

Bericht aus der öffentlichen Bauausschusssitzung am 24.11.2025

1: Bauvoranfrage zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern, Freiburger Straße 4a und 4b

Herr Bürgermeister Brügger erläutert den Sachverhalt anhand der angehängten Baupläne.

Der Gemeindeverwaltung wurde eine Bauvoranfrage zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern auf dem Flurstück Nr. 69 in Vörstetten vorgelegt. Geplant sind zwei Gebäude mit insgesamt maximal fünf Wohneinheiten.

Es kamen seitens der Bauherren einige Fragen auf. Zum einen, ob auch eine andere Dachform, als ein Satteldach bei dem Haus im hinteren Grundstücksbereich möglich wäre. Sie fragten auch an, wegen der Unterschreitung der nötigen Abstandsfläche zum gemeindlichen Flurstück Nr. 67. Der Abstand würde hier nur 1,5m betragen. Die Gemeinde Vörstetten müsse dann eine Baulast unterschreiben.

Bewertung der Verwaltung:

1. **Bebaubarkeit / Dichte:**

Die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt fünf Wohneinheiten ist genehmigungsfähig (§ 34 BauGB i. V. m. § 5 BauNVO), sofern sich das Vorhaben nach Art und Maß der Nutzung sowie Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. In der hier anzuwendenden Art „Dorfgebiet“ sind Wohngebäude ausdrücklich erlaubt. Außerdem werden nach Angaben des Architekten die hierfür vorgegebenen Kennzahlen (GRZ 0,6 / GFZ 1,2) eingehalten.

2. **Dachform – Satteldach:**

Die vorgesehene Ausführung beider Gebäude mit einem Satteldach entspricht der ortsüblichen Dachform in der Umgebung. Bei entsprechender Orientierung an vorhandenen Dachneigungen und -ausrichtungen ist dies genehmigungsfähig.

3. **Alternative Dachformen (Pulldach / Flachdach):**

Die Möglichkeit eines Pult- oder Flachdachs beim rückwärtigen Gebäude ist grundsätzlich gegeben, bedarf jedoch einer Einzelfallprüfung im Rahmen des § 34 Abs.3a und 3b BauGB. Eine andere Dachform wäre daher möglich.

4. **Unterschreitung der Abstandsfläche / Baulast:**

Die vorgesehene Unterschreitung der Abstandsfläche zum Flurstück Nr. 67 wäre nach § 6 LBO möglich, sofern eine rechtsverbindliche Baulast vorliegt und die Zustimmung des betroffenen Nachbarn erfolgt. Da es sich bei dem betroffenen Nachbargrundstück um gemeindeeigenes Eigentum handelt, liegt die Entscheidung über die Zustimmung zur Baulasteintragung bei der Gemeinde selbst.

5. **First- und Traufhöhen:**

Für das geplante Vorhaben wurden folgende Höhenangaben mitgeteilt:

- **Vorderes Gebäude:**
 - Firsthöhe: **12,00 m**
 - Traufhöhe: **7,00 m**
- **Hinteres Gebäude:**

- Firsthöhe: **9,00 m**
- Traufhöhe: **6,89 m**

In der näheren Umgebung sind Gebäude mit **Firsthöhen von bis zu 13,00 m und 10,00 m** vorhanden. Auch die **Traufhöhen variieren** – es sind also sowohl niedrigere als auch höhere Gebäude als im geplanten Vorhaben vorhanden. Damit liegen die geplanten Höhen im Rahmen der vorhandenen Umgebungsbebauung. Die Einfügung gemäß § 34 BauGB erscheint aus heutiger Sicht daher **grundsätzlich gegeben**.

6. **Stellplätze / Wegfall öffentlicher Stellflächen:**

Die geplante Anordnung privater Stellplätze an der Freiburger Straße führt voraussichtlich zum Wegfall von 1–2 öffentlichen Parkplätzen, die zum Teil im Rahmen einer Ablösevereinbarung der Stellplätze für das Ladengeschäft in der Freiburger Straße 9 finanziert werden. Dies bedarf einer verkehrsrechtlichen Prüfung sowie der Zustimmung der zuständigen Straßenverkehrsbehörde. Eine Genehmigung ist nur bei Wahrung des öffentlichen Interesses möglich.

Sachdiskussion:

Ein Gemeinderat empfindet sowohl das Bauvorhaben selbst, als auch die Möglichkeit als Gemeinde eine Baulast zu übernehmen, als machbar. Inakzeptabel hingegen sei der Wegfall der beiden öffentlichen Stellplätze am Straßenrand. Schließlich habe das Gasthaus Sonne so schon erhebliche Parkplatznot.

Eine vergleichbare Situation sei die Reutener Straße, dort sei dieselbe Situation bereits passiert und dadurch ein massiver Stellplatzmangel aufgetreten. So sein beim Gasthaus Sonne hinten auf dem nun zu bebauenden Grundstück Mitarbeiterparkplätze gewesen, diese würden dann ebenfalls wegfallen. Außerdem wurden zwei öffentliche Stellplätze von einem benachbarten Gewerbebetrieb abgelöst.

Herr Bürgermeister Brügner entgegnet, dass die Bauherren damals eine Ablöse an die Gemeinde Vörstetten gezahlt hätten, um die von ihnen bereitzustellenden Parkplätze durch die Gemeinde ersetzen zu lassen.

Man könne die Überlegung anstellen, den geplanten Gehweg zum hinteren Mehrfamilienhaus wegzulassen und dafür im vorderen Bereich ersatzweise einen weiteren Stellplatz anzubringen, um die Verlorenen zumindest ein wenig auszugleichen. Hierzu müssten die Bauherren dann jedoch eine Baulast übernehmen, um den Stellplatz der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.

Ein Gemeinderat gibt an, dass es die Zielsetzung des Bauausschusses ist, Vörstetten zu verdichten. Es solle jedoch zumindest einer der Stellplätze für die Öffentlichkeit erhalten bleiben, bzw. ersetzt werden. Dieser Kompromiss müsse demnach mit der Straßenverkehrsbehörde besprochen werden.

Bezüglich der Dachform, sei es vorne wichtig, dass ein Satteldach gebaut wird. Im Rückwertigen Bereich sei die Dachform irrelevant, da diese das Ortsbild nicht beeinflusst.

Herr Bürgermeister Brügger merkt an, dass die Dachform jedoch vom Friedhof aus dennoch sichtbar sei und daher auch beim rückwertigen Mehrfamilienhaus ein Satteldach schön wäre.

Ein Gemeinderat findet das Vorhaben gut, jedoch sei es wünschenswert sogar beide Stellplätze zu erhalten.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, dass die Bauherren zwei zusätzliche öffentliche Stellplätze auf dem Grundstück unterbringen müssen. Die Verwaltung wird beauftragt, mit den Bauherren über die Möglichkeit, ein bis zwei öffentliche Stellplätze auszuweisen, zu sprechen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

5 Anwesende

5 Stimmberechtigte

5 Ja

2: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen und Carport, Heimstr. 8, FN 54

Frau Greulich stellt dem Bauausschuss den Sachverhalt anhand der in der Gemeinderatsvorlage abgedruckte Baupläne vor.

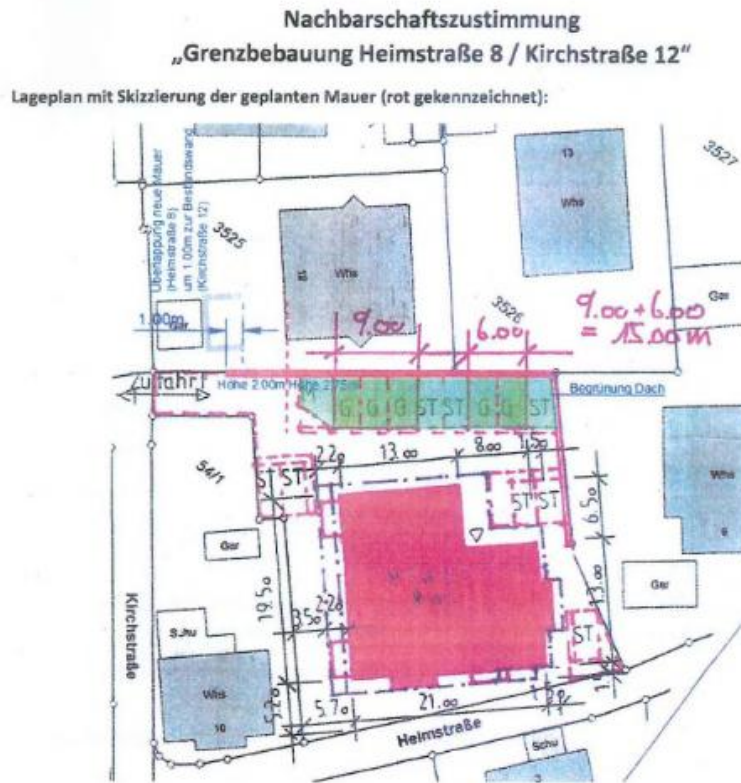
Am 14.08.2025 erhielten wir eine Anhörung vom Landratsamt Emmendingen bezüglich eines Bauvorhabens auf dem Flst.Nr.: 54, der Heimstraße 8 in Vörstetten.

Hier soll ein Mehrfamilienhaus gebaut werden, für das im vereinfachten Verfahren die Genehmigung beantragt wurde.

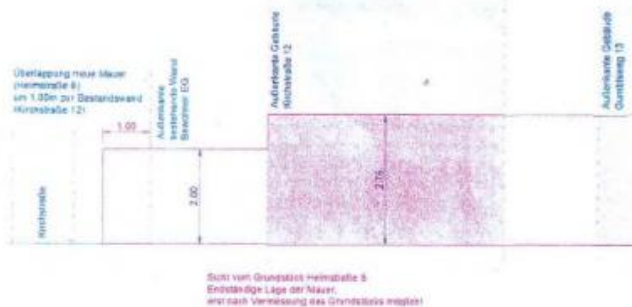
Auf dem 1194 qm großen Grundstück soll ein 3-stöckiges Gebäude mit einem Kellergeschoss gebaut werden. Es sollen 8 Wohneinheiten und 13 Stellplätze entstehen. Das Grundstück grenzt an die bebauten Flurstücke 3525; 3526; 3527; 54/1 und die Flurstücke 112 und 55, welche die Kirchstraße und die Heimstraße darstellen.

Acht Stellplätze sind an der nord-westlichen Grundstücksgrenze und nochmals einer an der nord-östlichen Grundstücksgrenze angedacht. Um die gesamte Rückwand der Carports und Stellplätze abzudecken, soll dort eine Mauer mit einer Höhe von 2,75m an die beiden Grundstücksgrenzen gebaut werden. In den Bereichen der Einfahrt und bei den Mülltonnen beträgt die Höhe nur 2m.

Eine schriftliche Abfrage zur Nachbarschaftszustimmung bei den betroffenen Angrenzern diesbezüglich hat durch die Bauherren bereits stattgefunden. Es kamen vom Flurstück 3525 von 6 Miteigentümer/innen eine positive Rückmeldung, 2 wünschen eine Mitteilung, wenn eine Änderung der gesetzlichen Vorschriften vorgenommen wird. Von dem Flurstück 3526 kamen von 4 Miteigentümer/innen positive Rückmeldungen. Von dem Flurstück 3527 kam von der Erbgemeinschaft Rudolf Stahl ebenfalls eine positive Rückmeldung.



Grobskizze zum Lageplan:



Alle Höhenmaße gelten gemessen vom Grundstücksboden Heimstraße 8.
Endständige Lage der neuen Mauer, erst nach Vermessung des Grundstücks möglich.

Sachdiskussion:

Eine Gemeinderätin fragt, ob die extra hohe Mauer rein aus Lärmschutzgründen gebaut werden solle.

Herr Bürgermeister Brügger erläutert, dass die Mauer unter anderem ein Wunsch der Nachbarschaft gewesen sei, um sowohl den Lärm als auch die Sicht zu dem geplanten Rangierverkehr zu mindern.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Befreiung von der örtlichen Bauvorschrift 2.3.3.4, der Überschreitung der maximal zulässigen Höhe nach dem Nachbargesetz BW, für das Bauvorhaben auf dem Flurstück 54 zu. Die Bauherrschaft darf eine Mauer entlang der nord-östlichen und nord-westlichen Grundstücksgrenze mit einer Höhe bis zu 2,75m bauen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

5 Anwesende

5 Stimmberechtigte

5 Ja

3: Weiterleitung von Bauanträgen

Es sind keine Bauanträge eingegangen.

4: Verschiedenes, Fragen und Anregungen

Keine.