informationen zum Anbau (wie z.B. keine 2. oder 3. Wohneinheit) zu liefern. Er schlägt vor, den Beschluss dahingehend zu ändern.

**TOP: 3 öffentlich**

**Antrag auf Baugenehmigung: Dacherweiterung mit Dachgauben**

**Baugrundstück: Bismarckstr. 48, Flst.Nr. 2402**

2025-0009

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 30, 34, 36 Baugesetzbuch **nicht erteilt**.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig zugestimmt

dafür	12
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherrin: Zekiye Diler, Brühl

Die Bauherrin plant die **Dacherweiterung (Satteldach mit einer Dachneigung von 30 ° mit 2 Dachgauben und Schleppdach mit einer Dachneigung von jeweils 8,5 °)** an einem Bestandsgebäude auf dem Grundstück Bismarckstr. 48, Flst.Nr. 2402.

Den ursprünglichen Bauantrag vom 11.09.2024 mit einem Kniestock von 1,50 m und einer Firsthöhe von 11,41 m hat die Verwaltung zunächst nicht für genehmigungsfähig gesehen, weil sich das Bauvorhaben nicht in die Umgebungsbebauung nach § 34 BauGB einfügt. Der jetzt vorgelegte Bauantrag ist das Ergebnis einer Umplanung durch den Architekten mit den Bauherren und beinhaltet nun den Einbau von zwei Dachgauben, einem veränderten Kniestock (1,0 m) und einer anderen Firsthöhe (10,21 m).

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich eines „Bau- und Straßenfluchtenfeststellungsplans“ vom 06.11.1956. Dieser ist ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 BauGB und somit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Eine Dachgaube wird zur Bismarckstraße geplant (Dachneigung 8,5 °, Schleppdach, 8,20 m breit bei einer Hausbreite von 11,735 m), die andere Gaube zur Gartenseite (DN 8,5 °, Schleppdach, 8,90 m breit). Leider ist nur die vordere Gaube zur Bismarckstraße bei 70 % der Gebäudebreite nach dem Grundsatzbeschluss der Gemeinde, die hintere Gaube ist breiter als 70 % der Gebäudebreite und wurde nach dem Dachüberstand (12,515 m) berechnet. **Demnach kann hierzu keine Befreiung ausgesprochen werden.**

Im Antrag wird ferner die Abweichung von der vorgeschriebenen Abstandsfläche gemäß § 56 LBO BW gewünscht. Der Grund ist eine geringfügige Überschreitung der Abstandsfläche auf der Nordwestseite des Hauses (anstatt 3,40 m Abstand nur 3,0 m Abstand, somit eine Überschreitung von 0,40 m). Die Abweichung wird wie folgt begründet:

1. Geringfügige Überschreitung: sie beträgt lediglich 40 cm, was eine minimale Abweichung darstellt, die die Nutzung des benachbarten Grundstücks nur sehr geringfügig beeinflusst.
2. Nutzung des Baugrundstücks: Das Treppenhaus befindet sich auf der Nordwestseite und man könne an dieser Stelle mit dem Dach nicht zurückspringen.

Grundsätzlich kann man diese Befreiung befürworten. Eine Entscheidung über eine Baulast trifft ggfs. das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises.

Im Dachgeschoß ist nach der vorgelegten Planung neuer Wohnraum (Wohnung mit 97,54 m<sup>2</sup>) vorgesehen. Somit werden auf dem Grundstück nun 3 Wohnungen und insgesamt 3 Kfz-Stellplätze (1 pro Wohnung) nachgewiesen.

Der Kniestock im Dachgeschoss ist beibehalten worden und wurde mit einer Höhe von 1,0 m geplant. Nach Sachlage sehen wir in der unmittelbaren Umgebung bzw. Geviert zunächst keine vergleichbaren Gebäudehöhen (10,21 m) bzw. Kniestockhöhen (1,0 m). Vergleichbare Höhennachweise eines Vermessers zu anderen Objekten konnten bisher nicht vorgelegt werden.

Aus Ansicht der Verwaltung fügt sich das Bauvorhaben daher **nicht** in die nähere Umgebung ein und kann somit nach § 34 Baugesetzbuch nicht zugelassen werden.

### **Diskussionsbeitrag:**

Gemeinderat Wolfram Gothe stellt noch einmal klar, dass man Bauherren mit einer Grundsatzentscheidung des Gemeinderates ermögliche, Dachgeschosse mit Dachgauben bis zu 70 % der Gebäudebreite auszubauen und sieht dies als großzügige Regelung, die es zwingend einzuhalten gilt. Daher befürwortet er eine Ablehnung.

Gemeinderat Hans Zelt signalisiert den Verwaltungsvorschlag mitzutragen. Dies sehen auch die Gemeinderäte Meyer und Grüning so.

Auch Gemeinderätin Heidi Sennwitz spricht sich gegen das vorgelegte Bauvorhaben aus und gibt bekannt, dass der unmittelbare Nachbar eine Nachbareinwendung einlegen würde, wenn er zum Bauvorhaben angehört werden würde.

### **TOP: 4      öffentlich Informationen durch den Bürgermeister**

#### **4.1            öffentlich „Weihnachtsbaum beim Goggelbrunnen in Rohrhof“**

Bürgermeister Dr. Ralf Göck geht auf eine Anfrage von Gemeinderat Wolfram Gothe aus der Dezember-Sitzung 2024 im ATU ein und gibt bekannt, dass sich der Bauhof und die Kultur-Abteilung im Rathaus sich was einfallen lassen wollen, damit der Rohrhof im Dezember 2025 wieder einen Weihnachtsbaum bekommt.

#### **4.2            öffentlich Hinweisschilder zur Afrikanischen Schweinepest (ASP) auf der Kollerinsel**

Auf eine Anfrage von Herrn Erny aus der November-Sitzung des ATU antwortet Bürgermeister Dr. Ralf Göck, dass das Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises wegen fehlender Hinweisschilder zur Afrikanischen Schweinepest (ASP) auf der Kollerinsel angeschrieben wurde. In diesem Zusammenhang seien die Hinweisschilder inzwischen installiert worden.

### **TOP: 5      öffentlich Fragen und Anregungen der Mitglieder des Ausschusses**

#### **5.1            öffentlich Vandalismus am Hofplatz**

Gemeinderat Wolfram Gothe berichtet von einer Beschädigung des am Hofplatz von einem Künstler aufgestellten Gockels. Er bedauert dies sehr und verabscheut diesen Vandalismus, dem man leider nicht Herr wird.

## **5.2 öffentlich** **Vandalismus an Plakaten für die Bundestagswahl**

Gemeinderat Nico Reffert zeigt an, dass an Plakatierungen seiner Partei für die Bundestagswahl im Bereich Hofäcker (beim Feld) Plakate abgerissen wurden und durch andere Parteien überklebt worden sind.

## **5.3 öffentlich** **Gemeindliches Einvernehmen**

Gemeinderat Hans Hufnagel geht noch einmal auf den Fall und das Bauvorhaben Heidelberger Str. 27 ein und bittet um Klarstellung hinsichtlich des gemeindlichen Einvernehmens und der Gesetzesänderungen in der LBO BW. Ortsbaumeister Reiner Haas erklärt die Unterschiede zwischen einem B-Plan-Gebiet und § 34 BauGB und insbesondere auch zum Kennntnisgabeverfahren hinsichtlich eines gemeindlichen Einvernehmens. Dabei verweist er auf einen Vortrag des früheren Amtsleiters des Baurechtsamtes vor ein paar Jahren im Gemeinderat. Ein Leitfaden des Baurechtsamtes hierzu ist den neu gewählten Gemeinderäten nach der Gemeinderatswahl gegen Ende Juli 2024 per Info zugegangen (Session).

## **TOP: 6 öffentlich** **Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger**

- keine -