



Gemeinde Pfinztal

## **Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Technik- und Umweltausschusses am 16.06.2020**

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Ort:</b>            | Selmnitzsaal (Europaplatz),<br>Karlsruher Straße 84, 76327 Pfinztal (Berghausen) |
| <b>Sitzungsbeginn:</b> | 18:00 Uhr  |
| <b>Sitzungsende:</b>   | 18:55 Uhr  |

### **Anwesende Personen**

#### **Vorsitzende/r:**

Bodner, Nicola

#### **Ordentliche Mitglieder:**

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

#### **Stv. Mitglieder:**

Konstandin, Angelika - Vertretung für Herrn Tilo Reeb

#### **Schritfführer/in:**

Vladislav, Jasmin

#### **Verwaltung:**

Knobloch, Günter  
Muhl, Maïke  
Renz, Uwe  
Röckel, Johannes  
Schönhaar, Tamara  
Willi, Peter

#### **Mitwirkende/ext. Org.:**

Blaser, Sonja zu TOP 2 nichtöffentlich

#### **Ortsvorsteher/in:**

Oberle, Gebhard

### **Nichtanwesende Personen**

#### **Ordentliche Mitglieder:**

Reeb, Tilo - entschuldigt

1. Ordnungsgemäße **Einladung** erfolgte am 08.06.2020.
2. Ortsübliche **Bekanntgabe** im öffentlichen Teil im Mitteilungsblatt der Gemeinde erfolgte am 10.06.2020.
3. **Beschlussfähigkeit** war gegeben, da mindestens 6 von 12 Mitglieder anwesend wa-



ren.

4. Als **Urkundspersonen** wurden bestimmt:  
Gemeinderätin Schaier  
Gemeinderätin Frensch



## 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. Nutzungsänderung Gemeinschaftsunterkunft in Monteurhotel **BV/576/2020**
    - Bestätigung des Beschlusses vom 24.07.2018 (Versagen des Einvernehmens einer Ausnahme von der Veränderungssperre)
    - Beratung und Beschlussfassung
  - 2.2. Umbau eines Schuppens in Werkstatt und Hobbyraum **BV/583/2020**
  - 2.3. Errichtung eines Balkons **BV/586/2020**
  - 2.4. Umnutzen des Dachgeschosses von Speicher in Wohnraum, Wärmedämmung und Innenausbau, Errichtung von zwei Dachgauben **BV/587/2020**
  - 2.5. Errichtung eines beleuchteten und doppelseitigen City-Star-Boards auf Monofuß **BV/588/2020**
  - 2.6. Nutzungsänderung im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses. Umbau der Innenräume zu einem Schnellrestaurant für Pizza- und Dönerkebab-Ausgabe **BV/589/2020**
  - 2.7. Einbau einer Dachgaube **BV/590/2020**
  - 2.8. Neubau eines Gewerbegebäudes mit Doppelgarage **BV/591/2020**
3. Bauanfragen
  - 3.1. Sanierung eines Einfamilienhauses mit Anbau **BV/584/2020**
4. Mitteilungen der Bürgermeisterin
5. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium
6. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner



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

**Bürgermeisterin Bodner** erklärt die Vorgehensweise und weist darauf hin, dass sich der Tagesordnungspunkt am Ende der Sitzung wiederhole.

Es gibt keine Wortmeldungen.

## 2. Bauanträge

### 2.1. Nutzungsänderung Gemeinschaftsunterkunft in Monteurhotel - Bestätigung des Beschlusses vom 24.07.2018 (Versagen des Einvernehmens einer Ausnahme von der Veränderungssperre) - Beratung und Beschlussfassung

**Frau Muhl** trägt eine Zusammenfassung des nachfolgenden Sachverhalts vor:

*Hinsichtlich des Antrags auf Umwandlung der bestehenden Gemeinschaftsunterkunft des Landkreises Karlsruhe in ein Monteurhotel, hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.07.2018 beschlossen, keine Ausnahme / Befreiung von der rechtskräftigen Veränderungssperre zugunsten dieses Vorhabens zuzulassen. Dem Antrag liegt folgender Sachverhalt zugrunde (Auszug aus BV 145/2018):*

*„Die im Jahr 2015 errichtete Gemeinschaftsunterkunft mit 180 Plätzen wird durch den Landkreis Karlsruhe seit einigen Wochen nicht mehr genutzt. Der Landkreis gedenkt, die Unterkunft an einen privaten Investor zu veräußern, der dann – gemäß vorliegendem Antrag auf Nutzungsänderung – das vorhandene Gebäude als Monteurhotel für 134 Personen nutzen will. Das entsprechende Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sonnenberg-Salbusch“. Die Gemeinde Pfinztal hat hier mit Datum vom 14.05.2018 (ist Veröffentlichungsdatum im Mitteilungsblatt) sowohl den Aufstellungsbeschluss als auch die danach gefasste Veränderungssperre öffentlich bekannt gegeben. Nachdem für diesen Bereich eine Veränderungssperre besteht, kann ein solches Vorhaben nicht ohne eine Befreiung hiervon realisiert werden. – Hierüber gilt es nun zu entscheiden. Es sei an dieser Stelle zu erwähnen, dass die bisherige Planintention der Gemeinde - als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes - diejenige war, Bauflächen für gewerbliche Kleinunternehmer zu generieren und dabei Beherbergungsbetriebe sowie Verbrauchermärkte auszuschließen. Der designierte Bauherr beschreibt, dass das Gebäude im Hinblick auf die angestrebte Nutzung nicht umgebaut werden muss. Es sollen lediglich neue Stellplätze geschaffen werden, so dass deren Gesamtsumme bei 31 liegt. Der Gemeinderat mag sich erklären und einen entsprechenden Beschluss fassen.“*

*Die Ablehnung des Antrags auf Nutzungsänderung wegen entgegenstehender Veränderungssperre durch die untere Baurechtsbehörde erging rechtsmittelfähig mit Bescheid vom 07.01.2019. Gegen die Ablehnung erhob die Klägerin im Februar 2019 Widerspruch. Dieser Widerspruch wurde vom Regierungspräsidium Karlsruhe zurückgewiesen. Hiergegen wurde im April 2019 Klage erhoben. Im Zuge der mündlichen Verhandlung am 29.04.2020 wurde das Ruhen des Verfahrens mit dem Recht des jederzeitigen Wiederanrufs beschlossen. Das Gericht empfiehlt der unteren Baurechtsbehörde in dem im Nachgang zum Verhandlungstermin verfassten Schreiben vom 05.05.2020, eine „ausdrückliche“ Äußerung der Gemeinde im Hinblick auf die „neue“ Veränderungssperre einzuholen. Das Gericht begründet dies damit, dass, aufgrund der zwischenzeitlich geänderten Planungsgrundlage zur Veränderungssperre (die ursprüngliche Planung sah für den entsprechenden Bereich eine Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet vor; die aktuelle Planung geht von einer Ausweisung als*



urbanes Gebiet aus), eine erneute Entscheidung der zuständigen kommunalen Entscheidungsträger erforderlich sei, um eine Beeinträchtigung der kommunalen Planungshoheit auszuschließen. Mit Schreiben vom 15.05.2020 hat das Landratsamt diese Empfehlung aufgegriffen und die Verwaltung gebeten, eine erneute Beschlussfassung in den politischen Gremien herbeizuführen. Der Technik- und Umweltausschuss hat im Rahmen seiner Zuständigkeit deshalb über folgende Fragestellung zu befinden:

„Soll der beantragten Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauGB für die Nutzungsänderung der bestehenden Gemeinschaftsunterkunft in eine Monteursunterkunft unter Berücksichtigung der der rechtskräftigen Veränderungssperre vom 15.05.2020 (Datum des In-Kraft-Tretens der 1. Verlängerung) zugrundeliegenden Entwurfsplanung (Ausweisung als urbanes Gebiet) das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden?“

Nach § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme erteilt werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Verwaltung sowie die Kanzlei Caemmerer Lenz der Auffassung sind, dass ein Anspruch auf Ausnahmeerteilung schon aufgrund des Entgegenstehens öffentlich-rechtlicher Belange nicht bestehen kann. Über die Erteilung der Ausnahme entscheidet nach § 14 Abs. 2 BauGB die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde. Während § 14 Abs. 2 Satz 1 BauGB die materiell-rechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre formuliert, bestimmt Satz 2 die zuständige Behörde (LRA) und regelt die Beteiligung der Gemeinde. Deshalb setzt die Zulassung einer Ausnahme (Satz 1) stets voraus, dass dem Vorhaben überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Das ist sozusagen die für alles weitere entscheidende Tatbestandsvoraussetzung. Wann überwiegende öffentliche Belange entgegenstehen, ist in der obergerichtlichen Rechtsprechung geklärt. Entsprechend dem Zweck des Sicherungsinstruments steht vor allem die angestrebte Sicherung der künftigen Planung dem Vorhaben entgegen, wenn die künftigen Festsetzungen noch nicht mit einem ausreichenden Maß an Wahrscheinlichkeit endgültig geklärt sind, also vor Erreichen der materiellen Planreife oder wenn das beabsichtigte Vorhaben den künftigen Festsetzungen – wenn auch nur möglicherweise – widerspricht (vgl. dazu BVerwG Urt. v. 30.8.2012 – 4 C 1.11, BVerwGE 144, 82 Rn. 34 = NVwZ 2013, 304 = ZfBR 2013, 42; EZBK/Stock, 136. EL Oktober 2019, BauGB § 14 Rn. 96). Dementsprechend darf ein solches Vorhaben, auch dann nicht im Wege der Ausnahme zugelassen werden, wenn vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre die Baugenehmigung rechtswidrig versagt worden sein sollte, denn liegen die Tatbestandsvoraussetzungen des § 14 Abs. 2 BauGB nicht vor, weil das Vorhaben die Durchführung der Planung erschweren oder unmöglich machen würde, setzt sich die Veränderungssperre gegen den Ausnahmeantrag durch. Da die beabsichtigte und hinreichend konkretisierte Planung dem Vorhaben widerspricht (wobei bereits ein wesentliches Erschweren ausreichen würde), fehlt es bereits an der Tatbestandsvoraussetzung für die Erteilung einer Ausnahme.

#### **Weiteres Vorgehen**

Aufgrund des derzeit ruhenden Verfahrens sind zunächst keine weiteren Schritte von Seiten der Gemeinde einzuleiten. Es ist vielmehr die Äußerung des Klägers abzuwarten (Entscheidung über Fortsetzungsfeststellungsantrag mit dem Ziel eines Amtshaftungsanspruchs/Schadensersatzanspruchs).

**Gemeinderat Rendes** teilt mit, die CDU-Fraktion sehe es genauso und werde der Versagung zustimmen.

**Gemeinderätin Mohamed Fahir** teilt mit, die SPD-Fraktion sehe es genauso. Hinzu kämen die Bedingungen, unter welchen die Menschen in solchen Unterkünften leben müssten. Man wolle so etwas nicht unterstützen. Auch werde gegenüber den Monteuren Lohndumping betrieben.

**Gemeinderätin Lüthje-Lenhardt** schließt sich ihren Vorrednern an.



**Bürgermeisterin Bodner** stellt folgende Abstimmungsfrage:  
„**Wer stimmt dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zu?**“

**Abstimmung: 12 Ja-Stimmen**

Der Gemeinderat fasst somit einstimmig folgenden Beschluss:

**Die beantragte Nutzungsänderung wird – auch und insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Planung (Festsetzung des Gebiets als „Urbanes Gebiet“ / MU) gem. § 6a BauNVO – abgelehnt. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 14 Abs. 2 BauGB wird versagt.**

## **2.2. Umbau eines Schuppens in Werkstatt und Hobbyraum**

*Auf den hierzu ergangenen Sachverhalt wird verwiesen.*

**Gemeinderätin Lühje-Lenhard** teilt mit, die Grünen-Fraktion finde das Vorhaben gut. Positiv sei das begrünte Flachdach.

**Gemeinderat Rendes** und **Gemeinderätin Konstandin** signalisieren jeweils für ihre Fraktionen Zustimmung zum Beschlussvorschlag.

**Bürgermeisterin Bodner** fragt: „**Wer stimmt dem Beschlussvorschlag zu?**“

**Abstimmung: 12 Ja-Stimmen**

Das Gremium fasst somit einstimmig folgenden Beschluss:

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

## **2.3. Errichtung eines Balkons**

*Auf den hierzu ergangenen Sachverhalt wird verwiesen.*

Da es keine Wortmeldungen gibt, leitet **Bürgermeisterin Bodner** die Abstimmung ein. Sie bittet um zustimmende Handzeichen zum Beschlussvorschlag.

**Abstimmung: 12 Ja-Stimmen**

Das Gremium fasst somit einstimmig folgenden Beschluss:

**Dem Antrag auf Ausnahme von der bestehenden Veränderungssperre wird nach § 14 Abs. 2 BauGB zugestimmt.**

## **2.4. Umnutzen des Dachgeschosses von Speicher in Wohnraum, Wärmedämmung und Innenausbau, Errichtung von zwei Dachgauben**

*Auf den hierzu ergangenen Sachverhalt wird verwiesen.*

**Gemeinderätin Mohamed Fahir** sagt, da Wohnraum knapp und teuer sei, werde das Vorhaben begrüßt.



**Gemeinderat Hörter** signalisiert für seine Fraktion Zustimmung zum Beschlussvorschlag.

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

**Abstimmung: 12 Ja-Stimmen**

Das Gremium fasst somit einstimmig folgenden Beschluss:

**Den beantragten Baumaßnahmen wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.**

## **2.5. Errichtung eines beleuchteten und doppelseitigen City-Star-Boards auf Monofuß**

*Auf den hierzu ergangenen Sachverhalt wird verwiesen.*

**Gemeinderat Gutgesell** teilt mit, seine Fraktion wolle die Werbeanlage nicht und werde deshalb das gemeindliche Einvernehmen versagen.

**Bürgermeisterin Bodner** verweist auf den Beschlussvorschlag und fragt das Gremium: „Wer stimmt einer Versagung des gemeindlichen Einvernehmens zu?“

**Abstimmung: 12 Ja-Stimmen**

Gemäß dem Beschlussvorschlag der Verwaltung fasst der Gemeinderat somit einstimmig folgenden Beschluss:

**Das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB wird versagt.**

## **2.6. Nutzungsänderung im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses. Umbau der Innenräume zu einem Schnellrestaurant für Pizza- und Dönerkebab-Ausgabe**

*Auf den hierzu ergangenen Sachverhalt wird verwiesen.*

**Gemeinderätin Konstandin** sagt, es könne nicht sein, dass die Parksituation in der Bockstalstraße noch schlimmer werde. Bei der ersten Beratung sei es schon um die Stellplätze gegangen. Es werde auf dem Schrammbord geparkt, obwohl dort ein absolutes Halteverbot sei. Das Schild stehe in der Mitte, was aber keinen interessiere. Der Gehweg werde einfach zugeparkt. Es könne nicht sein, dass man einen Stellplatz nachweisen müsse und diesen dann auch noch ablösen könne. Die SPD-Fraktion werde den Beschlussvorschlag ablehnen.

**Gemeinderätin Lüthje-Lenhardt** äußert, die Grünen-Fraktion sehe das Problem ebenfalls. Es müsse hier eine Abwägung stattfinden. Das Hauptklientel werden vermutlich Schüler sein und die haben kein Auto. Ihre Fraktion sei für die Ablösung. Den Autofahrern könne man zumuten, auch ein paar Schritte zu gehen. Der Vorteil sei, dass es sich hier um einen Imbiss handle.

**Gemeinderätin Frensch** teilt mit, sie tue sich mit der Ablösung schwer. Sie finde es nicht gut, dass man sich so „einkaufen“ könne. Die Kunden würden alles zuparken, weil sie ja nur mal „gschwind“ reingehen. Sie kündigt an, sich bei der Abstimmung zu enthalten.

**Gemeinderätin Schaier** ist überzeugt, dass das eine Katastrophe geben wird. Die CDU-Fraktion werde es ablehnen.



**Gemeinderat Dr. Rahn** schließt sich der Stellungnahme von Gemeinderätin Lühje-Lenhardt an. Es werde sich an der Gesamtsituation nichts ändern. Es passe nicht, hier derart einen Stellplatznachweis zu fordern.

**Herr Willi** sagt, die Nutzungsänderung sei am 03.12.2019 im Gremium behandelt worden. Die Mehrheit sei für die Nutzungsänderung gewesen. Der Tenor sei damals gewesen, dass die Nutzung besser sei, als dass es leer stehe. Stellplätze seien immer ein Thema gewesen und die Baurechtsbehörde habe sich damit nicht leicht getan. Man befinde sich in der Ortslage und man müsse sich fragen, wo hier ein Stellplatz hinkommen soll. Der Kreisbaumeister habe gesagt, dass ein Stellplatz auf jeden Fall her müsse. Es wurde der Bestandschutz herangezogen, woraufhin als Ergebnis 1,2 Stellplätze herauskamen. Diese wurden dann großzügig auf 1 reduziert. Wenn das Gremium nicht zustimme, dann müsse das Vorhaben „ad acta“ gelegt werden. Er gibt zu bedenken, dass eine Ablösung nur bei Gewerbe gehe. Bei Wohnen könne auf eine Stellplatzverpflichtung ganz verzichtet werden. Er erklärt, dass das Geld für die Ablösung zweckgebunden genutzt werden müsse, indem an anderer Stelle Anlagen hergestellt werden.

**Gemeinderat Gutgesell** teilt mit, dass seine Fraktion ihre angekündigte Ablehnung zurückziehe.

**Gemeinderätin Schaier** fragt, ob dem Vorhaben dann kein bestimmter Stellplatz zugewiesen werde.

**Herr Willi** bejaht dies. Die Verpflichtung der Herstellung werde mit der Ablöse an die Gemeinde weitergegeben.

**Frau Schönhaar** gibt zu bedenken, dass die Baurechtsbehörde kein Ermessen mehr hätte, wenn eine Wohnnutzung komme. Wohnen sei ohne Stellplatz möglich.

**Gemeinderätin Konstandin** weist darauf hin, dass es im Obergeschoss des Gebäudes eine Wohnung gebe. In der Hofeinfahrt stehe nie ein Auto, obwohl die Bewohner ein Auto hätten.

**Herr Willi** antwortet, dass für die Wohnung der Bestandschutz gelte.

**Gemeinderätin Konstandin** sieht die Sicherheit am Zebrastreifen gefährdet. Hier würden auch ältere Leute mit dem Rollator queren.

**Herr Willi** weist darauf hin, dass es sich hierbei nicht um Baurecht handle.

**Herr Knobloch** stellt klar, dass die Gemeinde vom „idealen Bauherrn“ ausgehen müsse. Auch müsse sich die Gemeinde konsistent verhalten. Sie dürfe nicht sehenden Auges einer Nutzungsänderung zustimmen, wenn sie dann eine Ablösung ablehne. Er fragt, ob man das Vorhaben scheitern lassen wolle, weil keine Stellplätze vorhanden seien.

**Gemeinderätin Schaier** sagt, das Gremium habe der Baugenehmigung mehrheitlich zugestimmt. Jetzt könne man nicht mehr sagen, dass man es nicht mehr wolle.

**Gemeinderat Rendes** äußert, dass seine Fraktion zustimmen werde. Es handle sich hier um einen neuralgischen Punkt, auf den der Gemeindevollzugsdienst ein Auge haben sollte. Man solle sich überlegen, welche Einsatzzeiten hier sinnvoll wären.

Da es keine weiteren Wortmeldungen mehr gibt, fragt **Bürgermeisterin Bodner**, wer dem Beschlussvorschlag zustimmen könne.



**Abstimmung:**        **8 Ja-Stimmen**  
                             **3 Nein-Stimmen**  
                             **1 Enthaltung**

Das Gremium fasst somit mehrheitlich folgenden Beschluss:  
**Dem Antrag auf Ablösung eines Stellplatzes nach § 37 Abs. 6 LBO wird zugestimmt.**

## **2.7.        Einbau einer Dachgaube**

*Auf den hierzu ergangenen Sachverhalt wird verwiesen.*

**Gemeinderätin Schaier** findet, dass sich das Vorhaben einfüge.

Da es keine weiteren Wortmeldungen gibt, bittet **Bürgermeisterin Bodner** um zustimmende Handzeichen zum Beschlussvorschlag:

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

Das Gremium fasst somit einstimmig folgenden Beschluss:  
**Dem Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen zu § 3 Pkt. 3 und Pkt. 4 über die Gestaltung von Dachgauben wird die erforderliche Befreiung erteilt.**

## **2.8.        Neubau eines Gewerbegebäudes mit Doppelgarage**

**Frau Muhl** fasst nachfolgenden Sachverhalt zusammen:

*Die Bauherrschaft beantragt den Neubau eines Gewerbegebäudes zur Nutzung einer Tanzschule und einer Betriebswohnung für die Betreiberin. Für das Vorhaben werden durch die Bauherrschaft folgende Ausnahmen bzw. Befreiungen beantragt:*

- *Ausnahme für die beantragte Wohnung nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO*
- *Ausnahme für die Tanzschule nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO*
- *Befreiung Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl*

*Für das Grundstück besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Steinwiesen“, in Kraft getreten am 12.10.1968. Die geplante Wohnung soll durch die Betreiberin der Tanzschule selbst genutzt werden, da es abends sehr spät wird. Laut des bestehenden Bebauungsplans „Steinwiesen“ sind Wohnungen für Betriebsinhaber, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen allgemein zulässig und bedarf in diesem Fall keiner gesonderten Ausnahme. Die Verwaltung weist die Baurechtsbehörde darauf hin, dass dies durch eine Baulast gesichert werden sollte. Für das vordere Gebäude wurde in der Baugenehmigung vom Juni 2019 bereits eine Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, für die Betreuung einer Tanzschule zu schulischen bzw. therapeutischen Zwecken, erteilt. Die Bauherrschaft begründet den Neubau damit, dass die bereits genehmigte Tanzschule sich als zu klein erwies und zusätzlicher Übungsraum benötigt wird. Laut Antrag wird die anrechenbare Grundflächenzahl um 3 m<sup>2</sup> überschritten und bedarf daher einer Befreiung nach § 31 BauGB. Für das Angrenzende Grundstück Flst.Nr. 2800/1 wurde bereits einer Überschreitung der Grundflächenzahl zugestimmt und von der Baurechtsbehörde in der Baugenehmigung befreit. Die Zahl der Stellplätze, für das vordere bestehende und das neu beantragte Gebäude, ist durch die Baurechtsbehörde zu prüfen. Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen und den beantragten Ausnahmen bzw. Befreiungen nach § 31 BauGB zuzustimmen.*

**Gemeinderat Hörter** teilt mit, das Vorhaben sei innerhalb der Fraktion besprochen worden.



Man könne es nachvollziehen. Es werde großen Wert auf das Nutzungskonzept gelegt.

**Gemeinderätin Mohamed Fahir** signalisiert für ihre Fraktion Zustimmung. Es sei gut und wichtig, dass so etwas gefördert werde.

**Gemeinderat Rothweiler** sagt, der Bebauungsplan lasse es zu. Er hoffe, dass sich die Bauherrschaft mit den Nachbarn zusammensetzen werde.

**Gemeinderat Dr. Rahn** bedankt sich für die nachgereichten Grundrisspläne. Es handle sich um eine vernünftige Planung. Die gewerblichen Räume würden sich unten befinden und die Wohnung beschränke sich auf das obere Stockwerk. Er denke nicht, dass die Lärmbelastung zunehmen werde.

**Gemeinderätin Frensch** signalisiert ihre Zustimmung. Es sei wunderbar, dass es solch ein Angebot gebe, das auch genutzt werde. Die Verwaltung solle sich in die Spannungen mit den Nachbarn einbringen und auf eine Lösung hinwirken. Wie aus den Unterlagen ersichtlich sei, ende der Stundenplan um 21:10 Uhr. Das sei nicht wirklich spät.

**Frau Muhl** sagt, die Verwaltung werde dies selbstverständlich an das Landratsamt weitergeben. Bei einem Gewerbevorhaben werde zudem das Gewerbeaufsichtsamt eingebunden.

**Bürgermeisterin Bodner** bittet um zustimmende Handzeichen.

**Abstimmung: 12 Ja-Stimmen**

Das Gremium fasst somit einstimmig folgenden Beschluss:

**Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt. Den Befreiungen, bezüglich der Festsetzungen des Bebauungsplans zur Grundflächenzahl und Nutzung als Tanzschule, wird nach § 31 BauGB zugestimmt.**

### 3. Bauanfragen

#### 3.1. Sanierung eines Einfamilienhauses mit Anbau

**Frau Muhl** fasst nachfolgenden Sachverhalt zusammen:

*Bereits in der Sitzung vom 03.12.2019 des Technik und Umweltausschusses wurde eine Bauvoranfrage (Neubau eines Einfamilienhauses) der Bauherrschaft zu dem Grundstück in der Lessingstraße gestellt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde versagt, da das Vorhaben sich im Außenbereich befand und nach § 35 BauGB nicht privilegiert ist. Das Landratsamt Karlsruhe teilt die Auffassung der Verwaltung, wonach das Vorhaben nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und auch nicht mehr innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt. Der Trennungsstrich zwischen Innen- und Außenbereich ist grundsätzlich hinter dem letzten zur zusammenhängenden Bebauung gehörenden Haus zu ziehen. Somit endet der Innenbereich in diesem Fall an der nördlichen und westlichen Wand des Wohnhauses auf dem Grundstück. Schlussfolgernd befindet sich der Neubau als auch der geplante Anbau im Außenbereich und es liegt keine Begründung der Bauherrschaft einer Privilegierung vor. Daraufhin hat die Bauherrschaft den Antrag zum Neubau zurückgezogen und einen Antrag zur Bauvoranfrage eines Anbaus gestellt. Das geplante Vorhaben soll ca. 7,50 m von der Außenwand, rückseitig des Wohnhauses, hervortreten, eine Grundfläche von ca. 42 m<sup>2</sup> und zwei Geschosse haben. Die Baurechtsbehörde hat zu prüfen, ob eine Privilegierung der Bauherrschaft für den Anbau besteht. Eine Begründung der Antragssteller liegt der Verwal-*



ung nicht vor. Daher empfiehlt die Verwaltung, auf Grundlage der letzten Ablehnung durch das Landratsamt Karlsruhe, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu versagen.

**Bürgermeisterin Bodner** fragt: „Wer stimmt einer Versagung des gemeindlichen Einvernehmens zu?“

**Abstimmung: 12 Ja-Stimmen**

Das Gremium fasst somit einstimmig folgenden Beschluss:  
**Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird versagt.**

#### **4. Mitteilungen der Bürgermeisterin**

**Bürgermeisterin Bodner** informiert darüber, dass es heute für Herrn Willi aufgrund seiner bevorstehenden Pensionierung die letzte TU-Sitzung sei. Er sei seit 1992 bei der Gemeinde gewesen und habe somit einige Bürgermeister miterlebt. Er sei Vorsitzender des Gutachterausschusses und Vorsitzender des Personalrates gewesen. Sie wünscht ihm alles Gute und überreicht eine Danksagungskarte.

**Herr Willi** bedankt sich. Er habe ein gutes und herzliches Verhältnis gehabt. Im Personalrat habe es einen regen Austausch gegeben und in den Ausschuss sei er immer gerne gegangen. Seine Arbeit sei damals Neuland für ihn gewesen, da er ursprünglich aus der Vermessung komme. Der Wechsel sei aber die beste Entscheidung gewesen. Er habe den Job gerne gemacht und freue sich in Pfinztal gewesen zu sein. Er sei davon überzeugt, dass Frau Muhl die Nachfolge ganz toll machen werde.

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

**Gemeinderätin Lüthje-Lenhardt** wünscht Herrn Willi alles Gute. Sie sei seit 2004 im Gemeinderat und habe ihn immer als sehr kompetent wahrgenommen. Anschließend bittet sie die Verwaltung, bei der Bepflanzung auf dem Kreisverkehr anstelle der Geranien auf bienenfreundlichere Pflanzen zu achten.

**Gemeinderätin Frensch** ergänzt, dass die jetzige Bepflanzung wirklich sehr bieder und schrecklich sei.

**Bürgermeisterin Bodner** nimmt dies zur Kenntnis. Sie bittet um Geduld. In diesem Bereich gebe es derzeit einen Generationenwechsel.

**Gemeinderätin Lüthje-Lenhardt** sagt, dass dies als Anregung genommen werden solle. Sie fragt, was es mit den Vermessungsarbeiten in der Nachbarschaft des Grundstücks Jöhlinger Str. 20 auf sich habe.

**Herr Willi** teilt mit, dass hier in zweiter Reihe ein Neubau hinkomme. Es gehe um das Haus Nr. 24. Aus baurechtlicher Sicht könne dort gebaut werden. Im Rahmen des Abbruchs sei eine Angrenzeranhörung durchgeführt worden.

**Gemeinderat Gutgesell** sagt, der Handlauf bei der Treppenanlage in der Bruchwiesenstraße sei nun fertiggestellt worden, was er sehr begrüße. Es handle sich um etwas „Gescheites“. Er weist darauf hin, dass die Scheiben des Glaskastens bei der Infobuch am Ortseingang Wöschbach defekt seien. Die Tafel sollte zudem mit dem Ortsplan bestückt werden. Zu den



aktuellen Hallenöffnungen fragt er an, ob hier Hygienekonzepte erarbeitet wurden und ob es möglich sei, Desinfektionsstationen an den Eingängen zu installieren. Auch sollten Ordner ausgelegt werden, in die man sich eintragen soll.

**Bürgermeisterin Bodner** sagt, dass dies Aufgabe von Herrn Zöller sei.

**Gemeinderat Gutgesell** bittet darum die Hallen in den Sommerferien offen zu lassen. Die Leute hätten ihren Urlaub aufgebraucht oder keine Möglichkeit wegzufahren. Die Hallen offen zu lassen hätte mehrere positive Aspekte: Die Leute wären beschäftigt. Er bittet darum, dies positiv zu prüfen.

**Bürgermeisterin Bodner** antwortet, dass Herr Sturm darüber berichten werde. Das Problem sei, dass man schauen müsse, was die Verordnung hergebe. Man würde das gerne anbieten, zumal die Hausmeister während der Schließzeiten einige Sachen erledigt hätten.

**Gemeinderat Hörter** wünscht Herrn Willi im Namen der CDU-Fraktion ebenfalls alles Gute und bedankt sich für die Zusammenarbeit. Er sei ein kompetenter und auskunftsfreudiger Ansprechpartner gewesen.

**Gemeinderat Rothweiler** erkundigt sich nach dem Stand bezüglich „Gasthaus Adler“ und dem „Döner“ in der Brückstraße. Bei Letzterem sei der Gehweg nicht benutzbar. Auch würde er gerne wissen, wie der Stand bezüglich Orpea/Haus Edelberg sei.

**Herr Willi** antwortet bezüglich des Vorhabens in der Brückstraße, dass die Unterlagen wegen der baulichen Veränderungen nun bei der Baurechtsbehörde liegen würden. Der Bauherr könne nichts machen, solange er keine Baufreigabe habe.

**Frau Schönhaar** antwortet bezüglich des Gasthauses Adler, dass die beantragte Nutzungsänderung von Gewerbe in Wohnen aufgrund der Veränderungssperre ruhe. Es hätten zwischenzeitlich zweimal bauliche Veränderungen stattgefunden. Das Landratsamt habe es sich angeschaut und sei zu dem Ergebnis gekommen, dass die Veränderungen, in dem durch die Veränderungssperre gesteckten Rahmen, zulässig seien. Die Verwaltung scheue sich mit einer Untätigkeitsklage gegen das Landratsamt vorzugehen. Man versuche es deshalb über die Veränderungssperre zu halten. Bezüglich Orpea habe das Landesdenkmalamt kurz vor Sitzungsbeginn geschrieben, dass gut die Hälfte der archäologischen Denkmäler spätes / frühes Mittelalter seien. Es seien weitere Prospektionen nötig.

**Gemeinderätin Konstandin** lobt die „Dorfplatz“-App. Diese sei sehr gelungen. Sie sei überzeugt, dass dies der richtige Weg sei, um sich informieren zu können, was im eigenen Ortsteil passiere. Sie wolle hiermit auch für die „Corona“-App werben. Abschließend bedankt sie sich bei Herrn Willi.

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

Da es keine Wortmeldungen gibt, bedankt sich **Bürgermeisterin Bodner** bei den Zuhörern und beendet um 18:55 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung.



---

Die Vorsitzende

Die Urkundspersonen

Die Schriftführerin

---

Bürgermeisterin Bodner

---

Gemeinderätin Schaier

---

Vladislav

---

Gemeinderätin Frensch