

Beschlussvorlage

Bitte Ausschlussgründe gem. § 22 GemO beachten!

Zu TOP-Nr.: 7.1

Vorlage Nr.: 14/215/III/245/2026

Amt:	Bauabteilung	Datum:	08.09.2026/
Sachbearbeiter:	Edda Schwarzmüller	AZ:	

Ortsgemeinde Wernersberg

Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Termin	Behandlung	Status
1	Ortsgemeinderat Wernersberg	09.09.2026	Entscheidung	öffentlich

Gegenstand der Vorlage

Bauantrag Flurstück 1182/3

Sachverhalt:

Das Vorhaben umfasst den Neubau eines Tiny Houses als Wohnhaus.

Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und ist dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich daher nach § 34 BauGB.

Der den Antragsunterlagen beigelegte positive Bauvorbescheid ist nach Auffassung der Verwaltung wegen der erheblichen Abweichungen zwischen dem seinerzeit beschiedenen Vorhaben und dem nunmehr eingereichten Bauantrag für die vorliegende Beurteilung nicht maßgeblich. Die planungsrechtliche Bewertung erfolgt daher eigenständig anhand der aktuell eingereichten Unterlagen.

Das Baugrundstück, Flurstück 1182/3, liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die geplante Art der baulichen Nutzung in Form von Wohnen fügt sich grundsätzlich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung bewegt sich das Vorhaben nach den vorliegenden Unterlagen im Rahmen der vorhandenen Umgebungsbebauung; die vorgesehene bauliche Dichte liegt eher im unteren Bereich dessen, was in der näheren Umgebung vorhanden ist. Ebenso fügt sich die geplante Bauweise grundsätzlich in die überwiegend kleinteilige Struktur der Umgebungsbebauung ein.

Den vorliegenden Unterlagen sind jedoch keine hinreichenden Angaben zum Geländeverlauf sowie kein Geländeschnitt mit Darstellung der konkreten Platzierung des Gebäudes zu entnehmen. Da das Grundstück eine erhebliche Hangneigung aufweist, kann die tatsächliche Einfügung des Vorhabens in die nähere Umgebung, insbesondere hinsichtlich seiner Höhenentwicklung, seiner Wirkung im Straßen- und Ortsbild sowie seiner Einordnung in das vorhandene Gelände, nicht abschließend beurteilt werden. Gleiches gilt für etwaige Stützbauwerke, Abgrabungen, Aufschüttungen oder sonstige Maßnahmen zur Hangsicherung, zu denen die Unterlagen keine ausreichenden Angaben enthalten.

Die wegemäßige Erschließung des Baugrundstücks ist über die öffentliche Gemeindestraße Schulstraße rechtlich und tatsächlich gesichert.

Nach Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke verfügt das Grundstück derzeit noch nicht über einen Abwasserhausanschluss. Dieser ist noch herzustellen. Die beitragsfähigen Aufwendungen wurden bislang nicht getätigt, sodass nach der derzeit gültigen Entgeltsatzung Abwasser die Kosten in tatsächlich entstandener Höhe zu erstatten sind. Im Übrigen gelten die Festsetzungen der Verbandsgemeindewerke. Die Anschlüsse für die leitungsgebundene Erschließung, insbesondere Strom, Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung, sind, soweit noch nicht vorhanden, durch den Antragsteller auf eigene Kosten herzustellen und mit den zuständigen Versorgungsträgern gesondert abzustimmen.

Die Anforderungen an die Stellplatzverpflichtung sind nach den vorliegenden Unterlagen erfüllt.

Eine abschließende bauplanungsrechtliche Beurteilung ist auf Grundlage der derzeit eingereichten

Unterlagen aus Sicht der Verwaltung nur schwer möglich. Die zuständige Bauaufsichtsbehörde hat insbesondere noch zu prüfen, ob sich das Vorhaben unter Berücksichtigung der Hanglage und der daraus resultierenden Geländeeingriffe nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Beschlussvorschlag Rat:

Der Ortsgemeinderat beschließt mit ____ Ja-Stimmen, ____ Nein-Stimmen, bei ____ Enthaltungen, das Einvernehmen für das Vorhaben zu erteilen.

Anlagen:

Plansatz

Diese Vorlage wurde maschinell erstellt und ist daher ohne Unterschrift gültig.