



Gemeinde Pfinztal

## **Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Bau- und Wirtschaftsausschusses am 05.02.2019**

<b>Ort:</b>	Selmnitzsaal (Europaplatz), Karlsruher Straße 84, 76327 Pfinztal (Berghausen)
<b>Sitzungsbeginn:</b>	18:00 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	19:11 Uhr

### Anwesende Personen

**Stv. Vorsitzende/r:**

Hörter, Frank

**Ordentliche Mitglieder:**

Gutgesell, Andreas  
Hruschka, Andreas - erklärt sich bei TOP 2.1 für befangen  
Klingmüller, Charlotte  
Kunzmann, Reiner  
Rahn, Klaus-Helimar  
Ringwald, Markus  
Rothweiler, Edelbert  
Schneider, Birgit  
Vogt, Thomas

**Stv. Mitglieder:**

Rendes, Markus - Vertretung für Frau Barbara Schaier

**Schriftführer/in:**

Vladislav, Jasmin

**Verwaltung:**

Knobloch, Günter  
Schönhaar, Tamara  
Willi, Peter

**Ortsvorsteher/in:**

Oberle, Gebhard

### Nichtanwesende Personen

**Vorsitzende/r:**

Bodner, Nicola

**Ordentliche Mitglieder:**

Schaier, Barbara

1. Ordnungsgemäße **Einladung** erfolgte am 28.01.2019.
2. Ortsübliche **Bekanntgabe** im öffentlichen Teil im Mitteilungsblatt der Gemeinde erfolgte am 31.01.2019.
3. **Beschlussfähigkeit** war gegeben, da mind. 6 von 12 Mitglieder anwesend waren.
4. Als **Urkundspersonen** wurden bestimmt:  
Gemeinderat Rothweiler  
Gemeinderat Ringwald



## T A G E S O R D N U N G

1. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner
2. Bauanträge
  - 2.1. Änderung am südlichen Anbau durch Anhebung des Schleppdaches, Flst.Nr. 6196, Rittnertstr. 99, OT Söllingen **BV/272/2019**
  - 2.2. Errichtung einer Dachgaube, Flst.Nr. 301/5, Weiherstr. 5, OT Berghausen **BV/274/2019**
  - 2.3. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage nach Abbruch der Bestandsgebäude, Flst.Nr. 8856, Lilienstr. 10, OT Berghausen **BV/275/2019**
3. Bebauungsplan "Östliche Karlsruher Straße" OT Berghausen **BV/277/2019**
  - Aufstellungsbeschluss
  - Beschluss über den Erlass einer Veränderungssperre
4. Bebauungspläne "Westliche Karlsruher Straße" und "Georgstraße / Obere Au", OT Berghausen **BV/278/2019**
  - Beschluss über die Umstellung der Verfahrensart (Vollverfahren)
5. Mitteilungen der Bürgermeisterin
6. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium
7. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner



## 1. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner

**Bürgermeister-Stellvertreter Hörter** fragt, ob es Wortmeldungen gibt.

Es meldet sich **Frau Eva Hennings** zu Wort. Sie sei die Antragstellerin für das Bauvorhaben, welches im TOP 3 behandelt werden soll und wolle zur Intention der Planung etwas sagen. Ihr Mann und sie hätten das Altgebäude von ihrer Großmutter übernommen und haben sich sehr intensiv mit dem Bauvorhaben beschäftigt. Sie haben sich für eine schlichte Planung entschieden, die ihnen und ihren drei Kindern ausreichend Platz ermöglicht. Sie finden, dass eine gemäßigte Planung entstanden sei und würden sich freuen, wenn sie mit der Realisierung bald starten könnten.

**Herr Ralf Becker** aus der Karlsruher Str. 43 meldet sich zu Wort. Er habe erfahren, dass das Bauvorhaben „Martinshaus“ bis 9 m an die Pfinz heranreichen soll. Es habe geheißen, dass bis zum Berckmüller-Gelände ein 20 m-Abstand zur Pfinz durchgezogen werden soll. Er fragt, ob es dabei bleiben oder ob dieser Abstand auch auf 9 m reduziert werde.

**Herr Knobloch** erklärt, dass die 9 m beim Martinshaus vom alten Bebauungsplan herrühren würden. Die Einhaltung eines 20 m-Korridors hätte sich aus der politischen Willensbildung ergeben. Die 20 m seien auch beim Berckmüller-Areal nicht eingehalten. Der Bebauungsplan hierzu werde derzeit noch ausgearbeitet. Innerorts betrage der einzuhaltende Gewässerstrandstreifen 5 m. Eine unverhältnismäßige Rücknahme dieses Baurechts könne wiederum einem enteignungsgleichen Eingriff gleichen. In einem Bebauungsplanverfahren habe man als Anwohner zweimal die Möglichkeit, die eigenen Vorstellungen vorzubringen. Wie damit umgegangen werde, sei dann Sache der Abwägung.

## 2. Bauanträge

### 2.1. Änderung am südlichen Anbau durch Anhebung des Schleppdaches, Flst.Nr. 6196, Rittnertstr. 99, OT Söllingen

**Bürgermeister-Stellvertreter Hörter** informiert darüber, dass sich Gemeinderat Hruschka für befangen erklärt und deshalb im Zuschauerraum Platz genommen habe.

**Herr Willi** trägt nachfolgenden Sachverhalt vor:

*Am südlichen Anbau des Vereinsgebäudes des DRK Ortsverband Söllingen (Rittnertstr. 99) ist eine Dachsanierung an der flachen Welleternit Dacheindeckung erforderlich. Um zudem eine größere Innenraumhöhe zu erreichen, soll das neue Dach durch den Einbau eines Stahlbetonringankers von 20 cm Höhe angehoben und weiter in das vorhandene Satteldach des Hauptgebäudes gezogen werden. An den sonstigen Grundmaßen des Vereinsgebäudes ergeben sich keine Veränderungen. Die vom Gebäude ausgehenden Abstandsflächen liegen weiterhin auf dem Baugrundstück selbst. Nachbarschützende Belange durch die landwirtschaftliche Nutzung der Angrenzergrundstücke selbst, bestehen nicht. Das Grundstück befindet sich im Außenbereich. Das Vorhaben ist gemäß § 35 Abs. 2 BauGB zulässig. Dem Gremium wird empfohlen, Dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.*

**Gemeinderat Gutgesell** teilt mit, die CDU-Fraktion sehe keinen Beratungsbedarf und werde zustimmen. Die Änderung werde optisch kaum wahrnehmbar sein.



**Gemeinderat Vogt** stimmt der Wortmeldung von Gemeinderat Gutgesell zu. Das Vorhaben füge sich ein. Eine Erhöhung um 20 cm werfe das Gebäude auf und komme auch denjenigen zugute, die dort arbeiten. Die SPD-Fraktion werde zustimmen.

**Bürgermeister-Stellvertreter** liest den Beschlussvorschlag der Verwaltung vor und bittet um zustimmende Handzeichen.

**„Dem Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.“**

Das Gremium stimmt dem Beschlussvorschlag einstimmig mit 10 Ja-Stimmen zu.

## **2.2. Errichtung einer Dachgaube, Flst.Nr. 301/5, Weiherstr. 5, OT Berghausen**

**Herr Willi** trägt nachfolgenden Sachverhalt vor:

*Die Antragsteller beabsichtigen nach dem Erwerb des Anwesens Weiherstr. 5 im OT Berghausen, eine umfangreiche Renovierungs- und Sanierungsmaßnahme des bestehenden Wohnhauses durchzuführen. Mit dem Abbruch des bestehenden WC-Anbaus sowie einer Änderung in der Raumaufteilung und Nutzung, soll zur Hofseite eine weitere Dachgaube (eher traufständiger Nebengiebel) für mehr Wohnfläche im Dachgeschoss sorgen. Die neue Dachgaube soll entgegen Punkt 4 der „Verordnung für den Bau von Dachgauben in Pfinztal“ in Verlängerung der Außenwand des Hauses nach oben gezogen werden. Im Bereich der Aufstockung - was diese Gaube eher darstellt - ist das Treppenhaus bis ins oberste Dachgeschoss geplant, so dass eine Bauhöhe von ca. 3,5 m entsteht. Die Länge der „Gaube“ hält die 2/3-Regelung in Bezug auf die Gebäudeseite ein. Die Vorderseite (Straßenseite) des Wohnhauses aus dem Jahre 1930 weist auch schon eine Teilaufstockung des Hauses auf. Das Baugrundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) im OT Berghausen. Die südliche Straßenseite der Weiherstraße weist zweigeschossige Wohngebäude auf. Das Bestandsgebäude steht giebelseitig an der Grenze zum Nachbargrundstück Flst.Nr. 301/6 (Weiherstr. 7). Ein Anbau wäre hier denkbar. Nach Ansicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebungsbebauung ein, wenn auch die Vorgaben aus der Gaubenverordnung hier nicht vollständig übernommen sind. Dem Gremium wird (dennoch) empfohlen, dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.*

**Herr Willi** ergänzt, dass die 2/3-Regelung aus der Dachgaubenverordnung im konkreten Fall nicht unbedingt hätte eingehalten werden müssen. Das Hochziehen der Außenwand hätte auch über die komplette Hausbreite erfolgen können.

**Gemeinderat Kunzmann** weist darauf hin, dass das Ansetzen der Dachgaube am First ohnehin nicht satzungskonform gewesen wäre. Die Dachneigung betrage jetzt 47°, nach dem Umbau würde sie 27° betragen, was besser passe. Seine Fraktion werde dem Vorhaben zustimmen.

**Gemeinderat Ringwald** sagt, unabhängig davon, ob es sich hier um eine Dachgaube handle oder auch nicht, seine Fraktion werde dem Bauvorhaben ausnahmslos zustimmen.

**Bürgermeister-Stellvertreter Hörter** verliest den Beschlussvorschlag und bittet um zustimmende Handzeichen:

**„Dem Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.“**



Das Gremium stimmt dem Beschlussvorschlag einstimmig mit 11 Ja-Stimmen zu.

### **2.3. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage nach Abbruch der Bestandsgebäude, Flst.Nr. 8856, Lilienstr. 10, OT Berghausen**

**Herr Willi** teilt mit, die Bauherrin habe zuvor die Beweggründe für die Planung vorgetragen. Ein dadurch entstehender Versprung im Straßenverlauf könne aber so nicht gewollt sein. Es wäre keine Harmonie mehr vorhanden. Anschließend trägt er noch nachfolgenden Sachverhalt mit eigenen Worten vor:

*Die Antragsteller beabsichtigen, auf dem Baugrundstück „Lilienstr. 10“ im OT Berghausen das dort befindliche eingeschossige Wohnhaus mit den beiden Nebengebäuden abzubauen und an deren Stelle ein zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit einer Doppelgarage an der Grenze zu Flst.Nr. 8855 (Lilienstr. 8) zu erstellen. Der zweigeschossige Neubau soll ohne Kniestock und mit einer Dachneigung von gerade mal 20 Grad ausgeführt werden. Die geplante Firsthöhe liegt mit 149,78 m ü. NN um lediglich 0,28 m tiefer als die Firsthöhe des östlichen Nachbarhauses Lilienstr. 8. Zum westlich angrenzende Nachbarhaus Lilienstr. 6 entsteht hingegen ein Höhenunterschied von 2,37 m. Durch das starke Gefälle der Lilienstraße hin zum Grenzweg liegen die Höhenunterschiede der einzelnen Sockelhöhen der Bestandsgebäude bei 1,5 bis 2,0 m. Das Baugrundstück entstand im Zusammenhang mit dem 1955 aufgestellten Bebauungs- und Aufbauplan über die Gewanne „Auf der Höhe“, „Rappenberg“ und „Am Brückle“. Die damaligen Festsetzungen gingen von eingeschossigen Häusern in einer offenen Bauweise aus. Talseitig kann in Hanglagen auch ein zweistöckiges Gebäude entstehen. Die Art der Bebauung wurde auch auf der nördlichen Straßenseite der Lilienstraße, beginnend an der Dahlienstraße über den Rosenweg bis zum Grenzweg hin so bis heute eingehalten. Der Bebauungsplan selbst besitzt nach heutiger Baurechtsordnung jedoch keine Rechtsverbindlichkeit mehr, da zwingende Angaben zum Maß der baulichen Nutzung fehlen. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung des betroffenen Gebietes erfolgt nunmehr auf der Grundlage des § 34 BauGB. Danach hat sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebungsbebauung einzufügen. Nach Ansicht der Verwaltung fügt sich der zweigeschossige Neubau nicht in die Eigenart der nördlichen Straßenbebauung der Lilienstraße ein. Diese Einschätzung wurde bereits in den ersten Gesprächen 2018 zu einer Neubebauung des Grundstückes Lilienstr. 10 der Bauherrschaft aber auch dem Planer - auf dessen Rückfrage - deutlich gemacht. Die Bauherrin habe zuvor die Beweggründe für die Planung vorgetragen. Ein Versprung, wie die Ansicht ihn zeige, könne aber so nicht gewollt sein. Es finde sich dadurch keine Harmonie im Straßenverlauf mehr. Prinzipielles:*

*Der Bebauungszusammenhang im fraglichen Bereich spiegelt als eines der letzten baulichen Ensembles in der Gemeinde Pfinztal die Baukultur der Jahre kurz nach dem zweiten Weltkrieg wieder. Dieser Zustand sollte aus historischen Gründen auch so beibehalten werden. Allerdings ist in der heutigen Zeit eine so aufgelockerte, geringe Bebauung nicht mehr zeitgemäß – Stichwort: innerörtliche Verdichtung. Der Bau- und Wirtschaftsausschuss mag darüber entscheiden, ob er an der bisherigen Situation (aus zeitgeschichtlichen Gründen) festhalten will oder für eine Nachverdichtung „das Tor öffnen“ möchte. Ob das Landratsamt - Baurechtsamt – dem vorliegenden Bauantrag ohne eine Änderung des bisherigen „einfachen“ Bebauungsplanes zustimmen wird, erscheint fraglich. In diesem Fall müsste wohl ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden.*

**Gemeinderat Ringwald** hebt hervor, dass es sich hier um ein altes gewachsenes Baugebiet handle. Seine Fraktion möchte zunächst wissen, was passieren könnte, wenn sowohl das Gremium als auch das Landratsamt dem Bauvorhaben zustimmen würden.

**Herr Knobloch** antwortet, dass das Bauvorhaben dann maßstabsgebend für das Gebiet sein



werde. Es gebe hier einen Spagat zwischen Wahrung von Kulturgut und Öffnung für neue Bauweisen. Er wisse nicht, ob das Landratsamt mitmachen werde. Dieses könne aber auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes fordern.

**Gemeinderätin Klingmüller** vertritt die Auffassung, dass der Bebauungsplan entweder gelte und dann lediglich eine eingeschossige Bebauung zulässig sei, oder er gelte nicht und das Bauvorhaben müsse dann nach § 34 BauGB beurteilt werden. Ihrer Meinung nach füge sich das Vorhaben ein. Das Vorhaben sei nicht übermäßig groß und außerdem zähle die Höhe ohnehin nicht. Ihre Fraktion würde das gemeindliche Einvernehmen erteilen. Falls das Landratsamt den Bauantrag ablehnen sollte, müsse die weitere Vorgehensweise geprüft werden.

**Herr Knobloch** teilt mit, subsummarisch betrachtet erzeuge das Vorhaben städtebauliche Spannungen.

**Gemeinderat Kunzmann** trägt Folgendes vor:

„Am 02.07.2013 entschied der BA bzgl. Anwesen Lilienstraße 7, Flst.Nr. 8829, das schräg gegenüber liegt, den Neubau eines quasi 2-geschossigen Hauses, was durch einen 1 m hohen Sockel auf dem EG und ein Pultdach erreicht wurde. Durch das Pultdach konnte die Überschreitung der Firsthöhe auf 1 m gegenüber dem Anwesen Haus Nr. 3 begrenzt werden. Die Traufhöhe dieses 2013/2014 erstellten Hauses entspricht aber der eines Zweifamilienhauses. Zum bergabwärtsstehenden Haus Nr. 9 besteht gar ein Höhenunterschied am First von 3,62 m; zieht man davon das mittlere Gefälle von 1,79 m ab, so bleiben immer noch ein Höhenunterschied von 1,83 m, wo dieses neue Haus netto höher wurde als das Nachbargebäude. Heute verhandeln wir über eine tatsächliche Zweigeschossigkeit und eine im Vergleich zum Nachbargebäude überschießende Firsthöhe von 2,37 m; also 54 cm mehr an Vergleichshöhe. Der alte Bebauungsplan, welcher die Eingeschossigkeit vorsah, ist aufgrund seines Alters nicht mehr maßgebend. Es gilt der § 34 BauGB, wonach sich ein Neubau in die Umgebungsbebauung einzufügen hat. Wir meinen, dass sich dieser Neubau durchaus einfügt und spätestens dann sicher einfügt, wenn man die Augen etwas weiter in die Umgebung schweifen lässt. Dort stehen schon zweigeschossige Häuser. Und hier ist ein ganz normales, in den Maßen sehr zurückhaltendes, zweigeschossiges Haus geplant. Eine 2,5-Geschossigkeit, (die hier gar nicht beantragt wird) sollte heute die erlaubte Mindestausdehnung eines neu zu errichtenden Gebäudes sein. Der sparsame Umgang mit unseren noch wenigen Ressourcen - sprich „Bauland“ - gebietet uns heute geradezu in die Höhe zu bauen. Ein nach dem Krieg entstandenes, heute noch nahezu erhaltenes „Ensemble der Eingeschossigkeit“ können und dürfen wir uns nicht mehr erlauben. Im Innenbereich müssen wir möglichst viel Wohnraum zulassen, ohne natürlich ein „Hochhaus-Feeling“ aufkommen zu lassen. Auch in diesem Gebiet befürworten wir eine Entwicklung in Richtung 2,5-Geschossigkeit. Bei dem heute zu entscheidenden Antrag handelt es sich um ein Wohngebäude, welches nicht zu wirtschaftlichen Zwecken, sondern zur Unterbringung einer kinderreichen Familie entstehen soll. Da sich dieses Gebäude in engen und überschaubaren und keinesfalls überzogenen Grenzen seiner Ausdehnung bewegt, ist dieses auch ohne Weiteres zu akzeptieren und verlangt nicht nach einer bebauungsplanrechtlichen Überplanung. Es ist u. E. nach § 34 BauGB genehmigungsfähig. Eine Überplanung sollten wir aber spätestens dann in Erwägung ziehen, wenn dort haltlose Baukörper beantragt werden sollen, denen wir Grenzen setzen müssen. Auch eine Veränderungssperre benötigen wird derzeit nicht. Das sei zum jetzigen Zeitpunkt eine vertane Chance. Sollte eine Genehmigung beim LRA scheitern, so sind wir gewillt einen neuen Bebauungsplan über dieses Gebiet zu legen und diesen Bau mit Ausnahmegenehmigung im Vorgriff zuzulassen. Wir wollen möglichst wenig neue Baugebiete auf der grünen Wiese ausweisen. Deshalb werden wir mehrheitlich nicht mit der Verwaltung stimmen, die dieses Gebäude ablehnt, sondern uns für eine Genehmigung dieser Planung aussprechen.“

**Gemeinderat Dr. Rahn** äußert, er könne sich dem anschließen. Das Vorhaben könne tole-



riert werden, auch wenn es sicherlich von den umliegenden Gebäuden abstechen werde. Wenn man ein eingeschossiges Gebäude mit Kniestock und großer Dachgaube planen würde, dann hätte ein solches fast dieselben Räume. Wie er es von einem früheren Gemeinderatsmitglied gelernt habe, richte sich die Erscheinung eines Gebäudes nach der Traufhöhe und nicht nach dem First. Sollte das Landratsamt nicht mitmachen, sollte man den Bauherren diesen Kompromissvorschlag machen.

**Gemeinderat Gutgesell** sagt, es seien bereits alle Argumente benannt worden. Seine Fraktion stimme für das Bauvorhaben. Wie bekannt wurde, habe auch die unmittelbare Nachbarschaft dem Bauvorhaben zugestimmt.

**Gemeinderätin Schneider** kündigt ihre Stimmenenthaltung an. Ihr gehe es darum, dass über dieses Gebiet nicht „drübergeschaut“ wurde. Sie könne es nicht unterstützen, dass sich hier eine 2,5-geschossige Bebauung entwickle. Außerdem habe sie die Sorge, dass wenn das Gebäude genehmigt werden sollte, dieses dann als Bezugspunkt genommen würde und der nächste dann noch 50 cm höher bauen wolle.

**Gemeinderat Kunzmann** stellt klar, dass man einen Aufstellungsbeschluss mit Veränderungssperre fassen müsse, wenn man feststelle, dass ein Antragsteller mehr in die Höhe bauen wolle. Das Instrument „Veränderungssperre“ sollte nicht allzu früh eingesetzt werden. Man sollte erst abwarten, was sich tut.

**Bürgermeister-Stellvertreter Hörter** liest den Beschlussvorschlag vor und fragt, wer dafür ist:

**„Dem Bauvorhaben ist das gemeindliche Einvernehmen zu versagen, da sich der zweigeschossige Neubau nicht in die Eigenart der näheren eingeschossigen Bebauung der nördlichen Lilienstraße einfügt.“**

**Abstimmung:**  
1 Ja-Stimme  
8 Nein-Stimmen  
2 Enthaltungen

Somit fasst das Gremium entgegen dem Beschlussvorschlag der Verwaltung mehrheitlich folgenden Beschluss.

**Dem Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.**

### **3. Bebauungsplan "Östliche Karlsruher Straße" OT Berghausen - Aufstellungsbeschluss - Beschluss über den Erlass einer Veränderungssperre**

Auf den hierzu ergangenen Sachverhalt wird verwiesen.

**Herr Knobloch** erläutert, das Gebiet sei bislang ein „34er-Fall“ und der § 34 BauGB sei bekanntermaßen Richterrecht. Gerade am vorherigen Exempel habe man merken können, wie schwierig das sein könne. Dieser Paragraph sei ursprünglich nur für eine Übergangszeit vorgesehen gewesen. Nach Artikel 28 Grundgesetz regele die Gemeinde ihre Angelegenheiten in eigener Verantwortung. Auf Impuls der Verwaltung habe der Gemeinderat zugestimmt, den Bereich zwischen Brück- und Weiherstraße zu überplanen und somit vorzugeben, wie man dessen Gestaltung für die Zukunft haben will. Wie die Verwaltung erfahren habe, soll das



Monteurhotel wohl „aufgepeppt“ werden. Dies könnte dazu führen, dass jede Menge Stellplätze in den hinteren Gartenbereichen hinzukommen. Gartenbereiche seien grundsätzlich Ruhezone, die Rechtsprechung gehe aber davon aus, dass Stellplätze durchaus zugemutet werden können. Das habe das Beispiel Scheffelstr. 3 gezeigt, bei dem die Gemeinde Schiffbruch erlitten habe. Ein Paradebeispiel. Die Verwaltung wolle im konkreten Fall nun nach dem „Windhundprinzip“ handeln und „Karlsruhe Straße – OST“ entwickeln. Hier gäbe es auch schon gewisse Plangedanken. Diese orientieren sich an „Karlsruher Straße – WEST“, jedoch ergänzt um die Besonderheiten, die sich in diesem Bereich zeigen. Ohne heute konkret über den Inhalt des Planes reden zu wollen, empfiehlt die Verwaltung die Aufstellung des Bebauungsplanes und wegen der Gefahr von Neubauvorhaben, auch eine Veränderungssperre zu beschließen.

**Gemeinderätin Schneider** findet alles gut erklärt. Zwei Ziele, welche in der Sitzungsvorlage genannt seien, erachte ihre Fraktion als Kernpunkte und zwar das Freihalten grüner Inseln und die Prüfung möglicher Nachverdichtungsflächen. Natürlich dürfe auch nicht ohne Sinn und Verstand nachverdichtet werden. Bei Bedarf solle auch eine Veränderungssperre ausgesprochen werden. Sie signalisiert für ihre Fraktion Zustimmung zum Beschlussvorschlag.

**Gemeinderat Dr. Rahn** ist der Ansicht, dass hier ein Bebauungsplan viel dringlicher sei als in der Lilienstraße.

**Gemeinderat Ringwald** äußert für seine Fraktion, dass die Aufstellung des Bebauungsplans sinnvoll sei. Die CDU-Fraktion stehe voll dahinter.

**Gemeinderätin Klingmüller** fragt, ob der Zeitpunkt für eine Veränderungssperre jetzt schon sei oder auf später verlegt werden könne.

**Herr Knobloch** antwortet, die Verwaltung wolle sich den Beschluss bereits geben lassen, mit der Veröffentlichung könne dann aber noch gewartet werden. Er erinnert daran, dass es auch noch den § 15 BauGB gäbe.

**Bürgermeister-Stellvertreter Hörter** liest folgenden Beschlussvorschlag als Empfehlung für den Gemeinderat vor und fragt, wer dafür ist:

- 1. Für das unbeplante Gebiet südlich der Brückstraße und östlich der B10 in Berghausen wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt. Die Aufstellung erfolgt im förmlichen Verfahren nach den Vorschriften des BauGB. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung "Östliche Karlsruher Straße", OT Berghausen.**
- 2. Zur Sicherung der Planung wird gemäß § 14 BauGB eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich erlassen.**
- 3. Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt, Vorarbeiten im Sinne und nach den Vorschriften des § 209 BauGB (insbesondere Bestandserfassungen und Dokumentationen vor Ort) durchzuführen bzw. zu vergeben.**

Das Gremium stimmt dem Beschlussvorschlag einstimmig mit 11 Ja-Stimmen zu.

- 4. Bebauungspläne "Westliche Karlsruher Straße" und "Georgstraße / Obere Au", OT Berghausen  
- Beschluss über die Umstellung der Verfahrensart (Vollverfahren)**

Auf den hierzu ergangenen Sachverhalt wird verwiesen.



**Herr Knobloch** erläutert, die Situation werde sich durch eine Umstellung der Verfahrensart nicht verschlechtern. Wenn nun der Bebauungsplan „Östliche Karlsruher Straße“ die Planung ergänze, würde die nach § 13a BauGB zulässige Fläche von 20.000 m<sup>2</sup> überschritten werden, was dazu führe, dass die Anwendung des § 13a BauGB nicht mehr zulässig wäre. Um keinen Verfahrensfehler zu begehen, soll deshalb auf das Vollverfahren umgestiegen werden. Dies bedeutet mehr Aufwand, da der Naturraum untersucht werden müsse.

**Gemeinderat Dr. Rahn** ist der Meinung, dass das nicht weh tue. Das Thema „Natur- und Artenschutz“ müsste ohnehin untersucht werden. Der Unterschied sei, dass bei einem Umweltbericht ein Ausgleich geschaffen werden müsse.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, liest **Bürgermeister-Stellvertreter Hörter** den Beschlussvorschlag der Verwaltung vor, der wie folgt lautet:

**„Die Verfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne „Westliche Karlsruher Straße“ und „Georgstraße / Obere Au“ im Ortsteil Berghausen werden auf das förmliche Verfahren (Vollverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung) umgestellt. Die Aufstellungsbeschlüsse vom 24.07.2018 bzw. 16.10.2018 haben weiterhin Gültigkeit.“**

Er bittet um zustimmende Handzeichen.

Das Gremium stimmt dem Beschlussvorschlag der Verwaltung einstimmig mit 11 Ja-Stimmen zu.

## **5. Mitteilungen der Bürgermeisterin**

**Bürgermeister-Stellvertreter Hörter** richtet herzliche Grüße von Bürgermeisterin Bodner aus. Diese sei heute aufgrund einer Amtseinführung eines Kollegen verhindert.

## **6. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium**

**Gemeinderat Kunzmann** erkundigt sich nach dem Planungsfortschritt für das Baugebiet „Bühl“. Man habe schon lange nichts mehr davon gehört.

**Herr Knobloch** informierte darüber, dass das Problem die Untere Naturschutzbehörde sei, die Bedenken geäußert habe. In den letzten Monaten liefen viele Vorarbeiten „im Geheimen“. Durch Ausübung des Vorkaufsrechts wurde ein Gebäude gekauft, welches erforderlich ist für die Kanalerschließung. Ohne dieses Grundstück wäre die Erschließung recht kompliziert worden.

**Frau Schönhaar** teilt mit, aus einem Gespräch mit der Unteren Naturschutzbehörde habe sich herauskristallisiert, dass es Sinn mache den Umweltbericht jetzt schon zu beauftragen und dann in die frühzeitige Beteiligung zu gehen. Die Untersuchungsräume dauern mindestens noch ein halbes Jahr.

**Gemeinderat Rothweiler** fragt, was mit dem Bauvorhaben in der Seltenbachstraße sei. Dort tue sich nichts.

**Herr Knobloch** teilt mit, heute Vormittag sei diesbezüglich ein Rechtsanwalt dagewesen, da sich der Vorhabenträger ändern soll. Dieser wolle gleichzeitig den Umfang der Gebäude reduzieren. Das Landratsamt sieht hier eine Abweichung vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, weshalb dieser folglich geändert werden müsse. Er habe ein Schreiben an Herrn



Prof. Menzel diktiert, in welchem um eine Befreiung nach § 31 BauGB gebeten wird. Die Antwort steht noch aus.

**Gemeinderat Kunzmann** fragt, ob der Eigentümer weiterhin bauen wolle. Die Verwaltung habe die Unterstützung seiner Fraktion.

**Herr Knobloch** verneint dies. Die Reihenhäuser seien zu groß konzipiert und nicht wirtschaftlich. Die neuen Gebäude sollen 1,5 m schmaler werden. Die Anwohner werden sich freuen. Ohne jetzt über das Landratsamt schimpfen zu wollen, argumentiere dieses, dass eine Reduzierung des Umfangs eine Abweichung vom maßgeblichen VEP sei und deshalb nicht genehmigt werden könne.

## 7. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner

**Frau Raisch** aus der Karlsruher Str. 116 meldet sich zu Wort. Sie nimmt Bezug auf das Monteurhotel in Berghausen und möchte wissen, ob dort ein Lokal eröffnet werden soll.

**Herr Willi** antwortet, er habe erfahren, dass das Lokal „wiederbelebt“ werden soll, ebenso wie die Fremdenzimmer über dem Lokal.

**Frau Raisch** teilt mit, sie habe gehört, dass dort ein Döner Kebab-Laden aufgemacht werden soll. Wenn das stimme, dann würde man als Anwohner ja gar nicht mehr zur Ruhe kommen.

**Herr Willi** antwortet, dass ihm das nicht bekannt sei. Er empfiehlt sich direkt bei den Eigentümern zu erkundigen. Das Lokal, die frühere „Krone“, habe Bestandschutz. Die Anzahl der Stellplätze wurde damals geregelt. Alles Weitere werde die Gemeinde mit dem Bebauungsplan regeln.

**Herr Knobloch** erklärt, dass wenn der Bebauungsplan angegangen wird, auch entschieden werden muss, welches Gebiet dort ausgewiesen werden soll. Sicherlich sei es nicht gerichts-fest, wenn direkt an der B10 ein Wohngebiet ausgewiesen würde. Ein Mischgebiet müsse man dort sicherlich vorsehen und in einem Mischgebiet sei auch ein Lokal zulässig. Das Lokal sei außerdem legal genehmigt. Wenn jedoch von der genehmigten Nutzung abgewichen werden soll, dann könne dies über fehlende Stellplätze eingeschränkt werden. Es müsse beachtet werden, dass Festsetzungen einer Stellplatzsatzung durch die Regularien der Landesbauordnung ausgehebelt werden könnten. Und wenn man zwei Stellplätze je Wohneinheit festschreiben wolle, dann könnte niemand eine neue Wohnung machen. Da es momentan eine Veränderungssperre gebe, dürfte ohnehin nichts gehen.

**Frau Rothweiler** aus der Karlsruher Str. 117 meldet sich zu Wort. Ihr Gebäude grenze direkt an das Monteurhotel an. Sie sei schon gefragt worden, ob sie ihre Stellplätze zur Verfügung stellen wolle, was sie aber ablehne. Sie habe gehört, dass die Beantragung einer Nutzungsänderung für den Saal angedacht sei, um dort Monteure unterzubringen. Sie habe bislang sehr schlechte Erfahrungen gemacht. Diese reichen von benutztem Klopapier im Hof bis zu brennenden Zigaretten auf dem Schopf. Das Klientel sei gefühlt „dauerbetrunken“ und zeige insgesamt ein sehr aggressives Verhalten. Einmal wären welche sogar auf ihre Mauer geklettert und hätten dort eine Satellitenschüssel montiert. Auf dem Gehweg würden Leute aufgrund parkender Autos nicht durchkommen. Die Kunden würden sich an keine Regeln halten. Sie sorgt sich, da die Grundstückspreise der Nachbarn dermaßen im Preis sinken, da niemand mehr dort wohnen wolle. Sie möchte wissen, was eine Veränderungssperre ist.



**Herr Knobloch** antwortet, dass man bei einer Veränderungssperre nichts am Gebäude verändern dürfe. Diese gelte zwei Jahre und könnte um ein Jahr verlängert werden. Unter Umständen könnte sie sogar noch um ein viertes Jahr verlängert werden. Wenn ein Bauantrag eingehen sollte, dann würde dessen Behandlung im Bauausschuss im Mitteilungsblatt angekündigt werden. Vieles von dem, was genannt wurde, sei privatrechtlicher Natur und die Bauleitplanung sei hierfür kein Rechtsinstrument.

**Gemeinderat Kunzmann** bezeichnet die Erfahrungen der Anwohner als ein Unding. Tatsächlich sei es schwierig dagegen vorzugehen. Vorfälle sollten an das Ordnungsamt weitergegeben werden. Bei Betroffenheit von fremdem Eigentum, sollte eine Anzeige erfolgen. Wenn hier eine Summe an Vorfällen zusammenkommen würde, könnte dies dazu führen, dass keine Konzession mehr erteilt werde.

**Frau Rothweiler** sagt, dass sie diesbezüglich bereits das Landratsamt angeschrieben habe. So viele Familien würden Wohnraum suchen, stattdessen werde das Gebäude als Monteurhotel genutzt, was eine regelrechte „CashCow“ sei.

**Frau Raisch** informiert darüber, dass im Gebäude bereits Umbaumaßnahmen stattfinden.

**Frau Rothweiler** erklärt, dass innerhalb des Gebäudes lediglich entkernt werde.

**Bürgermeister-Stellvertreter Hörter** weist darauf hin, dass bei baurechtlich relevanten Umbaumaßnahmen ein Bauantrag gestellt werden müsse.

**Frau Marks** meldet sich zum Thema „Neubau Martinshaus“ zu Wort. Die geplanten drei Bauriegel würden nicht der Umgebungsbebauung entsprechen. Außerdem würden diese sehr nah an die Pfinz heranreichen. Das Vorhaben passe nicht zum Gesamtbild. Sie wisse, dass der Bebauungsplan aus dem Jahr 1975 sei, jedoch sei dieser nicht mehr zeitgemäß.

**Herr Knobloch** erklärt, dass nach dem Wassergesetz innerorts ein Gewässerabstand von 5 m und außerorts von 10 m eingehalten werden müsse. Beim Martinshaus betrage dieser nun 9 m. Das Martinshaus habe eine Sonderstellung in Berghausen und dürfe durchaus eine gewisse Dominanz zeigen. Der Bauantrag liege jetzt im Landratsamt. Er sehe durch das Bauvorhaben keine Bebauungsplanfestsetzung verletzt, die gegen eine Genehmigung sprechen würde. Die Angrenzer hatten die Möglichkeit über die Anhörung Bedenken zu äußern.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, bedankt sich **Bürgermeister-Stellvertreter Hörter** bei den Anwesenden und beendet um 19.11 Uhr die Sitzung.

Der Vorsitzende

Die Urkundspersonen

Die Schriftführerin

\_\_\_\_\_  
Stv. Bürgermeister Hörter

\_\_\_\_\_  
Gemeinderat Rothweiler

\_\_\_\_\_  
Jasmin Vladislav

\_\_\_\_\_  
Gemeinderat Ringwald