



Gemeinde Pfinztal

## **Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Technik- und Umweltausschusses am 09.08.2022**

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

### Anwesende Personen

**Vorsitzende/r:**

Bodner, Nicola

**Ordentliche Mitglieder:**

Frensch, Kristin  
Gutgesell, Andreas  
Hörter, Frank Befangenheit bei TOP 2.3  
Hruschka, Andreas  
Lüthje-Lenhart, Monika  
Nickles, Helmut  
Rahn, Klaus-Helimar, Dr.  
Roßwag, Ulrich, Dr.  
Rothweiler, Edelbert  
Vortisch, Volker Hans

**Stv. Mitglieder:**

Ringwald, Markus - Vertretung für Frau Barbara Schaier

**Schriftführer/in:**

Schmid, Lukas

**Verwaltung:**

Dermann, Florian  
Kauter-Eby, Thomas  
Lamprecht, Maike  
Münch, Jens

**Ortsvorsteher/in:**

Oberle, Gebhard

### Nichtanwesende Personen

**Ordentliche Mitglieder:**

Schaier, Barbara - entschuldigt

1. Ordnungsgemäße **Einladung** erfolgte am 28.07.2022.
2. Ortsübliche **Bekanntgabe** im öffentlichen Teil im Mitteilungsblatt der Gemeinde erfolgte am 04.08.2022.
3. **Beschlussfähigkeit** war gegeben, da mindestens 6 von 12 Mitglieder anwesend waren.
4. Als **Urkundspersonen** wurden bestimmt:  
Gemeinderat Ringwald  
Gemeinderat Roßwag



## 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. Errichtung von 4 beklebten Großflächentafeln, Hauptstraße (Piston Getränkemarkt), OT Söllingen **BV/056/2022**
  - 2.2. Teilabriss Gebäude, entfernen des Dachstuhls (Dachstuhlbrand), Wiederaufbau des abgebrochenen Gebäudes und Erneuerung Dachstuhl, Pfinzstr. 28, OT Söllingen **BV/057/2022**
  - 2.3. Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Heilbrunn-Engelfeld" - Befreiung von extensiver Flachdachbegrünung im Einzelfall, Am Storchenbuckel 1, OT Söllingen **BV/061/2022**
  - 2.4. Einbau Gauben, Ausbau Keller- und Dachgeschoss zu Wohnzwecken, Birkenstraße 5, OT Berghausen **BV/063/2022**
3. Bauanfragen
  - 3.1. Nutzungsänderung Garage zu Wintergarten / Gewächshaus, Hans-Thoma-Straße 15 a, OT Berghausen **BV/064/2022**
4. Bepflanzung Bundesstraße 293 **BV/060/2022**
  - Pflanzarbeiten
  - Auftragsvergabe
  - Beratung und Entscheidung
5. Mitteilungen der Bürgermeisterin
6. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium
7. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner





**2.2. Teilabriss Gebäude, entfernen des Dachstuhls (Dachstuhlbrand), Wiederaufbau des abgebrochenen Gebäudes und Erneuerung Dachstuhl, Pfinzstr. 28, OT Söllingen**

**Sachverhalt:**

*Es wird auf die Sitzungsvorlagen BV/749/2021, BV/834/2021 und BV/985/2022 verwiesen. In der Sitzung vom 03.05.2022 wurde bereits positiv über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB entschieden, daher ist dieser Punkt nicht mehr Gegenstand dieser Vorlage.*

*Die Stellplätze wurden in der Planung geändert, sodass diese sich nicht mehr im Bereich des Gewässerrandstreifens befinden. Das Grundstück wird leicht aufgeschüttet, damit die Stellplätze von der Pfinzstraße anfahrbar sind.*

**Frau Lamprecht** führt an, dass das gemeindliche Einvernehmen nach dem Baugesetzbuch zum Bauvorhaben bereits erteilt wurde. Nun gehe es um das gemeindliche Einvernehmen nach dem Wassergesetz. Weiter informiert sie, dass der Abbruch der Mauer nicht beantragt werden müsse und davon ausgegangen werde, dass die Stellplätze anfahrbar ausgewiesen werden. Zudem werde der Gewässerrandstreifen freigehalten, da die Parkplätze nach hinten verschoben wurden. Der Befreiung vom HQ 100 könne zugestimmt werden, da die Voraussetzungen laut dem Gutachten vorliegen.

**Gemeinderat Gutgesell** erkundigt sich nach der Höhe der geplanten Aufschüttung.

**Frau Lamprecht** informiert, dass diese ca. 30 – 40 cm hoch sei.

**Gemeinderat Roßwag** führt an, dass der Bauantrag sich seit der letzten Entscheidung geändert habe. Er erkundigt sich weiter, ob die Einwender schon eine Antwort bekommen haben. Weiter fügt er hinzu, dass die Aufschüttungen im Hochwasserfall eine Hürde darstellen werden, was zu Problemen für die umliegenden Häuser führe. Der Freihaltestreifen entlang der Pfinz müsse freigehalten werden. Dies solle in der Baugenehmigung fixiert werden. Laut dem Kataster rage das Gebäude über die Grenzen hinaus.

**Frau Lamprecht** informiert, dass die Einwendungen vom Landratsamt bearbeitet werden und die Einwender kurz vor der Entscheidung benachrichtigt werden. Die Gemeinde sei hier nur die Durchlaufbehörde. Das Landratsamt müsse hier schriftlich antworten. Weiter führt sie an, dass die Pläne identisch zur letzten Entscheidung seien.

**Bürgermeisterin Bodner** bringt vor, dass es sich hier nicht um einen klassischen Neubau handle, sondern um einen Wiederaufbau nach einem Dachstuhlbrand.

**Gemeinderat Rahn** führt an, dass durch die Freihaltung des Gewässerrandstreifens die Problematik etwas entschärft werde.

**Frau Lamprecht** legt dar, dass für die Entscheidung lediglich das HQ 100 relevant sei. Die anderen Hochwasserbereiche seien nicht relevant für die Entscheidung.

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

Das Gremium fasst somit mehrheitlich folgende Beschlüsse:



1. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 84 Abs. 2 WG wird erteilt. Die Hinweise aus dem Gutachten unter 2.4 sind von der Bauherrschaft umzusetzen.

2. Einer Befreiung vom Gewässerrandstreifen nach § 29 WG i.V.m. § 38 Abs. 5 WHG wird nicht zugestimmt.

**2.3. Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Heilbrunn-Engelfeld" - Befreiung von extensiver Flachdachbegrünung im Einzelfall, Am Storchenbuckel 1, OT Söllingen**

**Sachverhalt:**

*Die Bauherrschaft beantragt den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage im Neubaugebiet „Heilbrunn-Engelfeld“.*

*Das Grundstück liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Heilbrunn-Engelfeld“, in Kraft getreten am 26.01.2017.*

*Der Bauantrag im vereinfachten Verfahren enthält eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans, über die der Technik-und Umweltausschuss zu entscheiden hat. Der Bebauungsplan setzt fest, dass Flachdächer extensiv zu begrünen sind. Geplant ist aber eine vollflächige Belegung des Flachdachs mit einer Photovoltaikanlage.*

**Begründung der Bauherrschaft:**

*Die Bauherrschaft hat sich aufgrund des Ziels der Energieeinsparung und der Nachhaltigkeit, wie von Experten empfohlen, für eine vollflächige Verlegung der Dachhaut mit Photovoltaik entschieden. Die Photovoltaikanlage dient im Rahmen des Energiekonzeptes der Eigenstromerzeugung. In Verbindung mit der geplanten Wärmepumpe zur Heizenergieerzeugung und einem geplanten Energiemanagementsystem soll die gewonnene Energie im Hause und per Elektrofahrzeuge selbst verbraucht werden und künftig auch gespeichert werden. Das Ziel ist es auf den Verbrauch fossiler und nicht regenerativer Energie zu verzichten, dauerhaft zu senken und damit den CO<sup>2</sup>-Verbrauch auf ein Minimum zu reduzieren, um somit Energie zu sparen bzw. autark zu agieren. Als Abrundung der nachhaltigen Planung wird zur Verhinderung des zu schnellen Abflusses von Regenwasser der Einbau einer Regenwasserzisterne auf dem Grundstück vorgesehen.*

*Seit 01.05.2022 gilt eine Photovoltaik-Pflicht-Verordnung des Landes Baden-Württemberg. Diese schreibt vor, dass Neubauten einen gewissen Anteil an Photovoltaikanlagen ausweisen müssen.*

*Nach Rücksprache mit der unteren Baurechtsbehörde, Landratsamt Karlsruhe, kann im Einzelfall einer solchen Befreiung, wie beantragt, zugestimmt werden. Es würde kein Präzedenzfall beschieden werden, der dazu führe, dass künftig jeder im Baugebiet auf die extensive Dachbegrünung bei Flachdächern verzichten darf.*

*Sollte in Zukunft ein Antrag auf Befreiung von der Flachdachbegrünung eingereicht werden, könnte dieser nur positiv beschieden werden, wenn die Antragsbegründung vergleichbar wäre. Es müsste sich auch hier um eine komplette Dacheindeckung mit einer Photovoltaikanlage handeln.*





**Gemeinderat Vortisch** führt an, dass in dem Bereich einige Dachgauben vorliegen und man bisher immer zugestimmt habe.

**Abstimmung:** 12 Ja-Stimmen

Das Gremium fasst somit einstimmig folgenden Beschluss:

**Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt. Der Befreiung vom Bebauungsplan bezüglich der Dachgauben wird zugestimmt.**

### **3. Bauanfragen**

#### **3.1. Nutzungsänderung Garage zu Wintergarten / Gewächshaus, Hans-Thoma-Straße 15 a, OT Berghausen**

##### **Sachverhalt:**

*Die Bauherrschaft möchte durch eine Bauvoranfrage verschiedene Fragestellungen bezüglich der Nutzungsänderung einer Garage zu einem Gewächshaus / Wintergarten in der Hans-Thoma-Straße geklärt haben.*

*Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sonnenbergstraße“. Die bestehende Garage wurde vor Inkrafttreten des Bebauungsplans genehmigt und genießt daher Bestandschutz, obwohl sie in manchen Punkten nicht dem heute rechtskräftigen Bebauungsplan entspricht.*

*Nachfolgend die Einschätzung der Verwaltung zu den einzelnen Fragestellungen:*

##### **1. Nutzungsänderung Garage zu Wintergarten**

*Wird eine Nutzungsänderung angestrebt, ist der heute rechtskräftige Bebauungsplan einzuhalten. Der Bebauungsplan setzt für den Standort der Garage eine Garagenfläche fest. Die Nutzung als Wintergarten würde daher den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.*

##### **2. Öffnung der Fassade**

*Grundsätzlich ist die Öffnung der Fassade durch Fenster bauplanungsrechtlich unproblematisch. Fraglich ist jedoch, wie die Thematik bauordnungsrechtlich zu beurteilen ist und ob die Fenster einer Nutzung als Garage entgegenstehen. Dies muss letztendlich von der unteren Baurechtsbehörde, dem Landratsamt Karlsruhe geklärt werden.*

##### **3. Photovoltaikanlage**

*Die Anbringung einer Photovoltaikanlage ist bauplanungsrechtlich unproblematisch. Die Prüfung etwaiger Abstandsflächen liegt ebenfalls bei der unteren Baurechtsbehörde.*

##### **4. Dachertüchtigung**

*Eine geringfügige Dachertüchtigung aufgrund einer Wärmedämmung ist bauplanungsrechtlich unproblematisch. Wird hingegen das Dach neu errichtet oder stark verändert, ist der Bebauungsplan einzuhalten. Dieser setzt fest, dass Garagen mit Flachdächern oder Pultdä-*



chern mit 6° Neigung zu versehen sind.

Ob die Dachertüchtigung ein Problem bezüglich der Abstandsflächen zum angrenzenden Grundstück auslöst, ist wiederum von der unteren Baurechtsbehörde zu klären.

Die Verwaltung empfiehlt, der Bauvoranfrage bezüglich der Nutzungsänderung der Garage zu einem Wintergarten (Frage 1) das gemeindlich Einvernehmen zu versagen, da der Bebauungsplan für die entsprechende Fläche eine andere Nutzung festlegt. Dies scheint im vorliegenden Fall nicht problematisch, birgt aber die Gefahr von Nachahmern, wodurch die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans gefährdet wären.

Im Übrigen (Fragen 2 - 4) empfiehlt die Verwaltung, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen, da die angefragten Maßnahmen bauplanungsrechtlich weitestgehend unproblematisch sind und hauptsächlich bauordnungsrechtliche Fragestellungen (Zuständigkeit beim Landratsamt) zu klären sind.

**Herr Schmid** trägt den Sachverhalt vor.

**Gemeinderat Rothweiler** fragt sich, ob das Gebäude überhaupt eine Garage sei, da nur eine breite von 2 Metern vorliege. Viele Autos seien hierfür zu groß.

**Gemeinderat Vortisch** erkundigt sich ebenfalls ob es sich noch um eine Garage handle. Weitere Stellplätze seien vorhanden.

**Gemeinderätin Frentsch** spricht sich für eine Ausnahme aus.

**Gemeinderat Rahn** hält eine offizielle Erlaubnis für falsch.

**Gemeinderat Roßwag** führt an, dass das Vorhaben im Widerspruch zum Bebauungsplan stehe. Ein Signal von der Gemeinde, dass Garagen umgenutzt werden können sei falsch.

**Gemeinderätin Lüthje-Lenhardt** führt an, dass Garage ohnehin nicht mehr genehmigt werden sollten, da sie meisten anders genutzt werden.

#### **Abstimmung:**

- 1. 5 Ja-Stimmen, 6 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung**
- 2. 12 Ja-Stimmen**

Das Gremium fasst somit mehrheitlich bzw. einstimmig folgende Beschlüsse:

**Der Nutzungsänderung der Garage (Frage 1) sowie den weiteren Fragestellungen der Bauvoranfrage (Fragen 2 - 4) wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.**

- 4. Bepflanzung Bundesstraße 293**
  - Pflanzarbeiten
  - Auftragsvergabe
  - Beratung und Entscheidung



### **Sachverhalt:**

*Die Bundesstraßen B293 und B10 wurden ab dem Jahr 2021 bis Mitte 2022 saniert. Hierbei wurden im Bereich der Kreuzung B10/B293 sowie entlang der Jöhlinger Straße Grünflächen und Baumscheiben angelegt. Diese sollen nun in den Wintermonaten 2022/23 mit Bäumen und Stauden bepflanzt werden.*

*Die Pflanzarbeiten wurden auf Basis der rechtlichen Vorgaben nach VOB beschränkt ausgeschrieben. Fünf Firmen wurden hierbei angeschrieben und aufgefordert, ein Angebot abzugeben. Von drei Firmen ist ein Angebot eingegangen.*

*Die Submission hierüber fand am 14.07.2022 statt und nach Prüfung und Wertung ist folgendes Ergebnis festzuhalten:*

1.) Grün-System-Bau GmbH, 77836 Rheinmünster	130.712,30 €
2.) XXX 76356 Weingarten	136.119,70 €
3.) XXX 76356 Weingarten	140.723,69 €

*Die Firma Grün-System-Bau GmbH hat das wirtschaftlichste Angebot abgegeben und soll deshalb den Zuschlag erhalten.*

**Herr Dermann** stellt das Thema vor.

**Gemeinderat Rahn** erkundigt sich, wie der Auftrag genau laute.

**Herr Dermann** erläutert den Auftrag.

**Gemeinderat Rahn** führt weiter an, dass 25 Bäume nicht einheimischen Arten entsprechen. Dies könne so nicht gemacht werden, da sich Insekten an die einheimischen Pflanzen angepasst haben. Diese Anpassung sei ein langwieriger Prozess. Nicht einheimische Arten bieten daher wenig für die Tiere. Im Heilbrunn-Engelfeld seien einheimische Arten vorgeschrieben. Er spricht daher keine Zustimmung aus.

**Gemeinderat Vortisch** erkundigt sich, was das Angebot beinhaltet, welche Bäume realisiert werden und warum diese ausgewählt wurden. Er fragt auch nach dem Plan bezüglich der Betonwände und warum der Auftrag an eine Fremdfirma vergeben werde und nicht durch den Bauhof ausgeführt werde.

**Herr Dermann** führt an, dass das Argument von Herrn Rahn durchaus nachvollziehbar sei, jedoch fremdländische Bäume entlang der Straße sinnvoller seien, da es an der Straße zu mehr Belastungen für die Bäume komme. Die Baumauswahl orientiere sich an den geltenden Richtlinien. Hinsichtlich des Überlebens an der Straße seien fremdländische Bäume sinnvoller.

**Herr Münch** führt an, dass die Betonwände nicht im Eigentum der Gemeinde seien und die Gärtner im Bauhof ausgelastet seien.

**Gemeinderat Ringwald** schließt sich seinen Vorrednern an und findet es schade, dass keine Pflanzen geplant seien. Weiter hält er es für problematisch, dass Private Eigentümer gezwungen seien einheimische Arten zu verwenden und die Gemeinde fremdländische Arten verwenden dürfe. Hier müsse eine Lösung gefunden werden und die Planung hätte früher im Rat vorgestellt werden sollen.

**Gemeinderat Rahn** führt an, dass die Empfehlungslisten bekannt seien und für diesen





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

Da keine Wortmeldungen vorliegen, beendet **Bürgermeisterin Bodner** die Sitzung um 19:00 Uhr.

Vorsitz

Urkundspersonen

Schriftführung

\_\_\_\_\_  
Bürgermeisterin Bodner

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

\_\_\_\_\_  
Schmid

\_\_\_\_\_  
Gemeinderat Roßwag