

Niederschrift

über die Sitzung des Ortschaftsrats Ettlingenweiler am Donnerstag, 26.02.2026, um 18:30 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses Ettlingenweiler

Anwesend:

Ortsvorsteher:

Berthold Zähringer

Ortschaftsräte:

Gerhard Ecker

Sonja Schäddel

Norbert Jörger

Mirjam Kley (befangen zu TOP 2,
nimmt im Zuschauerraum Platz)

Dr. Daniela Plathow

Beatrix März

Stephan Lumpp

Yannik Lumpp

Entschuldigt fehlten:

Klaus Koch

Bernd Hagemann

Protokoll:

Konstanze Brill, Christiane Krebs

Zuhörer:

17

Tagesordnung

- 1 **Bürgerfragen**
- 2 **Bauvoranfrage Graf-Ebersteinstraße 12
- Beschluss über Zustimmung/Ablehnung der Gemeinde
Vorlage: 2026/038**
- 3 **Änderung der Verkehrsführung in der Scheibenhardter Straße im
Einmündungsbereich der Groß-Ott-Straße, Entscheidung**
- 4 **Verkehrsspiegel Einmündung Pfarrer-Benz-Straße in die Bergwaldstraße,
Übernahme der Kosten, Entscheidung**
- 5 **Mitteilungen des Ortsvorstehers**
- 6 **Fragen und Anregungen der Ortschaftsräte**

R. Pr. Nr. 4**Bürgerfragen**

Eine Bürgerin trägt vor, dass sie wünscht, dass sich der OR bei seiner Entscheidung zu TOP 2 für die Möglichkeit einer Bebauung der Gartengrundstücke im Bereich der Graf-Ebersteinstraße ausspricht. Ansonsten sieht sie hier einen Nachteil für ihre Straßenseite. Die Begründung der Stadt Ettligen ist für sie nicht nachvollziehbar. Sie will keine schnelle Beschlussfassung. Sie äußert weiter, dass sich die Stellungnahme der Stadt Ettligen mehrfach geändert hätte. Sie bittet, dies bei der Beratung zu berücksichtigen.

Ein weiterer Bürger fragt, ob sich für die Nachbargrundstücke bei einer Zustimmung zu der Bauvoranfrage in TOP2 der Grundstückswert zur Bemessung der Grundsteuer ändert.

OV Zähringer sagt zu, sich hierzu bei der zuständigen Stelle zu erkundigen (Gutachterausschuss).

R. Pr. Nr. 5

Bauvoranfrage Graf-Ebersteinstraße 12
- Beschluss über Zustimmung/Ablehnung der Gemeinde
Vorlage: 2026/038

Beschluss: Der OR Ettlingenweier hat sich gegen den Beschlussvorschlag entschieden

Entscheidung: (6 dagegen, 1 enthalten, 1 befangen).

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

Finanzielle Auswirkungen

Wird dem Antrag der Verwaltung zugestimmt, folgen keine weiteren Aufwendungen oder Erträge. Kommende Haushaltsjahre werden nicht durch zusätzlichen / neuen Ressourcenverbrauch belastet bzw. durch Einsparungen entlastet.

Beschlussempfehlung

Die Zustimmung der Gemeinde zu einem Abweichen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung unter Anwendung des „Bau-Turbos“ wird nicht erteilt.

Erläuterungstext

Einführung des „Bau-Turbos“ mit Novellierung des Baugesetzbuchs (BauGB)

Durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27.10.2025¹, dem sog. „Bau-Turbo“, sind u. a. die Vorschriften über die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Baugesetzbuch (BauGB) geändert worden, um den Bau von bezahlbarem Wohnraum zu vereinfachen und zu beschleunigen. Dies soll über erweiterte Möglichkeiten der Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans (§ 31 Abs. 3 BauGB) bzw. vom Einfügungsgebot (§ 34 Abs. 3b BauGB) sowie über die erleichterte planungsrechtliche Zulassung von Wohnzwecken dienenden Gebäuden (§ 246e BauGB) gelingen. Zulässig sind diese Vorhaben jeweils nur dann, wenn die Gemeinde im Genehmigungsverfahren ihre Zustimmung erteilt hat (§ 36a BauGB).

Die Gemeinde erteilt ihre Zustimmung nur, wenn die Abweichung nach den „Bau-Turbo“-Vorschriften mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung übereinstimmt. Konkrete Voraussetzungen für die Erteilung oder Versagung der Zustimmung macht § 36a BauGB nicht. Daher muss die Gemeinde selbst entscheiden, wie sie die städtebaulichen Anforderungen im konkreten Einzelfall versteht, vergleichbar wie sie es in Ausübung ihrer kommunalen Planungshoheit bei der Entscheidung über die Aufstellung eines Bebauungsplans tun würde. Die Zustimmung ist also ein Instrument, mit dem die Gemeinde ihre kommunale Planungshoheit ausübt. Deshalb handelt es sich bei der kommunalen Zustimmung grundsätzlich nicht um ein aus sich selbst heraus in die Zuständigkeit der Verwaltungsleitung fallendes Geschäft der laufenden Verwaltung, sondern die Zuständigkeit zur Erteilung oder Nichterteilung der Zustimmung liegt beim Gemeinderat (solange die Zustimmung der Gemeinde noch nicht auf ein anderes Organ oder die Verwaltung delegiert wurde, wozu eine Änderung der Hauptsatzung erforderlich ist). Der Beschluss über die Erteilung oder Nichterteilung der Zustimmung muss durch den Gemeinderat innerhalb von drei Monaten nach

Eingang des Ersuchens der Baurechtsbehörde bei der Gemeinde gefasst werden, ansonsten gilt die Zustimmung als erteilt (Zustimmungsfiktion gem. § 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Bauvoranfrage Graf-Eberstein-Straße 12

Am 07.01.2026 hat die Antragstellerin eine Bauvoranfrage bei der Baurechtsbehörde der Stadt Ettlingen (Genehmigungsbehörde) eingereicht (Planunterlagen und Einzelfragen der Bauvoranfrage in der Anlage). Gegenstand der Bauvoranfrage ist ein Bauvorhaben zur Errichtung eines Wohngebäudes im hinteren Bereich bzw. in „2. Reihe“ auf dem Grundstück Graf-Eberstein-Straße.

Das Baugrundstück Graf-Eberstein-Str. 12 in Ettlingenweiler (Flurstück 1580) liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, das zum Gegenstand der Bauvoranfrage gemachte Bauvorhaben ist dementsprechend als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Nach § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB muss sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert sein. Ein Bauvorhaben fügt sich in der Regel in seine Umgebung ein, wenn es sich innerhalb des aus seiner Umgebung hervorgehenden Rahmens hält.

Eine vorhergehende Bauvoranfrage der Antragstellerin wurde von der Baurechtsbehörde ablehnend beschieden, weil das Bauvorhaben mit einer geplanten Bautiefe von 50 m außerhalb des sich aus der näheren Umgebung hervorgehenden Rahmens liegt (Maßstab ist die Bebauungstiefe aus dem Gebäude Graf-Eberstein-Straße 2 abzuleitende Bebauungstiefe) und sich deshalb nicht mehr i.S.d. § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB einfügt.

Daher möchte die Antragstellerin mit der nunmehr eingereichten Bauvoranfrage klären, ob die Stadt Ettlingen ihre Zustimmung gem. §§ 34 Abs. 3b BauGB i.V.m. § 36a BauGB zur Abweichung vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung erteilt, so dass ein Wohngebäude mit einer Bautiefe von 50 m im hinteren Bereich des Baugrundstücks errichtet werden kann.

Nach Prüfung und Feststellung der Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen der Bauvoranfrage durch die Baurechtsbehörde ist das Ersuchen um Entscheidung über die Zustimmung zu der zum Gegenstand der Bauvoranfrage gemachten Abweichung vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung gem. § 34 Abs. 3b BauGB am 22.01.2026 bei der Stadt Ettlingen eingegangen.

Der Ortschaftsrat Ettlingenweiler wird zu dieser Angelegenheit am 26.02.2026 angehört. Das Ergebnis wird in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik mitgeteilt.

Städtebauliche Einordnung und Empfehlung

Aus städtebaulicher Sicht sollte die Zustimmung der Gemeinde zum Abweichen vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nicht erteilt werden.

Unter Anwendung der höchstrichterlichen Rechtsprechung zur Abgrenzung des Bereichs, der als nähere Umgebung im Sinne des § 34 Baugesetzbuch anzusehen ist, lassen sich die Bebauungen an der Straße „Am Brurain“ sowie südlich der Graf-Ebersteinstraße mit der Bebauung nördlich der Graf-Eberstein Straße u.a. aufgrund der großen Entfernung in keinen räumlich-optischen Zusammenhang bringen. Es besteht zwischen den Bebauungen keine städtebauliche Beziehung mehr. Der großzügige Freiraum in den Hinterland- / Gartenbereichen zwischen der Graf-Eberstein-Straße und der Straße „Am Brurain“ hat hierbei eine klare, trennende Wirkung. Darüber hinaus liegt an der Straße „Am Brurain“ sowie südlich der Graf-Ebersteinstraße eine andere Bebauungsstruktur vor. Es sind im Vergleich zu nördlich der Graf-Eberstein-Straße bereits mehrere Gebäude in zweiter Reihe errichtet. Eine Zweite-Reihe-Bebauung in größerem Umfang hat sich dort im Gegensatz zu nördlich der Graf-Eberstein-Straße bereits manifestiert.

Der Rahmen der näheren Umgebung ist hinsichtlich der Bebauungstiefe somit beschränkt auf die Bebauung nördlich der Graf-Eberstein-Straße (Hausnummern 2 bis 16). Betrachtet man bezüglich der Bebauungstiefe mit einer Wohnnutzung diese maßgebende nähere Umgebung, so liegt die maximal zulässige Bebauungstiefe auf dem Grundstück Graf-Eberstein-Straße 2 vor.

Würde einem Abweichen vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung zugestimmt, so würde eine Vergleichsbauung ermöglicht werden, die in der näheren Umgebung – also den Grundstücken nördlich der Graf-Eberstein-Straße – eine ungesteuerte Entwicklung der „2. Reihe“ in Gang setzt. Auch wenn Nachverdichtungen im Innenbereich grundsätzlich zu begrüßen sind, sollten dies nur im Kontext mit einer Qualifizierung der Grün- und Freibereiche, einem Ausbau der blau-grünen Infrastruktur und der Berücksichtigung der Verkehrs- und Mobilitätsanforderungen erfolgen (Stichwort: dreifache Innenentwicklung). Diese Aspekte können bei einer Zustimmung der Gemeinde und daraus folgend einer Zulassung des Bauvorhabens aber über den „Bau-Turbo“ nicht gesteuert werden.

Eine Zustimmung zum Abweichen vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung in diesem Fall würde folglich den Vorstellungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung für dieses Gebiet nicht entsprechen und wäre städtebaulich nicht vertretbar. Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung, die Zustimmung der Gemeinde für die Errichtung eines Gebäudes im hinteren Bereich des Baugrundstücks Graf-Eberstein-Straße 12 nicht zu erteilen.

OV Zähringer erläutert kurz das Thema anhand der Vorlage. Er verliest die Erklärung zur Bebauung aus der Bauvoranfrage und die konkrete Fragestellung.

OR Yannik Lumpp folgt der Ablehnung der Stadt nicht. Die Begründung zur Ablehnung der Bauvoranfrage ist für ihn nicht logisch erklärt. Auf der anderen Seite des Blocks ist es bereits praktiziert. Evtl. Schattenwurf könnte ein Problem darstellen. Die ablehnende Haltung der Verwaltung ist für ihn nicht nachvollziehbar.

OR März begrüßt den „Bau-Turbo“ und dass der OR dazu gehört wird. Sie erinnert in diesem Zusammenhang an die Einrichtung einer „Stichstraße“, um das Problem der Zufahrten zu regeln, was im OR bereits Thema war.

OR Stephan Lumpp fragt, ob das bei Genehmigung dann für alle weiteren Grundstücke Geltung hat.

OV Zähringer sagt, dass das für die seitlich angrenzenden 2 bis 3 Grundstück so sei. Bei weiter entfernten Grundstücken müsse die Anfrage eventuell wieder gestellt werden.

OR Jörgen fragt nach der Lösung durch einen generellen Bebauungsplan?

OV Zähringer fände diese Lösung grundsätzlich auch besser, geht aber nicht von einer Umsetzung aus, da alle Eigentümer dem zustimmen müssten und auch von Seiten der Verwaltung diese Möglichkeit nicht ins Spiel gebracht wurde.

OR Schäddel findet diese Möglichkeit dort Wohnraum zu schaffen grundsätzlich gut. Sie ist jedoch gegen den Zeitdruck, der damit einhergeht. Will aber auch gleiches Recht für alle.

OR Jörgen pflichtet den Ausführungen von OR Yannik Lumpp zu und findet die Aufstellung eines Bebauungsplans als die richtige Lösung an, obwohl dieser Prozess zu lange dauern würde. Innenverdichtung sollte ermöglicht werden.

R. Pr. Nr. 6

Änderung der Verkehrsführung in der Scheibenhardter Straße im Einmündungsbereich der Groß-Ott-Straße, Entscheidung

Die Entscheidung wurde vertagt.

OR Kley nimmt wieder am Sitzungstisch Platz.

OV Zähringer erläutert den Sachverhalt.

OR Schädel berichtet von brenzligen Situationen im Bereich der Scheibenhardter Straße.

OV Zähringer stellt den Vorschlag des Ordnungsamtes vor:

„Vollständige Entfernung der beide Blumenkübel und Entfernung der Markierung. Zusätzliche Installation eines absoluten Halteverbots ab der Scheibenhardter Straße 9 bis zum Beginn der Parkverbotszone (Forstabteilung). Dies sind ca. 65 Meter, allerdings fällt lediglich ein Parkplatz weg (streng genommen keiner, wg. Kreuzungsbereich), die komplette Strecke sind Einfahrten und Bushaltestelle vor denen nicht geparkt werden darf.

Durch diese Maßnahme wird der Kreuzungsbereich wesentlich offener und der Verkehr aus Ettligen muss nicht auf der linken Seite fahren, sondern kann rechtzeitig vor der Einmündung Groß-Ott-Straße auf die rechte Fahrbahnseite einscheren. Ein schnelleres Fahren wird dadurch nicht gefördert. Die Strecke „freie Strecke“ wird um ca. 15m verlängert, damit der Kreuzungsbereich frei bleibt und Fahrzeuge nicht im Gegenverkehr fahren. Die Blumenkübel im Bereich der Hausnummer 13 dienen der Geschwindigkeitsreduzierung und sind bereits versetzt angeordnet.“

Abweichend vom Vorschlag des Ordnungsamtes befürwortet OR Stephan Lumpp eine Erweiterung der in der Morgenstraße bereits vorhandenen Zone „Parken nur in gekennzeichneten Flächen“ von der Morgenstraße bis Ortseingang Scheibenhardter Straße.

OR Jörgen gibt zu Bedenken, dass auf der Straße zum Friedhof es dann auch Regelungen geben muss. Er schlägt vor, erstmal mit dem Vorschlag des OSAs zu starten und die Sache beobachten.

OR Yannik Lumpp schlägt vor, die im Vorschlag des Ordnungsamts enthaltene Parkverbotszone bis Mitte des Hauses Scheibenhardter Straße 11 zu erweitern, wodurch dort ein Stellplatz wegfallen würde.

OV Zähringer schlägt vor, die Varianten (Stephan Lumpp, Yannik Lumpp) zunächst auf Durchführbarkeit mit dem Ordnungsamt zu klären und die Entscheidung zu vertagen. Dem stimmt der Ortschaftsrat zu.

Der OR trifft sich vor der nächsten Sitzung um 18 Uhr zu einem Ortstermin.

OR Yannik Lumpp erinnert an die Parkverbotsregelung im Kreuzungsbereich, die an vielen Stellen nicht eingehalten wird und bittet um einen diesbezüglichen Hinweis im Amtsblatt.

R. Pr. Nr.: 7

Verkehrsspiegel Einmündung Pfarrer-Benz-Straße in die Bergwaldstraße, Übernahme der Kosten, Entscheidung

Beschluss: (einstimmig)

Der OR Ettlingenweiler spricht sich einstimmig für die Aufstellung eines Verkehrsspiegels auf. Die Mittel hierzu werden aus dem Ortsteilbudget Sachkonto 78312000 finanziert. Sollten die Kosten unter 800 € liegen, werden sich aus dem Sachkonto 42710027 finanziert.

OV Zähringer erläutert den Sachverhalt. Er hat mit den Fachämtern gesprochen. Der Spiegel kann angebracht werden. Die Kosten muss der Ortschaftsrat tragen. Diese liegen ca. bei 1.000 €.

R. Pr. Nr. 8

Mitteilungen des Ortsvorstehers

OV Zähringer berichtet vom Telefonat mit Frau Kleinhans vom OSA vom 12.02.2026 bezüglich Auflagen zum Dorffest.

Es wird beschlossen, diesen Punkt im Rahmen der nächsten Ortschaftsratssitzung weiter zu besprechen, da OR Hagemann, Vorsitzender der ARGE, nicht anwesend ist.

OV Zähringer teilt weiter mit, dass der Brunnen am 02.03.2026 kommen soll.

Er teilt weiter mit, dass die vom OR angefragten Straßenmarkierungen in der Morgenstraße kommen werden.

Die Notwendigkeit der Wiederherstellung der öffentlichen Fläche zwischen Gehweg und Gebäude Morgenstr. 10 ist dem SBA bekannt und soll ebenfalls gemacht werden. Wann ist ungewiss.

Der vom OR angefragte Mülleimer an der Sitzbank an der Scheibenhardter Straße zwischen Ettlingenweier und der Löbauer Allee soll aufgestellt werden, wann ist ebenfalls nicht bekannt.

R. Pr. Nr. 9

Fragen und Anregungen der Ortschaftsräte

OR Kley fragt nach dem Sachstand Lärmschutzwand.

OV Zähringer teilt dazu mit, dass bekannt ist, dass die Strecke für diesen Zweck ganz oder teilweise gesperrt werden muss. Hierfür ist ein Zeitkorridor erforderlich, der erst gefunden werden muss.

OR Jörgen bemängelt, dass in Ettligenweier viele Hecken und Büsche weit in den Gehweg hineinragen. Das sei auch in der Reyt so, wo Brombeerhecken in den Weg ragen. Er fragt an, ob der Feldschütz da aktiv werden könnte.

Weiter fragt er nach Sachstand Garten Sperl.

Ihn verwunderten die eingezeichneten Parkplätze an der Bürgerhalle, die ein Rückwärtsfahren erforderlich machen, falls diese besetzt sein sollten.

OV Zähringer erläutert die Situation.

OR Schädel berichtet von durch Hundekot verunreinigten Spielplätzen. Die Hundehalter sind nach Ansprache uneinsichtig.

OV Zähringer wird einen Amtsblattartikel erstellen.

OR Schädel berichtet von immer noch radfahrenden Kindern auf dem Friedhof und der inzwischen gelösten Sperrmüllsituation.

Ende der Sitzung: 19:30 Uhr

Vorsitzender:

Schriftführer:

Berthold Zähringer

Konstanze Brill

Die Ortschaftsräte:

Stephan Lump

Norbert Jörgen