



Gemeinde Pfinztal

## **Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Bau- und Wirtschaftsausschusses am 02.07.2019**

<b>Ort:</b>	Selmnitzsaal (Europaplatz), Karlsruher Straße 84, 76327 Pfinztal (Berghausen)
<b>Sitzungsbeginn:</b>	18:00 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	18:29 Uhr

### Anwesende Personen

**Stv. Vorsitzende/r:**

Hörter, Frank - Vertretung für Frau Nicola Bodner

**Ordentliche Mitglieder:**

Gutgesell, Andreas  
Hruschka, Andreas  
Rothweiler, Edelbert  
Schaier, Barbara  
Schneider, Birgit  
Vogt, Thomas

**Stv. Mitglieder:**

Elsenbusch-Costerousse, Dagmar - Vertretung für Herrn  
Reiner Kunzmann  
Herb, Artur - Vertretung für Frau Charlotte Klingmüller  
Möller, Eva - Vertretung für Herrn Klaus-Helimar Rahn  
Rendes, Markus - Vertretung für Herrn Markus Ringwald

**Schriftführer/in:**

Vladislav, Jasmin

**Verwaltung:**

Knobloch, Günter  
Schönhaar, Tamara  
Willi, Peter

**Ortsvorsteher/in:**

Oberle, Gebhard - entschuldigt

### Nichtanwesende Personen

**Vorsitzende/r:**

Bodner, Nicola - entschuldigt

**Ordentliche Mitglieder:**

Klingmüller, Charlotte - entschuldigt  
Kunzmann, Reiner - entschuldigt  
Rahn, Klaus-Helimar - entschuldigt  
Ringwald, Markus - entschuldigt

- |  |
|--|
| <ol style="list-style-type: none"><li>1. Ordnungsgemäße <b>Einladung</b> erfolgte am 24.06.2019.</li><li>2. Ortsübliche <b>Bekanntgabe</b> im öffentlichen Teil im Mitteilungsblatt der Gemeinde erfolgte am 27.06.2019.</li><li>3. <b>Beschlussfähigkeit</b> war gegeben, da mindestens 6 von 12 Mitglieder anwesend waren.</li><li>4. Als <b>Urkundspersonen</b> wurden bestimmt:<br/>Gemeinderat Hruschka und Gemeinderätin Schneider</li></ol> |
|--|



## 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. Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Flst.Nr. 9990, Römerstr. 34, OT Söllingen **BV/363/2019**
  - 2.2. Antrag auf Ausnahme von der bestehenden Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB zum B-Plan "Am Bahnhofplatz" für das Grundstück Flst.Nr. 5796, Schloßgartenstr. 8, OT Berghausen **BV/364/2019**
3. Bauanfragen
  - 3.1. Neubau einer Doppelgarage, Flst.Nr. 3197/31, Klammweg 14, OT Berghausen **BV/360/2019**
4. Sanierung Pfinzbrücke bei der Hagwaldhalle **BV/354/2019**
  - Auftragsvergabe
  - Beratung und Entscheidung
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

Keine Wortmeldung.

## 2. Bauanträge

### 2.1. Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Flst.Nr. 9990, Römerstr. 34, OT Söllingen

**Herr Willi** informiert darüber, dass für dieses Baugebiet seit vier Wochen Bauanträge eingereicht werden können. Bislang seien 14 Bauanträge und 1 Kenntnisgabeverfahren eingegangen. Die Bauherren seien hinsichtlich der Einhaltung der Bebauungsplanfestsetzungen sehr diszipliniert. Der vorliegende Antrag sei der erste, bei dem eine Befreiung beantragt wurde. Anschließend trägt er nachfolgenden Sachverhalt vor:

*Die Bauherrschaft plant, auf ihrem Grundstück im Baugebiet „Heilbrunn-Engelfeld“ ein Einfamilienwohnhaus mit angrenzender Doppelgarage zu erstellen. Das Wohngebäude und die Doppelgarage halten sich in ihrer Ausführung zur Lage auf dem Baugrundstück, der zulässigen Gebäudehöhen und der Ausnutzung der Grundstücksfläche an die Vorgaben des maßgeblichen Bebauungsplanes. Eine Vorlage dieses Bauvorhabens im Bau- und Wirtschaftsausschuss wird jedoch deshalb erforderlich, da die Bauherrschaft ein Vordach mit einer Auskragung von 2,50 m im Bereich des Hauseingangs am Wohnhaus, über die Garagen hinweg, bis zur Grenze des Grundstückes an der Römerstraße vorsieht. Hierbei befindet sich das Vordach in den letzten 4 m bis zur Grundstücksgrenze außerhalb der Baufläche für Garagen dieses Baugrundstückes. Bauplanungsrechtlich müsste hier das Vordach entfallen bzw. zurückspringen, was für das optische Erscheinungsbild der Vorderansicht der Gebäude (Haus und Garage) unvorteilhaft erscheint. Die Verwaltung ist der Ansicht, dass vorliegend eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für das auf einer Länge von 4 m über die Baugrenze herausragende Dach vertretbar ist. Es handelt sich hierbei um keine flächenmäßige Vergrößerung eines Wohngebäudes zur Schaffung zusätzlicher Nutzflächen, sondern lediglich um eine Überdachung. Es wird dem Gremium empfohlen, dem über das Baufenster herausragenden Teil des Garagenvordaches die erforderliche Befreiung nach § 31 Abs. 2 Satz 2 BauGB zu erteilen. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar.*

**Gemeinderat Herb** signalisiert Zustimmung zum Beschlussvorschlag.

**Gemeinderätin Schneider** sagt, laut Verwaltungsvorlage sei die Befreiung städtebaulich in Ordnung. Es sei nun aber so, dass man einen Bebauungsplan habe, der grundsätzlich als „starr“ bezeichnet wurde. Sie störe es, dass nun gleich eine Ausnahme gemacht werden soll, die zudem sichtbar für die Nachbarn sei. Es werde befürchtet, dass diese Befreiung weiteren Befreiungen Bahn breche. Trotz dieser Befürchtung werde ihre Fraktion der Befreiung zustimmen.

**Herr Knobloch** teilt mit, die erste Planung des Architekten sei von der Verwaltung konsequent abgelehnt worden. Bei der nun vorliegenden Planung habe man gesagt, dass man die Überschreitung der Baugrenze mit dem Vordach mittragen könne.

**Gemeinderat Gutgesell** äußert, die Meinung seiner Fraktion tendiere in Richtung von Gemeinderätin Schneider. Grundsätzlich sei man der Ansicht „wehret den Anfängen“, man werde der Befreiung dennoch zustimmen.



**Gemeinderätin Möller** sagt, das Vordach überschreite die Baugrenze um 2,5 m auf einer Länge von 4 m. Das ergebe 10 m<sup>2</sup> und sei mehr als gedacht. Das Vordach ende direkt an der Straße. Dieser Gedanke gefalle ihr nicht. Sie könne mit dem Verwaltungsvorschlag nicht mitgehen. Bislang seien alle Bauherren diszipliniert gewesen, weshalb sie sich frage, warum diese Befreiung nun sein müsse. Diese werde sicherlich zu weiteren Ausnahmen führen.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, liest **Bürgermeister-Stellvertreter Hörter** den Beschlussvorschlag vor. Er fragt: „Wer ist dafür?“

**Abstimmung:**  
**9 Ja-Stimmen**  
**1 Nein-Stimmen**  
**1 Enthaltung**

Das Gremium stimmt somit mehrheitlich für folgenden Beschlussvorschlag:

**„Für den über das Baufenster herausragenden Teil des Garagenvordaches wird eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Satz 2 BauGB erteilt.“**

## **2.2. Antrag auf Ausnahme von der bestehenden Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB zum B-Plan "Am Bahnhofsplatz" für das Grundstück Flst.Nr. 5796, Schloßgartenstr. 8, OT Berghausen**

**Herr Willi** äußert, es handle sich hierbei um einen seltenen Fall. Innerhalb der Verwaltung habe man darüber diskutiert, wie so etwas zu behandeln sei, da sowohl der Carport als auch der Pool verkehrsfrei seien. Ebenso die Pflasterarbeiten. Jedoch müsse auch für diese verkehrsfreien Vorhaben eine Ausnahme von der Veränderungssperre beantragt werden, die dann von der Baurechtsbehörde entschieden wird. Anschließend trägt er nachfolgenden Sachverhalt mit eigenen Worten vor:

*Der Antragsteller ist Eigentümer des Grundstückes Flst.Nr. 5796, Schloßgartenstr. 8 in Pfinztal OT Berghausen. Er beabsichtigt auf seinem Grundstück einen verkehrsfreien Carport sowie einen Pool zu erstellen. Des Weiteren ist die Errichtung einer Hoftoranlage, Pflasterarbeiten und eine Neugestaltung der Gartenfläche geplant. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des künftigen B-Plans „Am Bahnhofsplatz“. Zur Sicherung der Planung wurde zuletzt in der Sitzung des Gemeinderates am 25.06.2019 die bestehende Veränderungssperre vom 03.08.2018 erneuert und eine „Neuformulierung“ des Veröffentlichungstextes gefasst. Die Veröffentlichung über die Anordnung der (erneuten) Veränderungssperre soll im Amtsblatt am 04.07.2019 erfolgen und am 05.07.2019 in Kraft treten. Die geplanten Baumaßnahmen sind zwar nach § 50 Abs. 1 LBO verkehrsfrei, jedoch fallen diese unter die Regelung des § 14 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, wonach der Aspekt der Verkehrsfreiheit nicht relevant ist. Es ist somit - formal - ein Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre zu stellen – was der Antragsteller mit dem vorliegenden Bauantrag auch vornimmt. Die Verwaltung hat intern die Maßnahmen geprüft und kommt zum Ergebnis, dass die geplanten baulichen Veränderungen auf dem Baugrundstück „Schloßgartenstr. 8“ die Grundzüge des Entwurfsplans für das Gebiet „Am Bahnhofsplatz“ nicht verletzen und somit auch nicht schädlich für die weitere Entwicklungskonzeption sind. Es wird empfohlen, eine Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauGB zu erteilen.*

**Gemeinderätin Schneider** teilt mit, ihre Fraktion habe nichts dagegen. Sie fragt, ob das Thema Bodenversiegelung auch schon angesprochen wurde und wie weit das Grundstück bereits gepflastert sei. Das Pflaster sei auf dem Lageplan anders dargestellt als auf der Visualisierung. Wegen der Versiegelung sollte ein Pflaster mit hoher Durchlässigkeit gewählt



werden.

Sowohl **Herr Knobloch** als auch **Herr Willi** weisen auf die Möglichkeit der Verwendung von sogenanntem „Ökopflaster“ hin.

**Herr Vogt** sagt, die Verwendung von solch einem Pflaster sei heute schon fast normal, allein schon wegen der gesplitteten Abwassergebühr.

**Gemeinderat Gutgesell** teilt mit, seine Fraktion werde dem Antrag zustimmen. Es sei positiv, dass der Antragsteller auf die Verwaltung zugekommen sei um sich abzusichern. Die Baumaßnahme dauere sicherlich schon länger als zwei Jahre an.

**Gemeinderat Rothweiler** äußert, seine Fraktion habe keine Einwendungen gegen die Baumaßnahme, es bestehe aber die Befürchtung, dass dann ein anderer Bauherr damit argumentieren könne, um ebenfalls eine Ausnahme zu erhalten.

**Frau Schönhaar** stellt klar, dass man aufgrund dieser Ausnahme nicht automatisch für den Erhalt weiterer Ausnahmen argumentieren könne. Das Schlüsselkriterium für eine Ausnahme sei, dass die Baumaßnahme dem Ziel des sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes entspreche. Das Gremium habe somit bei jedem Antrag auf Ausnahme den Hebel in der Hand und könne durchaus sagen, dass man mit dem Bebauungsplanziel etwas anderes bezwecke und man deshalb eine Ausnahme ablehne. Im vorliegenden Fall sei eine Ausnahme aber unproblematisch.

**Bürgermeister-Stellvertreter** liest den Beschlussvorschlag vor. Er fragt: „Wer ist dafür?“

**Abstimmung:**                      **11 Ja-Stimmen**

Das Gremium beschließt somit einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

**„Für die Ausführung der baulichen Maßnahmen auf dem Baugrundstück Flst.Nr. 5796, Schloßgartenstr. 8 im OT Berghausen wird eine Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauGB von der bestehenden Veränderungssperre zum B-Plan „Am Bahnhofsplatz“ erteilt.“**

### **3.                      Bauanfragen**

#### **3.1.                      Neubau einer Doppelgarage, Flst.Nr. 3197/31, Klammweg 14, OT Berghausen**

**Herr Willi** trägt nachfolgenden Sachverhalt mit eigenen Worten vor:

*Die Antragsteller beabsichtigen, das Grundstück „Klammweg 14“ im OT Berghausen zu erwerben. Auf dem Grundstück befindet sich ein Einfamilienwohnhaus mit einer im Kellergeschoss integrierten Garage. Ein Bauobjekt aus dem Jahre 1978, wie es der maßgebliche Bebauungsplan „Klammweg“ für das Gebiet zwischen der Straße Klammweg und der Rappenbergstraße auch so vorgesehen hat. Eine weitere Baufläche für eine zusätzliche Garage sieht der Bebauungsplan hier nicht vor. Dies ist nun wiederum der Grund der vorliegenden Bauvoranfrage. In einem dem Antrag beigefügten Schreiben erläutern die Antragsteller die Gründe für die geplante Errichtung einer Doppelgarage auf dem Baugrundstück. Diesen kann die Verwaltung folgen. Der geplante Garagenneubau soll direkt an die Grenze zum Nachbargrundstück „Klammweg 16“ erstellt werden. Dabei entsteht ein Rücksprung um 0,71 m von*



der Straßengrenze (auf „Null“ auslaufend). Ein weiteres Einrücken des Bauwerkes ins Baugrundstück hinein macht nach Ansicht der Verwaltung wenig Sinn. Durch den vorhandenen Höhenunterschied von der Straße ins Baugrundstück hinein wird ein Großteil der Doppelgarage im Gelände eingegraben sein. Die Verkehrssicherheit kann durch den Einbau eines Sektionaltors mit elektrischem Toröffner erreicht werden. Die Verwaltung könnte sich eine Befreiung von der Vorgabe des Garagenstandortes (nur innerhalb Wohngebäude) für das Grundstück „Klammweg 14“ vorstellen und den geplanten Standort für eine Doppelgarage befürworten. Nachbarschützende Belange werden hierbei nicht verletzt und das Ortsbild nicht nachteilig beeinträchtigt. Dem Gremium wird empfohlen, der Bauvoranfrage zur Errichtung einer Doppelgarage auf dem Baugrundstück „Klammweg 14“ zuzustimmen.

**Gemeinderätin Möller** sagt, es handle sich um einen sehr alten Bebauungsplan. Die Zeiten hätten sich geändert. Sie werde der Bauvoranfrage zustimmen.

**Gemeinderätin Schneider** fragt, ob die Dachbegrünung bindend sei.

**Herr Willi** antwortet, das mit der Dachbegrünung habe der Antragsteller von sich aus geschrieben. Eine solche sei ökologisch wertvoll.

**Herr Knobloch** weist darauf hin, dass man der Baurechtsbehörde schreiben könne, dass eine Dachbegrünung als Auflage aufgenommen werden soll.

**Gemeinderat Gutgesell** sagt, das Wohnhaus sei 1978 gebaut worden. Die damaligen Garagen entsprechen nicht mehr den heutigen PKW-Maßnahmen.

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

**Abstimmung:**                      **11 Ja-Stimmen**

Das Gremium beschließt somit einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:  
**„Der Bauanfrage zur Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück „Klammweg 14“ wird zugestimmt.“**

#### **4. Sanierung Pfinzbrücke bei der Hagwaldhalle** **- Auftragsvergabe** **- Beratung und Entscheidung**

**Bürgermeister-Stellvertreter Hörter** verweist auf den hierzu ergangenen Sachverhalt. Es seien Angebote eingeholt worden. Das Ergebnis sei der konjunkturellen Lage geschuldet. Die Verwaltung empfehle die Fa. MBS mit der Ausführung der Arbeiten zu beauftragen. Die Auftragssumme liege zwar über dem Kostenansatz, einzige Alternative wäre jedoch die Sperrung der Brücke.

**Gemeinderätin Schaier** fände es fatal, wenn die Brücke gesperrt werden müsse. Es sei zwar schade, dass das Ausschreibungsergebnis 12.000 € über dem Kostenansatz liege, sie bittet das Gremium aber darum, den Auftrag zu vergeben. Sie fragt, wann mit den Arbeiten begonnen werden könnte.

**Herr Knobloch** geht davon aus, dass im Falle der Auftragsvergabe, der Auftrag bereits morgen rausgehe. Da die Brücke sandgestrahlt werde, müssten zum Schutz der Pfinz Maßnah-



men ergriffen werden, die eine Vorlaufzeit benötigen.

Anschließend liest **Bürgermeister-Stellvertreter Hörter** den Beschlussvorschlag vor. Er fragt: "Wer ist dafür?"

**Abstimmung: 11 Ja-Stimmen**

Das Gremium stimmt somit einstimmig für folgenden Beschlussvorschlag:

**„Der Auftrag zur Sanierung der Pfinzbrücke bei der Hagwaldhalle an die Firma MBS GmbH und Co. aus Lahr kann erteilt werden.“**

## **5. Mitteilungen der Bürgermeisterin**

**Bürgermeister-Stellvertreter Hörter** richtet Grüße von Bürgermeisterin Bodner aus. Er teilt mit, dass der Termin mit dem Landratsamt, wegen dem Lärmschutzgutachten, auf den 30.07.2019 festgesetzt wurde. Sollte hier kein befriedigendes Ergebnis herauskommen, wäre der nächste Schritt an die nächsthöhere Behörde zu gehen.

**Herr Knobloch** teilt mit, man habe an zwei Referenzpunkten gemessen und dabei Spitzenwerte von 104 dbA gemessen. Der Mittelungspegel betrage 70 dbA. Dies sei schon ein eignungsgleicher Eingriff. Jeder Bürger könne seinen Rechtsanspruch einklagen. Er hätte das Thema gerne nichtöffentlich beraten, da es politisch Wellen schlagen könnte.

**Gemeinderätin Eisenbusch-Costerousse** fragt, ob dieser Wert nicht schon an Körperverletzung grenze.

**Herr Knobloch** bejaht dies.

**Gemeinderat Rothweiler** findet, dass dieses Thema durchaus Wellen schlagen soll. Er sei sprachlos, wie übergeordnete Behörden mit Bürgern umgehen. Der Termin sei ihm persönlich zu spät angesetzt. Es sei fraglich, ob es sich beim Landratsamt um den richtigen Gesprächspartner handle.

**Bürgermeister-Stellvertreter Hörter** sagt, die Verwaltung werde ihre Position darlegen. Man erhoffe sich Hilfe von der Politik.

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

Keine Wortmeldungen.

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

Es liegen keine Wortmeldungen vor. **Bürgermeister-Stellvertreter Hörter** beendet daraufhin um 18.29 Uhr die Sitzung.



Der Vorsitzende

Die Urkundspersonen

Die Schriftführerin

---

Bürgermeister-  
Stellvertreter Hörter

---

Gemeinderat Hruschka

---

Jasmin Vladislav

---

Gemeinderätin Schneider