



Gemeinde Pfinztal

Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Technik- und Umweltausschusses am 08.03.2022

Ort:	Selmnitzsaal (Europaplatz), Karlsruher Straße 84, 76327 Pfinztal (Berghausen)
Sitzungsbeginn:	18:00 Uhr
Sitzungsende:	18:52 Uhr

Anwesende Personen

Stv. Vorsitzende/r:

Vogel, Roland, Dr. - Vertretung für Frau Nicola Bodner

Ordentliche Mitglieder:

Gutgesell, Andreas
Hörter, Frank
Hruschka, Andreas
Lüthje-Lenhardt, Monika
Nickles, Helmut
Rahn, Klaus-Helimar, Dr.
Rothweiler, Edelbert
Schaier, Barbara
Vortisch, Volker Hans

Stv. Mitglieder:

Elsenbusch-Costerousse, Dagmar - Vertretung für Herrn
Tilo Reeb
Herb, Artur - Vertretung für Frau Kristin Frensch

Schriftführer/in:

Schmid, Lukas

Verwaltung:

Keller, Ronald
Kröner, Wolfgang
Lamprecht, Maike
Vladislav, Jasmin

Ortsvorsteher/in:

Oberle, Gebhard

Nichtanwesende Personen

Vorsitzende/r:

Bodner, Nicola - entschuldigt

Ordentliche Mitglieder:

Frensch, Kristin - entschuldigt
Reeb, Tilo – entschuldigt



1. Ordnungsgemäße **Einladung** erfolgte am 28.02.2022.
2. Ortsübliche **Bekanntgabe** im öffentlichen Teil im Mitteilungsblatt der Gemeinde erfolgte am 03.03.2022.
3. **Beschlussfähigkeit** war gegeben, da mindestens 6 von 12 Mitglieder anwesend waren.
4. Als **Urkundspersonen** wurden bestimmt:
Gemeinderat Vortisch
Gemeinderat Hruschka



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. Umbau Betriebsgebäude und Scheune zu Wohnungen, Bockstalstraße 28, OT Kleinsteinbach **BV/948/2022**
 - 2.2. Aufbau einer DHL-Packstation, Wöschbacher Straße 29. OT Berghausen **BV/951/2022**
 - 2.3. Umbau und Erweiterung eines Wohngebäudes, Rißweg 11, OT Söllingen **BV/952/2022**
3. Bauanfragen
 - 3.1. Umbau / Aufstockung / Anbau einer Doppelgarage, Grenzweg 12, OT Berghausen **BV/949/2022**
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

Gemeinderat Dr. Vogel eröffnet die Sitzung und leitet den ersten Tagesordnungspunkt ein.

Herr Raphael meldet sich als Einwohner aus Berghausen zum Tagesordnungspunkt 3.1 zu Wort. Er bringt vor, dass er und seine Familie das Objekt im Grenzweg vor 2 Jahren gekauft haben. Das Objekt verfüge über vier Zimmer und sei daher nicht mehr zeitgemäß. Da die Familie wachsen solle, werde die Zimmeranzahl in Zukunft nicht mehr ausreichen. Die gestellte Bauvoranfrage richte sich nach dem Landratsamt. Frau Weiß vom Landratsamt habe dieser zugestimmt.

Er führt weiter an, dass bei der vorliegenden Planung kein Abriss des Gebäudes mehr geplant sei und es sich lediglich um eine Aufstockung handle. Eine zuvor gestellte Anfrage sei bereits abgelehnt worden. Das Landratsamt habe sich dabei an der Entscheidung des Ausschusses orientiert. Eigentlich sei es aber einverstanden mit dem Bauvorhaben. Die Planung bringe keine Veränderung der First- oder Traufhöhe mit sich. Die Möglichkeit gegen diese Entscheidung juristisch vorzugehen, sei eigentlich nicht gewollt. Jedoch sei die Chancen für einen Erfolg laut eines Anwalts gegeben.

2. Bauanträge

2.1. Umbau Betriebsgebäude und Scheune zu Wohnungen, Bockstalstraße 28, OT Kleinsteinbach

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt die Nutzungsänderung sowie den Umbau eines Betriebsgebäudes und einer Scheune zu Wohnungen in der Bockstalstraße im Ortsteil Kleinsteinbach.

Die im hinteren Bereich liegenden Gebäude der ehemaligen Betriebsräume der Metzgerei bzw. die bestehenden Scheunen sollen zu Wohnraum umgenutzt und umgebaut werden. Im Zuge dessen sollen drei Wohneinheiten entstehen.

Für das Baugrundstück besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Somit ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Dies bedeutet, dass das Vorhaben nur dann zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Stellungnahme Stadtplanung

Das Vorhaben befindet sich bauplanungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich. Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Das angrenzende Flurstück 708, befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Durlacher Weg Süd. Festgesetzt ist dort eine private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, eine Wiese / Baumwiese.

Die Nutzungsänderung zu Wohnraum ist aus städtebaulicher Sicht unproblematisch. Sie entspricht in Art und Maß der baulichen Nutzung dem Gebietscharakter.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen, da sich das Vorhaben nach den Vorgaben des § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.



Frau Lamprecht stellt oben beschriebenen Sachverhalt vor. Besonders wird dabei erläutert, dass es sich beim Bauvorhaben um eine Umnutzung im Bestand handle und daher keine weiteren Stellplätze auszuweisen seien.

Gemeinderätin Schaier bringt vor, dass die Bockstalstraße hochfrequentiert sei und die Stellplätze daher nicht ausreichen. Des Weiteren fragt sie nach, ob der Grünzug mitbenutzt werde und ob hier ein Monteurhotel entstehe.

Frau Lamprecht antwortet, dass der Grünzug unbebaut bliebe und der Bauherr dahingehen informiert worden sei. Ob hier ein Monteurhotel entstehen werde, könne man noch nicht einschätzen.

Gemeinderätin Schaier führt an, dass eine Stellplatzzahl von 1,5 auch im vorderen Bereich nicht erfüllt sei.

Frau Lamprecht stellt heraus, dass keine 1,5 Stellplätze erforderlich seien. Laut der Landesbauordnung sei eine Stellplatzzahl von 1 festgesetzt.

Gemeinderat Gutgesell spricht Ablehnung zum Bauvorhaben aus, da es die Problematiken in der Bockstalstraße verschärfe.

Gemeinderätin Lühje-Lenhardt spricht Zustimmung aus.

Gemeinderat Vortisch bemängelt ebenso die Stellplatzthematik teilt aber trotzdem Zustimmung mit, da hier eine gute Nachverdichtung realisiert werde.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, leitet **Gemeinderat Dr. Vogel** die Abstimmung ein.

Abstimmung: 7 Ja-Stimmen, 4 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung

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

2.2. Aufbau einer DHL-Packstation, Wöschbacher Straße 29. OT Berghausen

Sachverhalt:

Die Deutsche Post AG plant die Aufstellung einer DHL-Packstation in der Wöschbacher Straße 29 im Ortsteil Berghausen (Gelände des Aldi-Marktes). Die Maße sowie der Standort der Packstation sind den beigefügten Plänen zu entnehmen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wöschbacher Straße“. Die Fläche ist als Sondergebiet „Lebensmittel-Nahversorgungsmarkt“ festgesetzt. Da sich eine Packstation - als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb - nicht direkt aus dem Bebauungsplan ableiten lässt, wird ein Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB gestellt.

Stellungnahme Stadtplanung:



Die Stadtplanung hat keine Bedenken bezüglich Erteilung einer Befreiung. Die wesentlichen Elemente der Gebietsfestsetzung Sondergebiet Nahversorgung mit Schwerpunkt Lebensmittel werden von der Paketstation nicht tangiert.

Die Verwaltung empfiehlt der Befreiung vom Bebauungsplan das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

Da keine Wortmeldungen vorliegen, leitet **Gemeinderat Dr. Vogel** die Abstimmung ein.

Abstimmung: 12 Ja-Stimmen

Das Gremium fasst somit einstimmig folgenden Beschluss:

Der Befreiung vom Bebauungsplan wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

2.3. Umbau und Erweiterung eines Wohngebäudes, Rißweg 11, OT Söllingen

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt den Umbau sowie die Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes im Rißweg im Ortsteil Söllingen.

Das bestehende Gebäude soll durch Gauben auf beiden Dachseiten erweitert werden. Des Weiteren soll im vorderen Bereich des Grundstücks ein Anbau entstehen. Dieser soll den Eingangsbereich des Wohngebäudes bilden. Die Maße des Anbaus belaufen sich auf eine Breite von 4,76 Meter und eine Länge von 2,88 Meter. Der Anbau soll zweigeschossig ausgebildet werden.

Im hinteren Bereich des Grundstücks ist ein weiterer Anbau geplant. Dieser soll auf Stelzen verwirklicht werden, sodass im 1. OG bzw. DG Raum geschaffen wird. Die Maße des hinteren Anbaus belaufen sich auf eine Breite von 6,30 Meter und eine Länge von 15,93 Meter.

Stellungnahme der Stadtplanung:

Das Vorhaben Rissweg 11 befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Riss“ aus dem Jahre 1962.

Festgesetzt wurde:

- *WR, reines Wohngebiet*
- *Die zul. überbaubare Grundstücksfläche beträgt 30% = GRZ 0,3*
- *Anzahl der Vollgeschosse 1*
- *Offene Bauweise*
- *Firstrichtung Giebel zur Straße*
- *Gebäudeabstand 6m (Grenzabstand mindestens 2,5m)*
- *Kniestock bei I VG = 0,8m*
- *Dachform: Satteldach mit Dachneigung ca.45°*

Die vorliegende Planung für die Erweiterung des bestehenden Wohnhauses bedarf folgender Befreiungen:



3.1. Umbau / Aufstockung / Anbau einer Doppelgarage, Grenzweg 12, OT Berghausen

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft möchte durch eine Bauvoranfrage verschiedene Fragestellungen geklärt haben (siehe Anlage). Geplant sind ein Umbau und eine Aufstockung des Einfamilienhauses sowie der Anbau einer Doppelgarage am Grenzweg 12 im OT Berghausen. Das Baugrundstück liegt im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Dem Gremium lagen schon am 03.11.2020 (Abbruch + Neubau) und am 20.09.2021 (Umbau, Aufstockung und Doppelgarage) Bauvoranfragen zum vorliegenden Objekt vor. Auf BV/664/2020 bzw. BV/868/2021 wird verwiesen. Beiden Anfragen wurde das gemeindliche Einvernehmen versagt, da die Voraussetzungen des § 35 BauGB nicht gegeben sind. Auch von der Baurechtsbehörde wurden beide Anfragen abgelehnt.

Stellungnahme Stadtplanung:

*Auch wenn die beantragte Baumaßnahme sich geändert hat, bei den bauplanungsrechtlichen Grundlagen ist **keine** Veränderung eingetreten. Das betroffene Flurstück 3371 liegt im Außenbereich und im LSG Pfinzgau. Beurteilung erfolgt gemäß § 35 BauGB Absatz 2 in Anwendung von Absatz 3 und Absatz 4. Die öffentlichen Belange sind nach Auffassung der Stadtplanung beeinträchtigt. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Intensivierung der Nutzung des Areals abzulehnen.*

- *Das Vorhaben widerspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans des NVK*
- *Das Vorhaben widerspricht der Darstellung des Landschaftsplans des NVK.*
- *Es besteht die Gefahr der Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung.*

Aufgrund der komplexen Rechtsmaterie des § 35 Absatz 4 ist anzunehmen, dass eine endgültige Klärung der Zulässigkeit des Vorhabens auf juristischem Wege erfolgt.

Die Voraussetzungen nach § 35 BauGB sind unserer Ansicht nach nicht gegeben. Daher empfiehlt die Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu versagen.

Herr Keller hält folgenden Sachvortrag:

Die Beurteilung der vorliegenden Baumaßnahme erfolgt nach § 35 BauGB. Diese Beurteilung ist recht kompliziert, da der § sich über mehrere Seiten des BauGB erstreckt und einige kann Vorschriften enthält.

Eine Genehmigung im vorliegenden Fall werde einen Präzedenzfall schaffen und es sei vermehrt mit Anfragen dieser Art in der nächsten Zeit zu rechnen, da ähnliche Objekte in Pfinztal vorliegen. Des Weiteren liege das Objekt im Landschaftsschutzgebiet. Die vom Antragsteller zuvor angesprochene Zustimmung vom Landratsamt sei lediglich von Frau Weiß von der unteren Naturschutzbehörde, nicht von der unteren Baurechtsbehörde, erteilt worden.

Gemeinderat Gutgesell erkundigt sich, ob die Kubatur des Gebäudes verändert werde.

Herr Keller antwortet, dass um eine Garage erweitert und das Dachgeschoss umgebaut werde.

Gemeinderat Gutgesell fragt weiter nach, ob die Grundfläche vergrößert werde.



Firma solle dahingehend benachrichtigt werden.

Herr Keller antwortet, dass es an die zuständigen Kollegen weitergeleitet werde.

Gemeinderat Gutgesell erkundigt sich nach dem „Messi-Objekt“ in der Bergstraße. Sein Vorschlag sei, dass man hier eine Grenze zwischen öffentlichem und privatem Bereich ziehe und diese einzeichne.

6. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner

Herr Raphael meldet sich erneut zum Bauvorhaben im Grenzweg zu Wort. Die Sachlage sei für ihn nachvollziehbar. Jedoch werde das Haus kaum verändert. Lediglich eine leichte Erhöhung sowie Dachgauben werden entstehen. Der Hof auf dem die Garage entstehe sei zudem schon verdichtet. Er spricht weiter Kompromissbereitschaft im weiteren Verlauf aus.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt **Gemeinderat Dr. Vogel** den öffentlichen Teil der Sitzung um 18:52 Uhr.

Die Vorsitzende

Die Urkundspersonen

Der Schriftführer

Stellvertretung:
Gemeinderat Vogel

Gemeinderat Vortisch

Schmid

Gemeinderat Hruschka