



Gemeinde Pfinztal

## **Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Technik- und Umweltausschusses am 04.02.2020**

<b>Ort:</b>	Selmnitzsaal (Europaplatz), Karlsruher Straße 84, 76327 Pfinztal (Berghausen)
<b>Sitzungsbeginn:</b>	18:00 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	18:59 Uhr

### **Anwesende Personen**

**Vorsitzende/r:**

Bodner, Nicola

**Ordentliche Mitglieder:**

Frensch, Kristin  
Gutgesell, Andreas  
Hörter, Frank  
Lüthje-Lenhardt, Monika  
Mohamed Fahir, Aisha  
Rahn, Klaus-Helimar  
Reeb, Tilo  
Rendes, Markus  
Rothweiler, Edelbert  
Schaier, Barbara  
Vortisch, Volker Hans

**Schriftführer/in:**

Vladislav, Jasmin

**Verwaltung:**

Knobloch, Günter  
Muhl, Maike  
Schönhaar, Tamara  
Willi, Peter

### **Nichtanwesende Personen**

1. Ordnungsgemäße **Einladung** erfolgte am 27.01.2020.
2. Ortsübliche **Bekanntgabe** im öffentlichen Teil im Mitteilungsblatt der Gemeinde erfolgte am 30.01.2020.
3. **Beschlussfähigkeit** war gegeben, da mindestens 6 von 12 Mitglieder anwesend waren.
4. Als **Urkundspersonen** wurden bestimmt:  
Gemeinderat Gutgesell  
Gemeinderat Rothweiler



## 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 einer Schleppgaube **BV/515/2020**
  - 2.2. Errichtung einer Doppelgarage mit Gründach **BV/517/2020**
  - 2.3. Neubau eines Doppelhauses **BV/518/2020**
  - 2.4. Umbau Einfamilienhaus mit Nutzungsänderung der Scheune **BV/519/2020**
  - 2.5. Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre "Gartenhausgebiete OT Berghausen" **BV/520/2020**
  - 2.6. Nutzungsänderung vom Friseursalon zur Gastraumerweiterung **BV/521/2020**
3. Bauanfragen
  - 3.1. Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit Doppelgarage **BV/508/2020**
4. Bebauungsplan "Auf der Höhe / Grötzinger Straße", OT Berghausen **BV/507/2020**
  - Aufstellungsbeschluss
  - Beschluss über den Erlass einer Veränderungssperre
5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Modernes Wohnen in der Seltenbachstraße, 1. Änderung", OT Berghausen **BV/514/2020**
  - Entwurfs- und Offenlagebeschluss
  - Beschluss über den Abschluss des Durchführungsvertrages
6. Fortschreibung Landschaftsplan (LP) 2030 / Flächennutzungsplan (FNP) 2030 **BV/516/2020**
  - abschließender Beschluss Fortschreibung LP 2030
  - erneuter beschränkter Offenlagebeschluss Fortschreibung FNP 2030
7. Mitteilungen der Bürgermeisterin
8. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium
9. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner



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

**Bürgermeisterin Bodner** erklärt die Vorgehensweise.

Es meldet sich **Herr Wuttke** zu Wort. Er zeigt sich entrüstet über die Rohdungs- und Baumfällarbeiten am Hummelberg, die durch die Deutsche Bahn veranlasst wurden. Es sei dort regelrecht gewütet worden. Er befürchtet, dass der Hang abrutschen werde. Man müsse die alten Bäume erhalten. Niemand wisse, ob neue Bäume jemals wieder so alt werden.

**Bürgermeisterin Bodner** antwortet, dass bereits eine Umweltmeldung draußen und der Naturschutzbeauftragte Herr Köpf an der Sache dran sei. Die Bahn habe es tatsächlich übertrieben.

## 2. Bauanträge

### 2.1. Neubau einer Schleppgaube

**Herr Willi** trägt nachfolgenden Sachverhalt vor:

*Nach dem Erwerb der Immobilie durch die Antragsteller soll das bestehende Zweifamilienwohnhaus nun durch Umbaumaßnahmen im Erdgeschoss sowie im Dachgeschoss den heutigen Wohnbedürfnissen angepasst werden. Hierzu ist auch der Einbau einer Dachgaube zur Gewinnung von mehr Raumfläche im Dachgeschoss (Küche und Bad) vorgesehen. Die Größe der geplanten Gaube orientiert sich an den Maßen aus der Verordnung über den Bau von Dachgauben in Pfinztal. Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Hinter dem Dorf“ aus dem Jahre 1963. Nach den bestehenden Festsetzungen ist der Einbau von Dachgauben hier untersagt. Im Rahmen einer Vor-Ort-Besichtigung konnte man hingegen feststellen, dass es bereits mehrere Wohngebäude mit Dachgauben im Plangebiet gibt. So finden sich Dachgauben an den Anwesen Hoher Rain 1 sowie Ochsenstr. 44, 79, 83 und 89 mit einer jeweiligen Genehmigung in den Bauakten. Die Verwaltung sieht durch die bereits erteilten Baugenehmigungen für Dachgauben das Verbot von Dachaufbauten und Gauben in den schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes als nicht mehr bindend an. Dem Antragsteller ist im Zuge der Gleichbehandlung eine Zustimmung zu seinem Bauvorhaben zu erteilen. Da das Vorhaben die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes aus dem Jahre 1963 nicht (mehr) verletzt und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, wird dem Gremium empfohlen, dem Antrag unter Befreiung nach § 31 Abs. 2 Satz 2 Baugesetzbuch zuzustimmen.*

**Gemeinderätin Schaier** signalisiert für ihre Fraktion Zustimmung zum Beschlussvorschlag.

**Bürgermeisterin Bodner** verweist auf den Beschlussvorschlag in der Sitzungsvorlage und fragt, wer diesem zustimmen könne.

**Abstimmung:**            **12 Ja-Stimmen**

Das Gremium beschließt somit einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

**Dem Bauvorhaben wird unter Befreiung vom Verbot von Dachaufbauten und Gauben im Plangebiet „Hinter dem Dorf“ gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zugestimmt.**



## 2.2. Errichtung einer Doppelgarage mit Gründach

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

*Der Antragsteller beabsichtigt auf seinem Grundstück eine Doppelgarage mit Dachbegrünung zu erstellen. Hierzu sieht der Bauherr die nordwestliche Baufläche seines Grundstückes hin zum Einmündungsbereich der Königsbacher Straße und der Kapellenstraße vor. Die Zufahrt der Garage erfolgt über die Königsbacher Straße. Der Baukörper stellt eine doppelseitige Grenzbebauung auf eine Gesamtlänge von 8,90 m bzw. 9,42 m dar, was baurechtlich auch zulässig ist. Durch die Lage zu den beiden öffentlichen Straßen, entfällt die Einhaltung von Abstandsflächen. Die Wandhöhen betragen um das gesamte Gebäude 3,00 m. Durch einen Rücksprung von 1,00 m soll an der Schmalseite der Garage eine Heckenpflanzung erfolgen. Der Antragsteller möchte mit dem Bauvorhaben seine Fahrzeuge von der Straße bringen. Das Baugrundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich im OT Söllingen. Der Gebietscharakter entspricht dem eines allgemeinen Wohngebietes. Das Vorhaben ist baurechtlich zulässig, da es sich in Art und Maße in die Eigenart der Umgebungsbebauung einfügt. Zur Lage am Straßeneinmündungsbereich wird die Verkehrsbehörde noch eine Stellungnahme abzugeben haben. Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben will die Verwaltung noch darauf hinweisen, dass der Antragsteller auf das Baugrundstück ein gewerbliches Unternehmen angemeldet hat. Hierbei handelt es um ein Dienstleistungsunternehmen im Handwerk Holz und Bautenschutz sowie Dachdeckertätigkeiten. Die Verwaltung wird bei einer Zustimmung des Gremiums zum Bauantrag einen Hinweis an die Baurechtsbehörde geben, dass die beantragte Doppelgarage nicht als Betrieb- oder Lagergebäude genutzt werden darf. Gewerbliche Anlagen sind in dieser Gebietslage nur in Ausnahme zulässig und müssen gesondert beantragt werden. Dem Ausschuss für Technik und Umwelt wird empfohlen, dem Neubau einer Doppelgarage mit Dachbegrünung das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.*

**Gemeinderat Dr. Rahn** äußert, er habe gewisse Bedenken, die geplante Dachbegrünung sei aber positiv anzumerken. Laut Plan befinde sich vor der Doppelgarage ein Lagerraum. Er könnte sich vorstellen, dem Bauvorhaben zuzustimmen, wenn die Garage dort enden würde. So wie das Vorhaben aber geplant sei, werde er nicht zustimmen. Des Weiteren befürchtet er durch das Vorhaben Sichtbehinderungen für die Verkehrsbeteiligten.

**Gemeinderat Reeb** signalisiert für die SPD-Fraktion Zustimmung zum Beschlussvorschlag. Die Gefahr von Sichtbehinderungen sehe seine Fraktion nicht so. Der Baurechtsbehörde solle in der Stellungnahme mitgeteilt werden, dass aus der Garage kein Baulager entstehen dürfe.

**Gemeinderat Gutgesell** sagt, die CDU-Fraktion werde ebenfalls zustimmen. Gut sei das begrünte Dach, der separate Lagerraum sei auch in Ordnung. Ihm sei hinsichtlich der Übersichtlichkeit aufgefallen, dass es nur 10 m bis zur Zufahrt seien.

**Herr Willi** entgegnet, dass die Verkehrsbehörde einbezogen werde und diese es dann zu beurteilen habe.

**Gemeinderätin Lüthje-Lenhardt** teilt mit, die Grünen-Fraktion werde aufgrund der geplanten Dachbegrünung und der Maßgabe, dass die Garage nicht zum Materiallager werden dürfe, zustimmen.

**Bürgermeisterin Bodner** verweist auf den Beschlussvorschlag in der Sitzungsvorlage und fragt, wer diesem zustimmen könne.



**Abstimmung:**        **11 Ja-Stimmen**  
                             **1 Nein-Stimme**

Das Gremium fasst somit mehrheitlich folgenden Beschluss:  
**Dem Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.**

### **2.3.        Neubau eines Doppelhauses**

**Herr Willi** trägt nachfolgenden Sachverhalt vor:

*Nach dem Abbruch der desolaten Gebäude auf dem Baugrundstück beabsichtigen die Antragsteller nun ein Doppelhaus mit jeweils einer Garage und einem davor befindlichen Stellplatz neu zu erstellen. Bereits im Juni 2019 hatte sich das Gremium schon einmal mit dem Baugrundstück zu befassen. Damals wollte die Bauherrschaft noch ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage auf dem Baugrundstück erstellen. Aufgrund der geplanten Kubatur (Größe und Höhe) war man sich in der Sitzung des Bau- und Wirtschaftsausschusses am 04.06.2019 einig, dass sich dieses Vorhaben nicht in die Eigenart der näheren Umgebungsbebauung einfügt. Dem Bauvorhaben wurde das gemeindliche Einvernehmen versagt. Dies hat die Baurechtsbehörde in ihrem Bescheid an die Bauherrschaft vom 04.07.2019 (aus gleichen Gründen) auch so gesehen und empfohlen, den Bauantrag zurückzuziehen – was dann auch geschah. Heute liegt nunmehr ein Antrag auf Errichtung eines Doppelhauses vor. Die Planung ist das Ergebnis weiterer Gespräche der örtlichen Bauverwaltung mit der Bauherrschaft. Die Neubauplanung zeigt ein zweigeschossiges Doppelhaus mit Keller und Dachausbau. Die Gebäudehöhe passt sich der Umgebungsbebauung an. Die Lage und Bautiefe entspricht dem der Nachbarbebauung. Das Doppelhaus, mit insgesamt zwei Wohneinheiten, steht in offener Bauweise im Grundstück. In den Abstandsflächen zu den Angrenzergrundstücken sind die jeweiligen Garagen mit einer davor vorhandenen Stellfläche geplant. Jede Haushälfte hat seinen eigenen seitlichen Eingang. Das Baugrundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich im OT Söllingen. Die neue Planung entspricht nun den Grundzügen des § 34 Baugesetzbuch. Dem Ausschuss für Technik und Umwelt wird empfohlen, dem Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch zu erteilen.*

**Gemeinderat Reeb** signalisiert für seine Fraktion Zustimmung zum Beschlussvorschlag. Der Bauherr habe sich hinsichtlich einer Umplanung bewegt. Solche Haustypen, wie sie nun beantragt seien, würden dort im Gebiet bereits stehen. Die notwendigen Stellplätze seien im Plan ausgewiesen. Es bestünden zwar Bedenken, weil jeweils zwei hintereinander liegen würden, dennoch würde sich die Gesamtsituation verbessern.

**Gemeinderat Hörter** äußert, die alte Planung sei seiner Fraktion ebenfalls zu massiv gewesen. Dieser Planung werde man aber zustimmen.

**Bürgermeisterin Bodner** verweist auf den Beschlussvorschlag in der Sitzungsvorlage und fragt, wer diesem zustimmen könne.

**Abstimmung:**        **12 Ja-Stimmen**

Das Gremium fasst somit einstimmig folgenden Beschluss:  
**Dem Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.**



## 2.4. Umbau Einfamilienhaus mit Nutzungsänderung der Scheune

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

*Nach dem Erwerb des Anwesens an der Breitenfeldstraße beabsichtigt der Antragsteller eine Wohnraumerweiterung durch das Einbeziehen der an das Wohnhaus angrenzenden Nebengebäude vorzunehmen. Die bisher als Scheune und Werkstatt genutzten Grenzbauten sollen durch Umbau und Erweiterung die künftigen Anforderungen für Aufenthaltsräume nach § 34 Landesbauordnung BW erfüllen. Da es sich bei den bisherigen Nebengebäuden um Grenzbauten zu den Nachbargrundstücken handelt, wurde die Neubauplanung ohne Höhenveränderungen an den gemeinsamen Grenzen vorgenommen. Die vorgesehenen Änderungen zeigen sich in einer neuen Dachform und einer Nutzflächenvergrößerung auf der EG-Ebene. Das Obergeschoss erhält zudem einen Balkon und einen Wintergarten zum Innenbereich des Grundstückes. Das Hauptgebäude bleibt im Wesentlichen unverändert. Außer der bestehenden Garage sind noch zwei weitere Stellplätze auf dem Baugrundstück geplant. Nachbarschützende Belange werden durch die Umbaumaßnahmen, unter der Einhaltung der Grenzwallhöhen, nicht verletzt. Das Baugrundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich im OT Berghausen. Die überbaute Grundfläche beträgt 161 m<sup>2</sup>, bei einer Grundstücksfläche von gesamt 603 m<sup>2</sup>. Dies ergibt eine GRZ von 0,27. Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der Umgebungsbebauung ein. Die Verwaltung ist der Ansicht, dass dem Bauvorhaben zugestimmt werden kann und empfiehlt hierzu das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.*

**Gemeinderätin Lüthje-Lenhardt** sagt, es sei architektonisch gut gelöst. Es werde sicherlich ein Schmuckstück. Ihre Fraktion sei „voll dabei“.

**Gemeinderat Vortisch** signalisiert für die SPD-Fraktion ebenfalls Zustimmung. Dieses Beispiel zeige, dass es auch gehe, wenn man die Kubatur belasse.

**Bürgermeisterin Bodner** bittet um zustimmende Handzeichen zum Beschlussvorschlag:

**Abstimmung: 12 Ja-Stimmen**

Das Gremium fasst somit einstimmig folgenden Beschluss:

**Dem Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.**

## 2.5. Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre "Gartenhausgebiete OT Berghausen"

**Frau Muhl** trägt nachfolgenden Sachverhalt vor:

*Der Antragsteller beantragt eine Ausnahme von der Veränderungssperre „Gartenhausgebiete OT Berghausen“, um den vorhandenen baufälligen Begrenzungszaun zu ersetzen. Geplant sind der Abbruch des vorhandenen Zauns sowie die Errichtung eines Maschendrahtzauns, (Höhe 160 cm) mit abschließbarem Gartentor. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans bzw. der rechtskräftigen Veränderungssperre „Gartenhausgebiete“, OT Berghausen. Die Zielsetzung des Bebauungsplans wurde im Zuge der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wie folgt formuliert:*

*„Die Änderung des Bebauungsplans hat das Ziel, das damals sehr großflächig ausgewiesene Sondergebiet „Gartenhausgebiet“ Berghausen zu untersuchen, zu bewerten und im Ergebnis eine neue, sinnvolle Abgrenzung festzulegen. Eine über den Bestand hinausgehende Bebauung soll künftig nur noch in den Bereichen möglich sein, in dem die Bebauung bereits in*



konzentrierter Form vorhanden ist (Kernbereiche). [...] Bereiche, die brachliegen bzw. durch die Eigentümer nicht genutzt werden und/oder außerhalb der Kernbereiche liegen, sollen in Bezug auf ihre natur- und artenschutzrechtliche Wertigkeit untersucht, gegebenenfalls aus dem Umgriff herausgenommen und dem Außenbereich zugeführt werden. Eine über die Kernbereiche und den Bestand hinausgehende Bebauung und Versiegelung von einzelnen Grundstücken soll, insbesondere im Hinblick auf natur- und artenschutzrechtliche Belange, zukünftig vermieden werden. [...].“

Unter Berücksichtigung der nachfolgenden Vorgaben, die der Sicherung der Inhalte und Ziele der Bebauungsplanänderung dienen, kann der beantragten Ausnahme von der bestehenden Veränderungssperre das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden:

„Grundstückseinfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m und nur als lebende Laubgehölzhecken mit oder ohne Drahtzaun zulässig. Holzzäune aus unbehandeltem Holz können ebenfalls in Kombination mit einer Laubgehölzhecke zugelassen werden, wenn diese eine Durchlässigkeit von mindestens 50 % aufweisen und die zur Verwendung kommenden Holzlatten eine maximale Breite von 60 mm besitzen und der lichte Abstand zur nächsten Holzlatte ebenfalls mindestens 60 mm oder größer beträgt. Alle Zäune müssen einen Bodenabstand von ca. 5 cm für die Durchlässigkeit von heimischen Kleintieren (z. B. Igel) aufweisen. Als Pflanzen für die Laubgehölzhecken sind Straucharten gemäß folgender Gehölzliste zu verwenden:

Dichte Hecken (geschnitten):

- |                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| - Hainbuche           | <i>Carpinus betulus</i>  |
| - Buche               | <i>Fagus sylvatica</i>   |
| - Feldahorn           | <i>Acer campestre</i>    |
| - Liguster, Rainweide | <i>Ligustrum vulgare</i> |

Hecken (ungeschnitten):

- |                              |                             |
|------------------------------|-----------------------------|
| - Weißdorn                   | <i>Crataegus monogyna</i>   |
| - Haselnuss                  | <i>Corylus avellana</i>     |
| - Holunder                   | <i>Sambucus nigra</i>       |
| - Traubenholunder            | <i>Sambucus racemosa</i>    |
| - Liguster, Rainweide        | <i>Ligustrum vulgare</i>    |
| - Wildrosen                  | z.B. <i>Rosa rubiginosa</i> |
| - Felsenbirne                | <i>Amelanchier laevis</i>   |
| - Wolliger Schneeball        | <i>Viburnum lantana</i>     |
| - Heckenkirsche, tatarische  | <i>Lonicera tatarica</i>    |
| - Hartriegel, Kornellkirsche | <i>Cornus mas</i>           |

Quelle: Büro für Landschaftsarchitektur Hubert Haller, Stand: 23.01.2020

**Gemeinderat Dr. Rahn** sagt, er werde grundsätzlich zustimmen. Es sei in Ordnung, wenn der Zaun erneuert werden soll. Fraglich sei, warum die Festsetzungen vorschreiben, dass die Holzzäune aus unbehandeltem Holz bestehen müssen. Auch wenn er kein Freund von Zäunen seien, müsse er doch einräumen, dass Zäune aus unbehandeltem Holz wirklich nicht lange halten würden. Hinsichtlich des vorgeschlagenen Bodenabstands von 5 cm verweise er auf die alte Satzung, in welcher ein Bodenabstand von 20 cm vorgeschrieben werde. Ein Igel komme bei 5 cm nicht durch.

**Gemeinderätin Lüthje-Lenhardt** schließt sich den Ausführungen von Gemeinderat Dr. Rahn an. Sie sei dafür, dass die Verwaltung versuche, den Antragsteller beim Material des Zaunes umzustimmen, damit dieser Holz nehme.

**Gemeinderat Vortisch** ist auch dafür, dass der jetzige Zaun weggommt. Beantragt sei eine Zaunhöhe von 1,60 m. Er fragt, ob eine Zaunhöhe von 1,60 m oder 1,50 m wirklich notwendig sei.

**Frau Schönhaar** vergewissert sich bei Herr Willi, dass die zulässige Zaunhöhe derzeit 1,50



m betrage. Würde man daran etwas ändern, würde dies sicherlich Unfrieden stiften.

**Herr Willi** stellt klar, die angesprochene Bodenfreiheit von 20 cm und auch eine Reduzierung der zulässigen Zaunhöhe auf 1,20 m seien nie in Kraft gesetzt worden.

**Frau Schönhaar** teilt mit, dass sie die vorgeschlagene Bodenfreiheit von 20 cm aufnehmen werde. *Aus dem Gremium widerspricht niemand.*

**Gemeinderat Vortisch** weist darauf hin, dass der Nachbar lediglich eine Zaunhöhe von 1 m habe.

**Gemeinderat Gutgesell** sagt, die CDU-Fraktion werde der Ausnahme zustimmen. Es sei alles besser als der jetzige Zustand.

**Bürgermeisterin Bodner** nimmt zur Kenntnis, dass die Zaunhöhe maximal 1,50 m betragen dürfe. Sie liest den Beschlussvorschlag vor und weist darauf hin, dass die Bodenfreiheit, anders als in der Sitzungsvorlage aufgeführt, künftig 20 cm betragen soll. Sie bittet um zustimmende Handzeichen.

**Abstimmung:**            **12 Ja-Stimmen**

Das Gremium fasst somit einstimmig folgenden Beschluss:

**Dem Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre zum Bebauungsplan „Gartenhausgebiete“, OT Berghausen wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt. Die in der Sitzungsvorlage genannten Vorgaben zur Gestaltung, geändert hinsichtlich der Einhaltung einer Bodenfreiheit von 20 cm anstatt 5 cm, sind einzuhalten. Die Pflanzliste ist zu beachten.**

## **2.6. Nutzungsänderung vom Friseursalon zur Gastraumerweiterung**

**Frau Muhl** trägt nachfolgenden Sachverhalt vor:

*Für den Betreiber einer Gaststätte an der Hauptstr. im OT Söllingen besteht die Möglichkeit, seinen Gastraum um einen, zuletzt als Friseursalon genutzten, angrenzenden Raum zu erweitern. Hierzu ist lediglich ein Durchbruch vom jetzigen Gastraum in diesen „Nebenraum“ herzustellen. Die zusätzliche Nutzfläche liegt bei 27,73 m<sup>2</sup>. Weitere Veränderungen am Gebäude sind nicht erforderlich. Auf eine zusätzliche Stellplatzverpflichtung kann aufgrund der schon gewerblichen Nutzung (Bestandsschutz) verzichtet werden. Ein Baugenehmigungsverfahren ist dennoch erforderlich, da für die vorgesehene Nutzungsänderung vom ehemaligen Friseursalon zur Gaststättenenerweiterung weitere baurechtliche Anforderungen gelten als für die bisherige Nutzung. Das Baugrundstück befindet sich bauplanungsrechtlich im Gebietscharakter eines Mischgebietes. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hierzu zählen auch Schank- und Speisewirtschaften. Da es sich hier lediglich um eine Erweiterung der Gastraumfläche einer bestehenden Speisegaststätte handelt sieht die Verwaltung das Vorhaben als genehmigungsfähig an und empfiehlt dem Gremium, der beantragten Nutzungsänderung das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.*

**Gemeinderat Lühje-Lenhardt** sagt, der Gemeinderat sei dort ja schon einmal gewesen. Der Nutzungsänderung müsse unbedingt zugestimmt werden.

**Gemeinderat Rendes** signalisiert für seine Fraktion ebenfalls Zustimmung zum Beschluss-





vorschlag.

**Bürgermeisterin Bodner** verliest den Beschlussvorschlag und bittet um zustimmende Handzeichen.

**Abstimmung: 12 Ja-Stimmen**

Das Gremium fasst somit einstimmig folgenden Beschluss:  
**Der Nutzungsänderung das gemeindliche Einvernehmen erteilt.**

### **3. Bauanfragen**

#### **3.1. Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit Doppelgarage**

**Herr Willi** trägt nachfolgenden Sachverhalt vor:

*Mit dem vorliegenden Antrag auf Bauvorbescheid möchte die Bauherrschaft geklärt wissen, ob eine Bebauung der beiden (im Bauantrag aufgeführten) Grundstücke mit einem Zweifamilienwohnhaus und einer Doppelgarage baurechtlich genehmigungsfähig ist. Die beiden - für eine Bebauung angedachten - Grundstücke befinden sich am Ende der Friedrichstraße auf der westlichen Wegeseite, zwischen dem letzten Wohnbaugrundstück und der Pfinz. Die beiden Grundstücke befinden sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB) was schon das Verwaltungsgericht Karlsruhe in der Verwaltungsrechtssache Az.: 4 K 790/91 festgestellt hat. Schon damals ging es um die Bebaubarkeit dieser beiden Grundstücke. Eine erkennbare Privilegierungsgrundlage in Anlehnung an den § 35 Abs. 1 BauGB liegt auf das Vorhaben bezogen ebenfalls nicht vor. Mit dem Datum 07.11.1991 trat zudem die Verordnung des Landratsamtes Karlsruhe über das Landschaftsschutzgebiet „Pfinzgau“ in Kraft, auf dessen Gebietsfläche sich die beiden Grundstücke der Bauantragsteller heute befinden. Auch hier ist es äußerst unwahrscheinlich, dass die Untere Naturschutzbehörde einer Befreiung von der LSG-Verordnung zustimmen wird. Auch der Hinweis des Antragstellers auf einem im Jahre 1987 überlassenen Grundstücksflächenanteil für den Ausbau des Verbindungsweges von der Friedrichstraße zum parallel der Pfinz verlaufenden Rad- und Fußweg, begründet keinen Rechtsanspruch auf Baulandfläche. Zusammengefasst ist festzustellen, dass aus bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Sicht eine zulässige Bebauung der beiden Grundstücke auszuschließen ist. Die örtliche Bauverwaltung empfiehlt demnach, dem geplanten Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu versagen, da dieses im Widerspruch zu anderen öffentlichen Belangen steht.*

**Gemeinderätin Lühje-Lenhardt** teilt mit, ihre Fraktion werde dem Beschlussvorschlag auf jeden Fall zustimmen. Grünflächen müssten erhalten bleiben.

**Gemeinderat Vortisch** schließt sich für seine Fraktion seiner Vorrednerin an.

**Gemeinderat Gutgesell** sagt, die Konflikte seien in der Sitzungsvorlage bereits genannt. Seine Fraktion werde dem Beschlussvorschlag zustimmen.

**Bürgermeisterin Bodner** verweist auf den in der Sitzungsvorlage genannten Beschlussvorschlag und fragt, wer diesem zustimmen könne.

**Abstimmung: 12 Ja-Stimmen**



Das Gremium fasst somit einstimmig folgenden Beschluss:

**Dem geplanten Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB versagt.**

**Begründung:**

- 1. Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich. Eine Privilegierung im Sinne des § 35 /1 BauGB liegt nicht vor.**
- 2. Das Bauvorhaben befindet sich im Landschaftsschutz-Gebiet „Pfinzgau“.**

**4. Bebauungsplan "Auf der Höhe / Grötzingen Straße", OT Berghausen  
- Aufstellungsbeschluss  
- Beschluss über den Erlass einer Veränderungssperre**

**Frau Schönhaar** trägt die wichtigsten Gründe aus der Sitzungsvorlage für eine Bebauungsplanaufstellung vor. Hierzu gehören die sich in der Planung befindliche B293-Ortsumfahrung und die Stärkung der Ortseingangssituation. Die Wohnbebauung erfahre eine Aufwertung, ebenso wie der Grünstreifen. Die Verwaltung sei dabei es herauszuarbeiten. Eine Verdichtung durch eine Bebauung in zweiter Reihe wurde bereits geprüft. Eine Nachverdichtung sei hier durchaus sinnvoll. Der in der Sitzungsvorlage genannte parallel laufende Antrag laufe den Planungszielen entgegen.

**Gemeinderat Dr. Rahn** sagt, er sei immer dafür Bebauungspläne zu machen, wo keine seien. Hier sei es gut gelöst. Er fragt, was die blaue Linie bedeutet.

**Frau Schönhaar** sagt, es gäbe dort bislang nur eine vordere Bauflucht. Mit der hinteren Baugrenze gehe man zwar nicht tiefer ins Grundstück rein als bisher schon zulässig gewesen wäre, es werde jedoch eine zweite Reihe ermöglicht.

**Gemeinderat Dr. Rahn** teilt mit, er wolle keinen Burger King. Eine Tankstelle an dieser Stelle wolle er aber schon haben.

**Frau Schönhaar** sagt, die Verwaltung habe die Befürchtung, dass der Verkehr dadurch in den Ort gezogen werde und über die Grötzingen Straße wieder herausgeführt werde. Es sei aber ein politische Entscheidung.

**Herr Knobloch** weist darauf hin, dass die jetzige Tankstelle Bestandsschutz habe.

**Gemeinderat Dr. Rahn** sagt, er werde zustimmen.

**Gemeinderat Vortisch** fragt, ob das Gebiet gegenüber absichtlich draußen gelassen wurde.

**Frau Schönhaar** bestätigt ihm das. Dieses Gebiet habe mit dem südlichen Teil nichts zu tun.

**Gemeinderat Vortisch** sagt, eine Tankstelle würde von seiner Fraktion befürwortet werden, aber auf keinen Fall ein Fastfoodrestaurant. Er habe die Auswirkungen in Mühlburg gesehen.

**Frau Schönhaar** sagt, mit dem Bebauungsplanentwurf habe die Verwaltung eine Grundlage geschaffen, um in den Dialog gehen zu können.

**Gemeinderätin Mohamed Fahir** sagt, sie sähe sich schon ein bisschen als Vertretung der Jugend im Gremium. Sie wisse, dass der Wunsch nach einem Fastfood-Restaurant bestehe.



Sie regt an, ob nicht eine Alternative gefunden werden könne. Burger King sei kein guter Arbeitgeber und auch der Standort sei nicht passend. Sie sei der Meinung, dass sich die Gemeinde Gedanken machen solle, was sie anbieten könne, sollte aber auch auf Nachhaltigkeit Wert legen. Sie denke da beispielsweise an „My heart beats vegan“. Sie werde dem Beschlussvorschlag zustimmen.

**Bürgermeisterin Bodner** sagt, die Verwaltung wolle die Veränderungssperre wegen der Verkehrslage haben. Wenn die Fastfood-Ketten kommen, würde sich diese nicht gerade verbessern. Das Gremium müsse entscheiden, ob es dies auch so sehe. Die Gemeinde habe nicht so viel Fläche, um einen Alternativstandort anbieten zu können.

**Frau Schönhaar** sagt, die grundlegenden zwei Fragen seien: Will das Gremium das Wohngebiet stärken? Und: Gibt es Alternativen? Sonnenberg-Salbusch wäre eventuell eine hochwertige Alternative.

**Herr Knobloch** erklärt den Unterschied. Hier habe man nicht die Verfügungsgewalt über das Grundstück. Bei Sonnenberg-Salbusch komme die Verwaltung dagegen eventuell in den Besitz aller Grundstücke. Als Verkäuferin könne die Gemeinde zivilrechtlich Einfluss auf die Nutzung nehmen.

**Gemeinderat Rothweiler** sagt, es sei die richtige Vorgehensweise. So einen Burger King brauche man in Pfinztal nicht. Die Grünen-Fraktion unterstütze die Vorgehensweise.

**Gemeinderat Hörter** sagt, seine Fraktion sehe eine Tankstelle als notwendig an. Wenn es diese nicht mehr gäbe, müssten die Leute weiter fahren. Heutzutage gehöre es dazu, einen Kleinimbiss anzubieten. Irgendetwas in diese Richtung sollte man in Pfinztal schonmal andenken.

**Herr Knobloch** sagt, man betrachte es bei der Entwicklung von Sonnenberg-Salbusch mit. Er weist darauf hin, dass bei einem „WA“ Tankstellen ausnahmsweise zulässig seien. Jetzt gehe es aber erst einmal darum, den Bebauungsplan zusammen mit der Veränderungssperre rechtssicher hinzukriegen.

**Gemeinderat Rendes** sagt, der Weg sei richtig, er sei aber dennoch hin- und hergerissen. Pfinztal werde weiterhin eine Tankstelle benötigen. Und er wolle auch den Standort nicht ändern. Auch wenn man damit Verkehr generieren würde, sei der Standort für eine Tankstelle weiterhin ok. Dem „Zusatz“ würde er sich auch nicht verwehren.

**Frau Schönhaar** stellt klar, dass das Ziel nicht sei Pfinztal tankstellenfrei zu bekommen. Ziel sei das Gebiet aufzuwerten. Es sei noch ein langer Zeithorizont bis zur Realisierung der B293. Die Verwaltung denke über Alternativstandorte nach.

**Bürgermeisterin Bodner** verweist auf den Beschlussvorschlag in der Sitzungsvorlage und fragt, wer diesem zustimmen könne.

**Abstimmung: 12 Ja-Stimmen**

Das Gremium fasst somit einstimmig folgenden Beschluss als Empfehlung für den Gemeinderat:

- 1. Der Gemeinderat beschließt den vorliegenden Entwurfsplan (Bebauungsplanentwurf „Auf der Höhe / Grötzinger Straße“, OT Berghausen) mit Erläuterungstext – jeweils mit Stand 01.2020 – als Grundlage für die weitere Planung (Ausarbeitung und Verfeinerung des Entwurfs als Vorbereitung der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3**



Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB).

2. Zur Sicherung der Planung wird gemäß § 14 BauGB eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich erlassen. Die Veränderungssperre tritt am Tag nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

5. **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Modernes Wohnen in der Seltenbachstraße, 1. Änderung", OT Berghausen**
  - Entwurfs- und Offenlagebeschluss
  - Beschluss über den Abschluss des Durchführungsvertrages

**Frau Schönhaar** teilt mit, dass es in den Unterlagen nur geringfügige Änderungen zum Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gäbe. *Sie liest die in der Sitzungsvorlage genannten Änderungen vor.* Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung seien keine Einwendungen eingegangen. Zwischenzeitlich liege auch der Entwurf des Durchführungsvertrages vor, der als Anlage der Sitzungsvorlage beigelegt sei.

**Gemeinderat Hörter** teilt mit, die CDU-Fraktion sei einstimmig für den Beschlussvorschlag.

**Gemeinderat Dr. Rahn** signalisiert ebenfalls Zustimmung. Er weist darauf hin, dass in den schriftlichen Festsetzungen bei den Sträuchern die Cornelkirsche genannt werde. Hier sei der lateinische Name falsch.

**Frau Schönhaar** nimmt es zur Kenntnis und wird es entsprechend ändern.

**Bürgermeisterin Bodner** verweist auf den genannten Beschlussvorschlag und bittet um zustimmende Handzeichen.

**Abstimmung:** 12 Ja-Stimmen

Das Gremium fasst somit als Empfehlung für den Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. **Der Bebauungsplanentwurf ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt parallel. Der Zeitraum wird in das Ermessen der Verwaltung gestellt.**
2. **Der Durchführungsvertrag wird anerkannt. Der Vertrag ist notariell beurkunden zu lassen. Die Bürgermeisterin wird ermächtigt, den Vertrag zu unterzeichnen bzw. Untervollmacht zu erteilen.**

6. **Fortschreibung Landschaftsplan (LP) 2030 / Flächennutzungsplan (FNP) 2030**
  - abschließender Beschluss Fortschreibung LP 2030
  - erneuter beschränkter Offenlagebeschluss Fortschreibung FNP 2030

**Frau Schönhaar** bittet darum, diesen Tagesordnungspunkt am Besten einfach durchzuwinken. Die Verwaltung mache eine Alternativenprüfung, plane eine Biotopvernetzung als Grundlage für das das Ausgleichsflächenkataster und sei noch an einigem mehr dran. Wenn die Ergebnisse daraus vorliegen, werde man auf den NVK zugehen.

**Gemeinderat Dr. Rahn** äußert, der Landschaftsplan sei wahrscheinlich in Ordnung. Im FNP seien aber nach wie vor viel zu viele Neubaufächen enthalten. Die Planungen für Bühl, ICT



Süd und Laile wurden zurückgenommen. Es sei kontraproduktiv diese weiterhin im FNP zu belassen.

**Gemeinderat Hörter** sagt, dass die Baulandentwicklung seit Jahren auf Sparflamme laufe. Die CDU-Fraktion wolle, dass nicht herausgenommen werde. Es solle lieber mehr gefördert werden.

**Herr Knobloch** stellt klar, dass wenn Flächen im FNP enthalten seien, niemand das Gremium zwingen diese zu entwickeln.

**Gemeinderätin Lüthje-Lenhardt** weist darauf hin, dass ja in den Steckbriefen zu diesen Gebieten stehe, dass nicht gebaut werden sollte. Sie vertraue da Frau Schönhaar.

**Frau Schönhaar** stellt nochmals klar, dass die Verwaltung an verschiedenen Maßnahmen dran sei, die ein umfassendes Bild ergeben werden.

**Bürgermeisterin Bodner** bittet um zustimmende Handzeichen für den ersten Beschlussvorschlag:

**Abstimmung: 12 Ja-Stimmen**

**Bürgermeisterin Bodner** bittet um zustimmende Handzeichen für den zweiten Beschlussvorschlag:

**Abstimmung: 11 Ja-Stimmen  
1 Nein-Stimme**

**Das Gremium nimmt somit einstimmig den bevorstehenden abschließenden Beschluss des Landschaftsplans 2030 zustimmend zur Kenntnis. Den bevorstehenden erneuten beschränkten Offenlagebeschluss des Flächennutzungsplans 2030 nimmt das Gremium mehrheitlich zustimmend zur Kenntnis.**

## **7. Mitteilungen der Bürgermeisterin**

Es gibt keine Mitteilungen im öffentlichen Teil der Sitzung.

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

**Gemeinderätin Lüthje-Lenhardt** informiert darüber, dass sie und Gemeinderat Rothweiler an einem Workshop im Landtag teilgenommen hätten. Dort sei herausgeklungen, dass die Ergebnisse von Bürgerbeteiligungen regelmäßig in der Schublade versinken würden, was kontraproduktiv für diejenigen sei, die sich aktiv am Prozess beteiligt hätten. Als sie die neuen Sitzungsvorlagen von Pfinztal gezeigt habe, seien diese regelrecht gefeiert worden.

**Bürgermeisterin Bodner** weist darauf hin, dass diese von Herrn Bauer erarbeitet wurden.

**Gemeinderätin Schaier** teilt mit, dass sich die Renaturierung des Bocksbaches beim kürzlich eingetretenen Hochwasser bewährt habe.



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

Es meldet sich **ein Bürger** zu Wort. Er weist auf die Bauruine der ehemaligen „Rollladen-Frieda“ hin. Dahinter würde Bauland liegen.

**Herr Knobloch** antwortet, dass ihn dieses Thema seit dreißig Jahren begleite. Er verweist diesbezüglich auf die Unverletzlichkeit des Eigentums. Aufgrund der §§ 176 BauGB ff. könne die Gemeinde den Eigentümer zwar auffordern zu modernisieren, wenn dies aber zu teuer für denjenigen sei, müsse die Gemeinde das Grundstück erwerben. Man rede hier aber schon über einen beträchtlichen Teil. Ihn interessiere das Grundstück schon, aber es hätten sich auch schon andere die Zähne daran ausgebissen.

Da es keine weiteren Wortmeldungen mehr gibt, schließt **Bürgermeisterin Bodner** um 18:59 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung.

Die Vorsitzende

Die Urkundspersonen

Die Schriftführerin

\_\_\_\_\_  
Bürgermeisterin Bodner

\_\_\_\_\_  
Gemeinderat Gutgesell

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

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