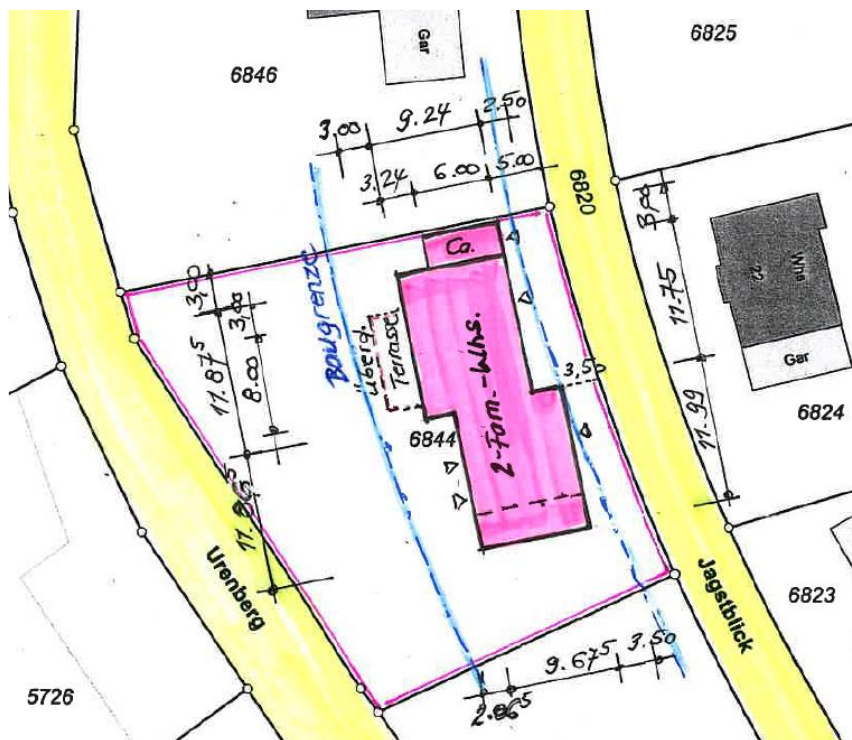


Gemeinderatssitzung am 14. April 2026 öffentlich

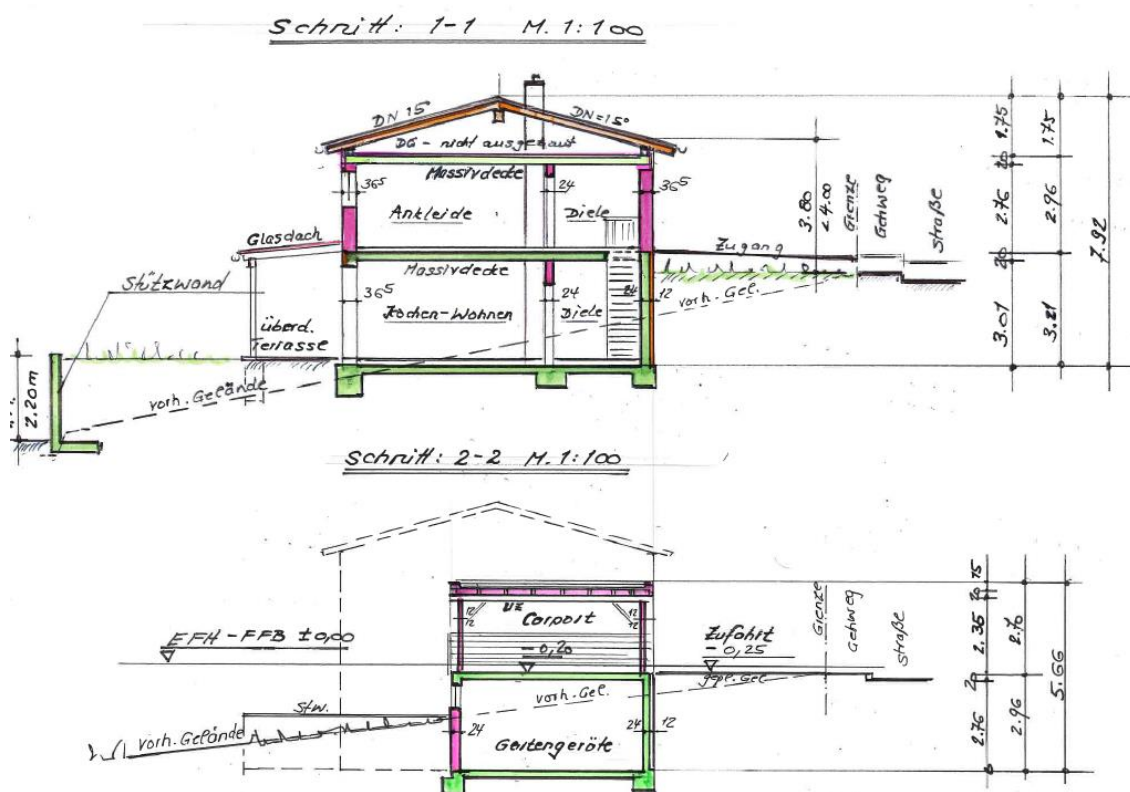
Bausachen

Bauantrag im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren für den Neubau eines 2-Familienhauses mit Carport auf Flst. 6844 im Jagstblick 25 in Dörzbach.

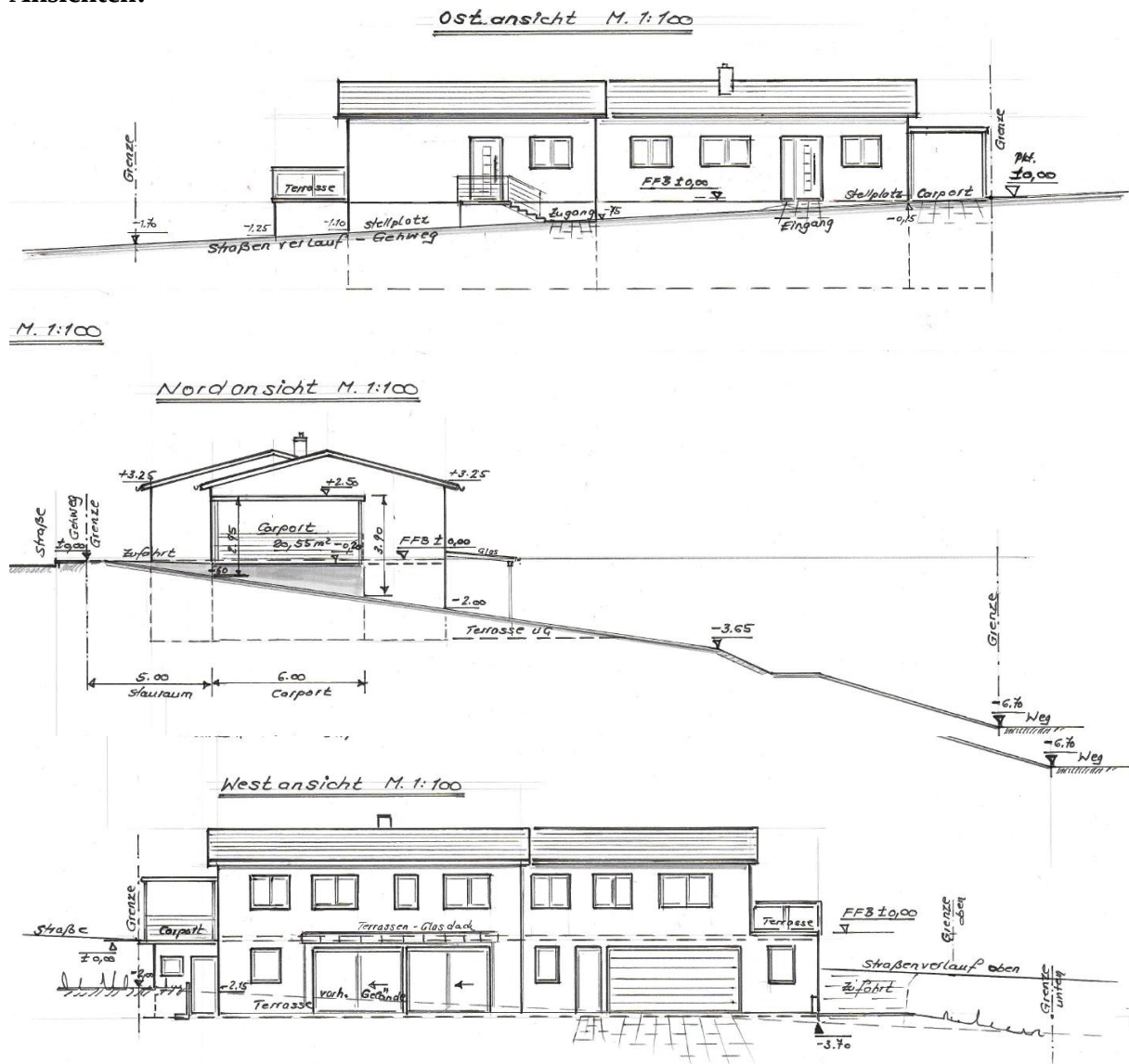
Lageplan:



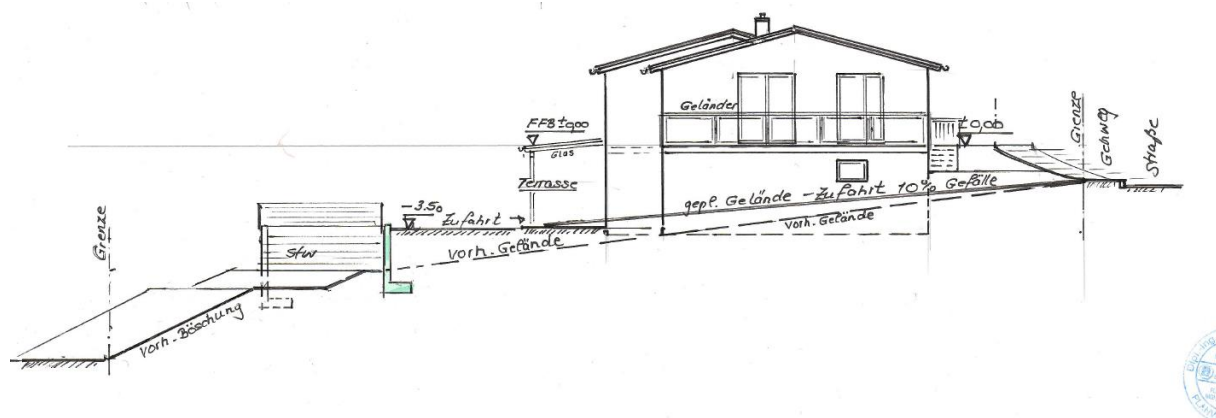
Schnitt:



Ansichten:



Südansicht:



Sachverhalt:

Das Wohnhaus wird als Zweifamilienhaus in Massivbau und als Effizienzhaus 55 errichtet. Das Zweifamilienwohnhaus hat eine Länge von 26,74 m und eine Breite von 9,24 m auf der einen Seite und 9,67 m auf der anderen Seite. Das Wohnhaus wird ca. in der Mitte um ca. 2,50 m versetzt nach hinten errichtet.

Im Wohnhaus wird im UG eine Doppelgarage entstehen. Dies ist in der Ansicht aus Richtung Westen ersichtlich. Die Zufahrt zur Garage erfolgt aus Richtung Straße parallel mit einem Gefälle von 10 %. Zusätzlich werden zwei weitere Stellplätze aus Richtung Straße errichtet. Die Fläche über der Garage wird als Wohnraum (separate Wohnung) genutzt.

Aus Richtung Norden wird direkt an das Gebäude ein Carport angebaut. Dieser hat eine Länge von 6 m und eine Breite von 3 m. Die Aufstellfläche von 5 m vor dem Carport ist hier gegeben. Die Fläche unterhalb des Carports wird als Gartengeräteraum genutzt.

Die Firsthöhe beträgt 7,92 m und die Traufhöhe 6,17 m.

Die Tragkonstruktion wird in Massivbauweise errichtet. Die Außenwände werden mit Dämm-Ziegeln hergestellt. Die Innenwände werden als Wohnungstrennwand mit KSV errichtet.

Das Dach erhält einen Pfettendachstuhl in Holz mit harter Bedachung mit Ziegel. Das Wohnhaus erhält eine Luft-Wärme-Pumpe sowie einen Einzelofen für den Brennstoff Holz.

Folgende Befreiung wurde beantragt:

Aufgrund des steilen Geländes wird eine Stützwand erforderlich. Laut Bebauungsplan ist eine Stützwandhöhe von 1,0 m zulässig. Diese Höhe reicht jedoch nicht aus und die Stützmauer soll mit einer Höhe von 2,50 m errichtet werden.

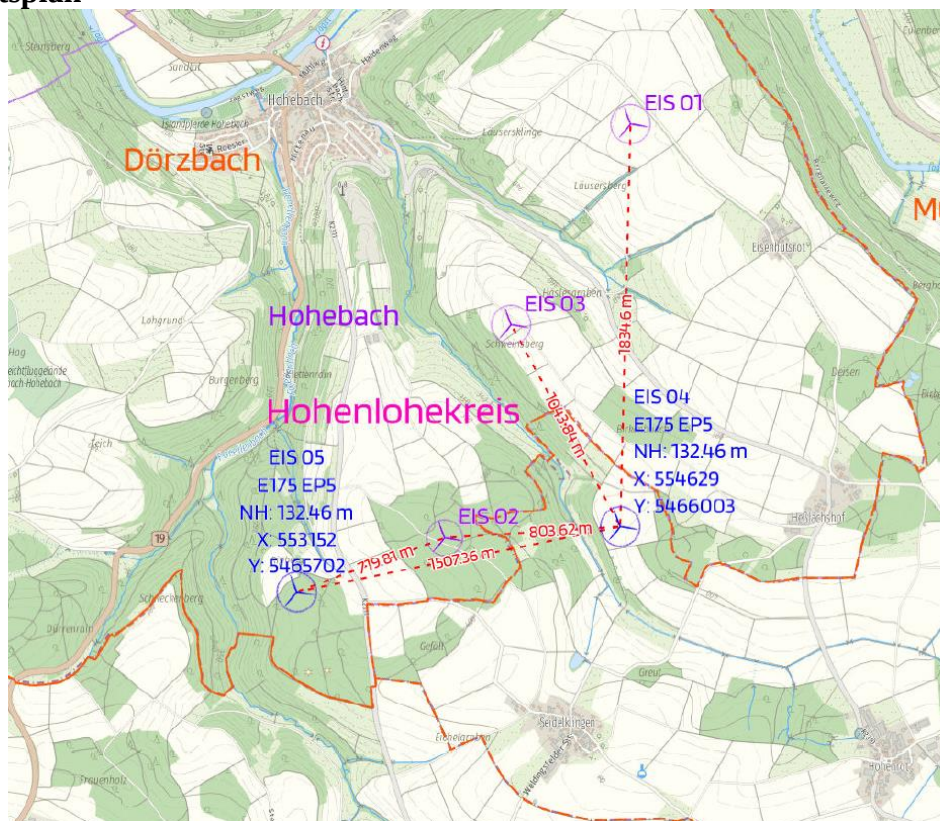
Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung schlägt vor, dem Bauantrag im vereinfachten Verfahren zum Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Carport sowie den notwendigen Befreiungen auf Flst. 6844 im Jagstblick 25 in Dörzbach sein Einvernehmen zu erteilen.

Antrag auf immissionsschutzrechtliche Genehmigung nach § 9 Abs. 1a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) für zwei WEA (WEA EIS 04 und 05) auf Flst. 1665, Gemarkung Hohebach, Gemeinde Dörzbach und Flst. 2427, Gemarkung Jagstberg, Gemeinde Muldingen („WP Eisenhutsrot“)

Pläne:

Übersichtsplan



Sachverhalt:

Über diesem immissionsschutzrechtlichen Antrag wurde bereits als immissionsschutzrechtlicher Vorbescheid in der Gemeinderatssitzung am 04.02.2025 beraten und sein Einvernehmen erteilt. Für die Gemeinde Dörzbach ist nur die WEA EIS05 maßgeblich, die andere Anlage liegt auf der Gemarkung Mulfingen.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 20.03.2026 im Gemeindebote. Der vollständige Vorbescheid mit Begründung wurde auf unserer Homepage unter Aktuelles in der Zeit vom 20.03.-03.04.2026 veröffentlicht.

Es handelt sich bei diesem Antrag um eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung. Die Gemeinde selbst hat hier keinen Einfluss auf die Genehmigung, diese obliegt dem Landratsamt. Der Antrag umfasst den Standort der WEA EIS-04 mit Kranstellflächen, Kranaufbau- und Montage-flächen ohne Zuwegung und den Standort der WEA EIS-05 inkl. der Kranstellfläche, der Kranaufbau-und Montageflächen zusätzlich zur Erschließung / Zuwegung ab der Kreisstraße K2311.

In der Kurzbeschreibung finden Sie alle relevanten Angaben zum Windparkprojekt.

Beim Vorbescheid der beantragten WEA EIS 04 und WEA EIS 05 handelt es sich um einen Vorbescheid nach § 9 Abs. 1 BImSchG wonach gilt, dass „die Auswirkungen der geplanten Anlage ausreichend beurteilt werden können“. Daraus folgern die Verwaltungsgerichte, dass eine vorläufige positive Gesamtbeurteilung in Bezug auf sämtliche Genehmigungsvoraussetzungen vorliegen muss, auch wenn diese nicht Gegenstand der Feststellungen des Vorbescheides sind.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Vorbescheidsverfahren äußerte sich der Regionalverband positiv und sieht die geplante Windenergieanlage EIS-04 als innerhalb des vorgesehenen Vorranggebiets für Windenergie liegend⁴.

Die geplanten Windkraftanlagen (WEA) sind gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB privilegierte Außenbereichsanlagen. Sie befinden sich in der Planungsregion Heilbronn-Franken.

Im obigen Lageplan sind diese in der Farbe blau aufgezeichnet. Alle 5 Standorte zusammen ergeben gemeinsam einen Windpark.

Die WEA EIS 04 auf Flst. 2427 (Mulfingen-Jagstberg) soll nachfolgende Maße haben:

- Rotordurchmesser 175 m
- Leistung 6 MW
- Nabenhöhe 132,46 m
- Maximale Gesamthöhe über Grund 220 m
- WEA Enercon E175 – EIS 04

Die WEA EIS 05 auf Flst. 1665 (Rippberg – Hohebach) soll nachfolgende Maße haben:

- Rotordurchmesser 175 m
- Leistung 6 MW
- Nabenhöhe 132,46 m
- Maximale Gesamthöhe über Grund 220 m
- WEA Enercon E175 – EIS 05

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung schlägt vor, dem Antrag auf immissionsschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 9 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) über einzelne Genehmigungsvoraussetzungen sowie über den Standort von der WEA (Windenergieanlage) auf dem Flst. 1665 Gemarkung Hohebach für die WEA der Gemeinde Dörzbach sein Einvernehmen zu erteilen.