

Niederschrift

über die öffentlichen Verhandlungen des Technischen Ausschusses

am 15.09.2025 Beginn 17:45 Uhr, Ende 17:58 Uhr,
in Muggensturm im Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzender: Herr Bürgermeister Johannes Kopp

Zahl der anwesenden ordentlichen Mitglieder: 5

Namen der **nicht anwesenden** ordentlichen Mitglieder:

Schriftführer: Niklas Bergmann

Als Urkundspersonen wurden bestellt: GR Ramsteiner, GRin Haller-Müller

Sonstige Verhandlungsteilnehmer: Stellv. Hauptamtsleiterin im Bereich Bauamt – Sylvia Zittel

Nach Eröffnung der Verhandlung stellt der Vorsitzende fest, dass

1. zu der Verhandlung durch Ladung vom 05.09.2025 ordnungsgemäß eingeladen wurde;
2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Verhandlung am 11.09.2025 ortsüblich bekannt gegeben wurde;
3. das Kollegium beschlussfähig ist, weil mindestens 4 Mitglieder anwesend sind.

Hierauf wurde in die Beratung eingetreten und folgendes beschlossen:

1. Überdachung der Außenterrasse der Gaststätte; In der Schmalhardt 1, Flist. Nr. 4748/2

BM Kopp teilt mit, dass es sich hier im Volksmund um das Schützenhaus handelt.

Frau Zittel stellt den Top sowie die anderen Tops vor. Der Bauantrag zur nachträglichen Genehmigung der Überdachung der Außenterrasse ist bei der Gemeinde am 25.08.2025 eingegangen.

Die Überdachung misst ca. 17,60 Meter in der Länge, 7,50 Meter in der Breite und ist 3,50 Meter hoch. Die Terrasse war bereits seit 2019 genehmigt.

Das Gebäude wird nach § 35 BauGB beurteilt, da sich das Gebäude im Außenbereich befindet. Ebenso wird es als privilegiertes Vorhaben angesehen, da es aufgrund von Lärmbelästigung im Ort nicht zulässig wäre.

Die Erschließung wurde zudem gesichert und es wurden keine zusätzlichen Flächen versiegelt. Die Überdachung besteht aus dem nachhaltigem Baustoff Holz.

Des Weiteren sollen die Auflagen aus der Genehmigung von 2019, etwa die Abstimmung mit der Naturschutzbehörde und die regelmäßige Baumkontrolle weiterhin gelten.

Die Verwaltung sieht das Vorhaben aus städtebaulicher Sicht als vertretbar an.

GR Herz teilt mit, dass er damit leben kann. Jedoch findet er es schade, dass sowas erst im Nachgang genehmigt werden soll. Außerdem teilt er seine Bedenken mit, dass die Holzkonstruktion zwar optisch passt, aber man jedoch die Konstruktion von einem Statiker prüfen lassen soll, dass nichts auf den Gemeinderat oder Verwaltung zurückfallen kann. Er fragt nach, ob man zusätzliche Stützen einbauen kann?

GR Jüngling sagt, dass man hier zwei Seiten betrachten muss. Zum einen kann man froh sein, dass noch jemand eine Gaststätte betreibt zum anderen gibt es Regeln die man einhalten muss und es nicht sein kann, dass man hier immer im Nachgang zustimmen soll. Man soll dem Landratsamt mitgeben, dass man das Thema Brandschutz und Entwässerung auch bei der nachträglichen Prüfung nicht außer Acht lassen soll. Es geht hier auch um formelle Dinge sowie Umweltvorschriften.

GRin Haller Müller teilt mit, dass sie sicher ist das das LRA alles prüft und es auch sicher und standfest ist.

GR Heger schließt sich seinen Kolleginnen und Kollegen an. Er fragt sich allerdings auch, warum immer erst alles im Nachgang und man doch die Vereine sowie Pächter informieren soll, dass man so etwas rechtzeitig einreicht.

Der technische Ausschuss beschließt einstimmig den Beschlussvorschlag der Gemeinde, dem Bauantrag zur nachträglichen Genehmigung zur Überdachung der Außenterrasse der Gaststätte aus städtebaulicher Sicht zu zustimmen.

2. Umbau und Erweiterung des Wohnhauses; Rathausstraße 6, Flist. Nr. 152

Der Bauantrag zum Umbau und zur Erweiterung des Wohnhauses ging bei der Gemeinde im vereinfachten Verfahren am 22.07.2025 ein. Geplant ist u.a. der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnraum; der Einbau einer großen Gaube auf der Ostseite; der Umbau bestehender Wohnungen im Erdgeschoss sowie der Anbau von Terrassen und einem Windfang sowie

einem Balkon. Durch den Umbau entfällt eine bisher eingebaute Garage, die als Wohnraum ungenutzt werden soll. Ein Ersatzstellplatz ist aus Sicht der Verwaltung erforderlich. Insgesamt stehen drei Stellplätze zur Verfügung.

Die Verwaltung bewertet die geplanten Maßnahmen grundsätzlich als städtebaulich vertretbar, da sie sich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen. Eine Ausnahme bildet jedoch die vorgesehene Dachgaube: Ihre Dimensionen und Gestaltung weichen deutlich von den örtlichen Gestaltungsrichtlinien ab und werden daher kritisch beurteilt. Insbesondere werden folgende Vorgaben nicht eingehalten:

- Mindestabstand zum Ortgang: 1,50 m
- Maximale Länge: 50 % der Trauflänge
- Mindestabstand zum First: 1,60 m
- Fensterfläche mindestens 60 % der Gaubenfront

Die endgültige Prüfung der Stellplätze, Abstandsflächen sowie einer möglichen Angrenzeranhörung obliegt dem Landratsamt Rastatt. Die Verwaltung empfiehlt, dem Bauantrag aus städtebaulicher Sicht zuzustimmen – mit Ausnahme der geplanten Dachgaube.

GR Jüngling möchte wissen, ob es generell gilt, dass die halbe Länge des Hauses als Erweiterung möglich ist.

Frau Zittel teilt ihm mit, dass es so ist und es bereits doppelt so groß ist und daher die Dachgaube nicht mehr möglich ist.

GR Heger fragt nach, da es hier keinen Bebauungsplan gibt, ob bei der Gestaltung die gleichen Regeln gelten oder wie hier das Vorgehen ist.

Frau Zittel antwortet ihm, dass es hier anhand der Gestaltungsrichtlinie beurteilt wird, die für den ganzen Ort gilt.

Der technische Ausschuss beschließt einstimmig den Beschlussvorschlag der Gemeinde, dem Bauantrag im vereinfachten Verfahren zum Umbau und Erweiterung des Wohnhauses angenommen der Dachgaube aus städtebaulicher Sicht zu zustimmen.

3. Erweiterung und Sanierung eines Wohnhauses; Rathausstraße 3, Flst. Nr. 170

Wir befassen uns heute mit dem Bauantrag zur Erweiterung und Sanierung des Wohnhauses in der Rathausstraße 3. Der Antrag wurde am 22. Juli 2025 im vereinfachten Verfahren bei der Gemeinde eingereicht. Das bestehende zweigeschossige Fachwerkhaus, das als Kulturdenkmal eingestuft ist, soll umfassend saniert und erweitert werden. Vorgesehen sind der Ausbau des Dachgeschosses mit drei neuen Schleppgauben und einem Dachfenster, der Rückbau eines Balkons zur Rathausstraße hin, die Erweiterung des Esszimmers im Obergeschoss sowie die Errichtung einer neuen Dachterrasse mit einer darüberliegenden Loggia. Zudem soll die Fassade des denkmalgeschützten Gebäudes erneuert werden, wobei das Fachwerk erhalten bleibt.

Die geplanten Gauben weichen zwar in Teilen von den geltenden Gestaltungsrichtlinien ab, werden von der Verwaltung jedoch als gestalterisch verträglich und das Ortsbild aufwertend angesehen. Die Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde hat bereits stattgefunden bzw. erfolgt derzeit. Hinsichtlich der Stellplatzsituation sind für die zwei Wohneinheiten insgesamt vier Pkw-Stellplätze vorgesehen – zwei in den bestehenden Garagen und zwei im Hof. Eine ausreichende Erschließung ist über die Rathausstraße und die Burggasse gewährleistet.

Die Verwaltung kommt zu dem Ergebnis, dass die Maßnahme städtebaulich positiv zu bewerten ist, da das Ortsbild aufgewertet wird, das Denkmal in respektvoller Weise saniert wird und zusätzlicher Wohnraum im Bestand entsteht, ohne dass neue Flächen versiegelt werden. Aus diesen Gründen empfiehlt die Verwaltung, dem Bauantrag zuzustimmen.

Der technische Ausschuss beschließt einstimmig den Beschlussvorschlag der Gemeinde, dem Bauantrag im vereinfachten Verfahren zur Erweiterung und Sanierung eines Wohnhauses aus städtebaulicher Sicht zu zustimmen.

V. Bege

K.A.

Hh - Kk

Johnner (Kapp)