

Niederschrift über die am 07.07.2025 stattgefundene öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses

Beginn: 18:00 Uhr
Sitzungsort: Ratssaal

Vorsitzender:	Herr Bachmann	Bürgermeister
Schriftführerin:	Frau Stuckenbrock	Sekretärin Bauamt
Anwesende:	4 Stadträte	(sh. Anwesenheitsliste)
	3 Ortsvorsteher	(sh. Anwesenheitsliste)
	4 Sachkundige Einwohner	(sh. Anwesenheitsliste)
	Herr Brandt	Bauamtsleiter
	Frau Petzold	Mitarbeiterin Bauverwaltung

Entschuldigt: Herr Wolf (privat), Herr Dittes (privat), Herr Rockstroh (privat), Frau Zisowsky (privat), Herr Meinel (privat)

TOP1) Eröffnung der Sitzung durch den Bürgermeister

Herr Bachmann begrüßt alle anwesenden Ausschussmitglieder, Sachkundige Einwohner und Ortsvorsteher zur öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses.

TOP2) Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, Anwesenheit und Beschlussfähigkeit

Die Einladung ging allen ordnungsgemäß zu. Die Anwesenheit ist der Anwesenheitsliste zu entnehmen. Die Beschlussfähigkeit kann festgestellt werden.

TOP3) Feststellung der Tagesordnung

Die Tagesordnung ging allen mit der Einladung zu. Es folgt die Abstimmung zur Bestätigung der heutigen Tagesordnung.

Abstimmung:	Ja:	Nein:	Enthalten:
Anwesend: 4 + 1	5	-	-

TOP4) Benennung von 2 Stadträten zur Protokollunterzeichnung

Stadtrat Stark und Stadtrat Poster werden zur Protokollunterzeichnung der heutigen Sitzung benannt.

TOP5) Bestätigung des Protokolls.

Liegt keines vor.

TOP6) Anfragen und Meinungen der Bürgerinnen und Bürger.

Herr Enders stellt sich vor und spricht kurz über sein Anliegen. Herr Bachmann spricht das Thema kurz an. Hier handelt es sich um ein schon länger vorliegendes Problem zwischen ihm und Herrn Behrens. Es geht um den Kauf eines Grundstückes, welches Herr Behrens kaufen möchte. Näheres wird im TOP 013/2025 besprochen.

- Herr Alexander Schwabe, sachkundiger Einwohner der Stadt Lengenfeld, spricht kurz vor. Er sieht den Verkauf des Grundstückes als sehr kritisch an. Herr Bachmann weist darauf hin, dies im nichtöffentlichen Teil der Sitzung zu beraten.

TOP7) Bauanträge

Frau Petzold trägt die Bauanträge vor und präsentiert die dazugehörigen Pläne und Darstellungen am Bildschirm.

- BA 056/2025 Dachgeschossausbau, Flst. Nr. 344/4, Gmkg. Waldkirchen, Hauptstraße

Die Bauherrin hatte bereits im Februar 2024 einen Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Flst. Nr. 344/4 gestellt. Zu diesem Vorbescheid erfolgte in der Sitzung des TA am 29.04.2024 eine positive Stellungnahme, jedoch wurde dieser vom Landratsamt abgelehnt, da sich das Flurstück im Außenbereich befindet und das Vorhaben nicht privilegiert war und zudem öffentliche Belange beeinträchtigt hätte.

Nun plant die Bauherrin den Ausbau eines Dachgeschosses von einem bestehenden Wohnhaus, zu einer separaten Wohnung mit einer Bruttogrundfläche von ca. 169 m². Der Bauort befindet sich im Außenbereich, daher erfolgt hier eine Beurteilung nach § 35 BauGB. Das Vorhaben fällt unter §35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB, wonach die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen zulässig ist. Da hier eine Wohnung entstehen soll, ist dies zulässig. Die Voraussetzungen für die Erschließung sind gegeben, die Trinkwasserversorgung ist über die zentrale Wasserversorgung abgesichert und die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene biologische KKA. Die Löschwasserversorgung ist ebenfalls gesichert, so Frau Petzold. Im Hinblick auf die Berücksichtigung öffentlicher Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB kann das Vorhaben aus unserer Sicht als außenbereichsverträglich gewertet werden.

Der Ortschaftsrat hatte keine Bedenken. Das Vorhaben ist folglich allgemein zulässig und die Stadtverwaltung schlägt die Zustimmung vor. Da keine Fragen aufkommen folgt die Abstimmung.

Beschluss: 056/2025:				
Der Technische Ausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Dachgeschossausbau, Flst. Nr. 344/4, Gmkg. Waldkirchen, Hauptstraße.				
Abstimmung:	Ja:	Nein:	Enthalten:	Befangen:
Anwesend: 4 + 1	5	-	-	-

- BA 057/2025 Neubau Doppelgarage, Flst. Nr. 1138/7, Gmkg. Lengenfeld, Schützenhausweg

Der Bauherr und die Bauherrin planen den Neubau einer Doppelgarage in Mauerwerksbauweise mit einer Brutto-Grundfläche von ca. 128 m². Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nr. 2 Wohngebiet Strunzstraße“ vom 31.03.1993 in der Fassung der letzten Änderung vom 15.04.1996. Das betreffende Flurstück ist im Bebauungsplan als privates Gartenland ausgewiesen. Für diesen Bereich bestehen keine konkreten Festsetzungen, sodass die Errichtung einer Doppelgarage grundsätzlich zulässig ist. Die Löschwasserversorgung ist laut Stellungnahme des ZWAV und der Feuerwehr Lengenfeld gesichert. Trink- und Abwasser sind nicht notwendig, die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt durch Versickerung. Abstandsflächen können eingehalten werden und liegen auf dem eigenen Grundstück. Das Vorhaben gilt als allgemein zulässig und es wird die Zustimmung zum Bauantrag vorgeschlagen. Es folgt die Abstimmung.

Beschluss: 057/2025:				
Der Technische Ausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau Doppelgarage, Flst. Nr. 1138/7, Gmkg. Lengenfeld, Schützenhausweg				
Abstimmung:	Ja:	Nein:	Enthalten:	Befangen:

Anwesend: 4 + 1	5	-	-	-
------------------------	----------	---	---	---

- **BA 067/2025 Sanierung eines Mehrfamilienhauses inkl. Hinterhaus, Flst. Nr. 127, Gmkg. Lengenfeld, Poststraße**

Der Bauherr plant die Sanierung eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 5 Wohneinheiten inklusive eines Hinterhauses mit nur einer Wohneinheit. Die Gesamtfläche plant man mit ca. 212,43 m². Die Fläche des Vorhabens kann dem Innenbereich zugeordnet werden, sodass eine Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgt. Der Flächennutzungsplan stellt das Flurstück als Mischgebiet dar. Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Zudem befindet sich das Vorhaben im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung, die städtebauliche Eigenart des Gebietes wird nicht beeinträchtigt. Die Trinkwasserversorgung ist über die zentrale Wasserversorgung gesichert und die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Sammelkanalisation im Mischsystem. Die Absicherung der Stellplätze soll über eine Baulasteintragung auf dem Kirchplatz 1 in Lengenfeld erfolgen. Diese wäre noch zu erbringen.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert, insofern die Zugänglichkeit zum Hof (Hintergebäude) durch das Hauptgebäude mittels Feuerwehr-Schlüsselsafe sichergestellt ist. Dies wäre von den Bauherren mit der Brandschutzbehörde zu klären. Die Abstandsflächen können eingehalten werden, liegen aber zum Teil auf dem Flst. Nr. 125, deshalb ist hier eine Baulasteintragung ebenso erforderlich. Das Vorhaben gilt als allgemein zulässig und wir schlagen die Zustimmung vor, auch hinsichtlich der Erhaltungssatzung. Es folgt die Abstimmung.

Beschluss: 067/2025:				
Der Technische Ausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Sanierung eines Mehrfamilienhauses inkl. Hinterhaus, Flst. Nr. 127, Gmkg. Lengenfeld, Poststraße. Die Genehmigung zum Vorhaben gemäß § 2 der Erhaltungssatzung wird erteilt.				
Abstimmung:	Ja:	Nein:	Enthalten:	Befangen:
Anwesend: 4 + 1	5	-	-	-

- **BA 068/2025 Terrassenüberdachung, Flst. Nr. 1138/12, Gmkg. Lengenfeld, Malzhausegasse**

Geplant ist ein Neubau einer Terrassenüberdachung in Holzbauweise mit einer Brutto-Grundfläche von ca. 19,76 m². Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nr. 2 Wohngebiet Strunzstraße“ vom 31.03.1993 in der Fassung der letzten Änderung vom 15.04.1996. Das betreffende Flurstück ist im Bebauungsplan als Wohnbauland ausgewiesen. Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans, die Vorgaben (zur festgelegten Geschossflächenzahl 0,7 und Grundflächenzahl 0,35) können eingehalten werden. Die Löschwasserversorgung ist laut ZWAV und der Feuerwehr Lengenfeld gesichert. Trink- und Abwasser sind nicht notwendig, die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt per Ableitung in Sammelkanalisation im Trennsystem. Abstandsflächen können eingehalten werden und liegen auf dem eigenen Grundstück. Da das Vorhaben allgemein zulässig ist, wird die Zustimmung zum Bauantrag vorgeschlagen.

Beschluss: 068/2025:				
Der Technische Ausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Terrassenüberdachung, Flst. Nr. 1138/12, Gmkg. Lengenfeld, Malzhausegasse				
Abstimmung:	Ja:	Nein:	Enthalten:	Befangen:
Anwesend: 4 + 1	5	-	-	-

- AV 058/2025 Antrag auf Vorbescheid: Errichtung einer Halle 500m² Grundfläche und 2 Etagen, Flst. Nr. 487/2, Gmkg. Lengelfeld, Reichenbacher Straße

Der Bauherr möchte eine Halle mit 2 Etagen errichten. Geplant ist eine Grundfläche von 500 m². Die Halle soll künftig mit dem aktuellen Firmengebäude verbunden werden und soll als Lager und Verwaltungsgebäude dienen. Gegenstand der Antragsstellung ist die Klärung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit auf dem Flurstück. Die Löschwasserversorgung ist laut ZWAV gesichert. Die Fläche des Vorhabens kann dem Innenbereich zugeordnet werden, sodass eine Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgt. Der Flächennutzungsplan stellt das Flurstück als Mischgebiet dar. Das Vorhaben würde sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, jedoch

- nimmt das geplante Gebäude einen sehr großen Teil des Grundstücks ein
- in der näheren Umgebung sind die Grundstücke deutlich weniger stark bebaut, dort liegt die überbaute Fläche in der Regel bei nur 20 % bis 50 % der Grundstücke

Um die Bebauung besser zu verteilen und an die Umgebung anzupassen, wird vorgeschlagen, die beiden Flurstücke 552/2 und 487/2 zu vereinigen. Dadurch wäre die Bebauung besser aufgeteilt, so Frau Petzold. Des Weiteren wäre eine Baulasteintragung nötig, weil ein Teil der Abstandsflächen auf des Flurstück 552/2 übergreift. Um also den planerischen und rechtlichen Aufwand zu reduzieren, empfehlen wir daher die Grundstücksvereinigung der beiden Flurstücke. Das Vorhaben ist dennoch allgemein zulässig und wir schlagen die Zustimmung zum Antrag auf Vorbescheid vor.

Beschluss: 058/2025:				
Der Technische Ausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid: Errichtung einer Halle mit 500 m ² Grundfläche und 2 Etagen, Flst. Nr. 487/2, Gmkg. Lengelfeld, Reichenbacher Straße				
Abstimmung:	Ja:	Nein:	Enthalten:	Befangen:
Anwesend: 4 + 1	5	-	-	-

- BV 066/2025 Tekturantrag: Umnutzung und Sanierung MH sowie Anbau Dachgaube und Balkone, Flst. Nr. 176, Gmkg. Lengelfeld, Hauptstraße

Ursprünglich wurde mit Bauantrag vom 01.10.2024 der Umbau und die Sanierung eines Mehrfamilienhauses mit Balkon und Dachgaubenanbau beantragt. Hierbei soll das Dachgeschoss ausgebaut und die ehemalige Gewerbeeinheit im Erdgeschoss entsprechend zu Wohnraum umgenutzt werden. Zu diesem Bauantrag liegt auch schon der Baugenehmigungsbescheid vor. Die neuen Planunterlagen wurden nun nach den tatsächlichen baulichen Bedingungen und Gegebenheiten dem Landratsamt vorgelegt. Demnach sind folgende Änderungen zum ursprünglichen Bauantrag vorhanden:

- geplant war in jeder Etage 3 Wohneinheiten und im Dachgeschoss 2 Wohneinheiten
- nun sollen es im Erdgeschoss 3, im Obergeschoss 4 und im Dachgeschoss 1 Wohneinheit werden
- dementsprechend wurde Raumaufteilung angepasst und verändert
- die geplante Dachgaube entfällt
- es entstehen 5 Balkone anstatt 6 und es soll eine kleine Dachterrasse entstehen

Die Fläche des Vorhabens kann dem Innenbereich zugeordnet werden, sodass eine Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgt. Das Vorhaben fügt sich weiterhin nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Zudem befindet sich das Vorhaben im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung, die städtebauliche Eigenart des Gebietes wird somit nicht beeinträchtigt. Die Erschließung sei grundsätzlich gesichert. Die

Absicherung der Stellplätze soll über eine Baulasteintragung auf dem Kirchplatz 1 in Lengenfeld erfolgen, jedoch sei der Nachweis hierzu noch zu erbringen.

Es wird zudem an der ursprünglichen Genehmigung vom 19.11.2024 festgehalten und die Zufahrt nur genehmigt, wenn diese ausschließlich als Gehweg und nicht als Zufahrt oder Stellplatz verwendet wird, da diese an der S293 sowie im direkten Kreuzungsbereich zur Poststraße und Berggasse liegen würde und sich daraus Gefahren für die Sicherheit des Verkehrs ergeben würden.

Das Vorhaben gilt ansonsten als allgemein zulässig. Es wird daher die Zustimmung zum Tekturantrag vorgeschlagen, auch hinsichtlich der Erhaltungssatzung und nur unter der Voraussetzung, dass der beantragte Weg nur als Gehweg verwendet wird.

- Herr Devantier möchte wissen wieviel Parkplätze hier angedacht sind. Herr Brandt kann ihm die Frage leider nicht beantworten. Hier müsste der Bauherr noch einen Nachweis bringen.

- Eine Sanierung sei in unserem Sinne, so Bürgermeister Bachmann.

Beschluss: 066/2025:				
Der Technischen Ausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Tekturantrag: Umnutzung und Sanierung Mehrfamilienhaus sowie Anbau Dachgaube und Balkone, Flst. Nr. 176, Gmkg. Lengenfeld, Hauptstraße. Die Genehmigung zum Vorhaben gemäß § 2 der Erhaltungssatzung wird erteilt.				
Abstimmung:	Ja:	Nein:	Enthalten:	Befangen:
Anwesend: 4 + 1	5	-	-	-

TOP 8) Vergabe

BV 069/2025 Lieferung, Aufstellung und Befestigung eines Auftausalz-Fundamentsilos als Schüttgutsilo für Steinauftausalz

- Vergabe -

Das neue Auftausalz-Fundamentsilo ist eine perspektivische Ersatzbeschaffung des vorhandenen Salzsilos am Standort Waldkirchner Weg, dessen Restlaufzeit auf Grund seines Alters sowie Zustandes überschaubar ist. Im Falle eines Ausfalles wäre die Umsetzung des Winterdienstes durch den städtischen Bauhof nicht vollumfänglich gewährleistet bzw. in Sachen Effektivität und Ablauf stark eingeschränkt. Die Ausschreibung erfolgte öffentlich. Hierbei haben sich 3 Anbieter mit 3 Angeboten beworben, wobei 2 Anbieter wegen nicht fristgerechter Abgabe des Angebotes formell ausgeschlossen werden mussten. Lediglich das Angebot der Firma „Südwestdeutsche Salzwerke AG, Salzgrund 67, 74076 Heilbronn“ konnte somit gewertet werden. Dieses erfüllt sämtliche geforderten Technischen Anforderungen.

- Herr Forbriger möchte wissen, ob es zum Silo Nachfolgeverträge gibt. Dem sei nicht so, so Herr Brandt.

Beschluss: 069/2025:				
Der Technische Ausschuss stimmt der Vergabe der Lieferung, Aufstellung und Befestigung eines Auftausalz-Fundamentsilos für den Bauhof an die Firma				
Südwestdeutsche Salzwerke AG Salzgrund 67 74076 Heilbronn				
i.H.v. 59.108,49 € brutto zu.				
Abstimmung:	Ja:	Nein:	Enthalten:	Befangen:
Anwesend: 4 + 1	5	-	-	-

TOP 9) Information durch den Bürgermeister

Das LEADER -Projekt Umbau Bürgerhaus Weißensand kann voraussichtlich bei ca. 100.000 € Kosten zu 70% gefördert, so Bürgermeister Bachmann. Ein Förderantrag wird erarbeitet.

TOP 10) Anfragen Stadträte, Ortschaftsräte und sachkundige Einwohner

- Herr Weichold möchte wissen, inwiefern schon eine Klärung zwecks des angeforderten Spiegels in Abhorn geschehen ist. Bauamtsleiter Herr Brandt hat sich die Situation vor Ort angeschaut und dann dem Ordnungsamt übergeben. Der Spiegel ist in Planung.
- Herr Polster möchte wissen, ob der Stromkasten, Einfahrt neuer EDEKA noch wegkommt. Dieser würde immens die Sicht bei Ausfahrt beeinträchtigen. Herr Brandt stimmt dem zu. Der Stromkasten wird noch umgesetzt.

Es gibt keine weiteren Anfragen.

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 18:43 Uhr.

Lengsfeld, 07.07.2025

.....
Herr Bachmann
Bürgermeister

.....
Frau Stuckenbrock
Schriftführerin

.....
Herr Stark
Stadtrat

.....
Herr Polster
Stadtrat