



Gemeinde Pfinztal

Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Technik- und Umweltausschusses am 13.09.2022

Ort:	Selmnitzsaal (Europaplatz), Karlsruher Straße 84, 76327 Pfinztal (Berghausen)
Sitzungsbeginn:	18:00 Uhr
Sitzungsende:	19:30 Uhr

Anwesende Personen

Vorsitzende/r:

Bodner, Nicola

Ordentliche Mitglieder:

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

Stv. Mitglieder:

Rendes, Markus - Vertretung für Herrn Andreas Gutgesell

Schriftführer/in:

Schmid, Lukas

Verwaltung:

Kauter-Eby, Thomas
Lamprecht, Maike

Nichtanwesende Personen

Ordentliche Mitglieder:

Gutgesell, Andreas - entschuldigt

1. Ordnungsgemäße **Einladung** erfolgte am 05.09.2022.
2. Ortsübliche **Bekanntgabe** im öffentlichen Teil im Mitteilungsblatt der Gemeinde erfolgte am 08.09.2022.
3. **Beschlussfähigkeit** war gegeben, da mindestens 6 von 12 Mitglieder anwesend waren.
4. Als **Urkundspersonen** wurden bestimmt:
Gemeinderat Hruschka
Gemeinderat Vortisch



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 eines Reihemittelhauses mit zwei Wohneinheiten, Jahnstr. 11, OT Söllingen **BV/059/2022**
 - 2.2. Umbau und Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses, Jahnstr. 11 a, OT Söllingen **BV/058/2022**
 - 2.3. Umnutzung und Ausbau einer Scheune zu Wohnzwecken, Umnutzung Speicher zu Dachterrasse, Errichtung von Dachgauben und eines Balkons, Blumenstr. 16 a, OT Söllingen **BV/073/2022**
 - 2.4. Aufstockung, Ausbau Dachgeschoss, Hauptstr. 94 a, OT Söllingen **BV/075/2022**
 - 2.5. Umbau und Modernisierung bestehendes Einfamilienhaus, Ausbau Dachgeschoss und Neubau einer Terrasse, Karlsruher Str. 41, OT Berghausen
- Beratung und Beschlussfassung **BV/079/2022**
 - 2.6. Errichtung von zwei Dachgauben und Dachgeschossausbau im Vorderhaus, neuer Dachstuhl mit Kniestockerhöhung und Dachgeschossausbau im Hinterhaus - erneute Behandlung, Weiherstr. 20, OT Berghausen
- Beratung und Beschlussfassung **BV/080/2022**
 - 2.7. Neubau eines 6-Familienhauses, Pfinzstr. 46-48, OT Söllingen
- Beratung und Beschlussfassung **BV/082/2022**
 - 2.8. Erneuerung der Lüftungsanlage sowie Einbau von Deckenstrahl-Heizkörpern in der Julius-Hirsch-Halle, Schloßgartenstraße 9 - 11, OT Berghausen **BV/086/2022**
 - 2.9. Umbau Mehrfamilienhaus, Wössinger Straße 7, OT Wöschbach **BV/087/2022**
3. Bauanfragen
 - 3.1. Errichtung eines Carports, Kirchhofstraße, OT Söllingen **BV/068/2022**
 - 3.2. Anfrage zwei Varianten zur Wohnraumerweiterung, Grenzweg 12, OT Berghausen
- Beratung und Beschlussfassung **BV/081/2022**
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

Kein Wortbeitrag.

2. Bauanträge

2.1. Errichtung eines Reihenmittelhauses mit zwei Wohneinheiten, Jahnstr. 11, OT Söllingen

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt die Errichtung eines Reihenmittelhauses mit zwei Wohneinheiten für die Jahnstraße 11 in Söllingen. In einem separaten Bauantrag wird für die Jahnstraße 11 a (derzeit Jahnstr. 11) in Söllingen ein Umbau und eine Aufstockung (siehe Sitzungsvorlage BV/058/2022) beantragt.

Das Reihenmittelhaus ist mit drei Vollgeschossen und einem Satteldach geplant. Laut den Planunterlagen beträgt die Traufhöhe 9 m und die Firsthöhe 11,33 m. Für den Neubau mit zwei Wohneinheiten müssen mindestens zwei Stellplätze nachgewiesen werden. Diese werden auf dem Grundstück Flst.Nr. 337/2 dargestellt und müssen durch eine Baulast gesichert werden, da sich die Stellplätze nicht auf dem gleichen Grundstück wie das Wohnhaus befinden. Eventuelle Baulasten sind durch die untere Baurechtsbehörde, Landratsamt Karlsruhe, zu überprüfen.

Für das Grundstück besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Somit ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Der Plan der Straßenabwicklung zeigt deutlich, dass sich die Firsthöhe in die Umgebung einfügt. Die Anzahl der Vollgeschosse zählt nicht zur Einfügung nach der Landesbauordnung und kann daher nicht herangezogen werden. Wichtig ist, dass sich die First- und Traufhöhe in die Umgebung einfügt. Nach Rücksprache mit der unteren Baurechtsbehörde ist der Unterschied der Firsthöhe (1,30 m) zu dem direkt angrenzenden Gebäude (Jahnstr. 9) noch verhältnismäßig.

Die Verwaltung empfiehlt daher, das gemeindliche Einvernehmen nach § 34 BauGB zu erteilen. Das Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein.

Gemeinderat Rothweiler erkundigt sich, ob es sich hier um ein Reihenmittelhaus handle.

Frau Lamprecht bestätigt dies.

Gemeinderat Rosswag führt an, dass mit dem Vorhaben eine massive Verdichtung entstehe. Dies sei unter anderem bezüglich der Stellplätze problematisch. Weiter sei auch der Höhenunterschied von 1,30 Meter zu groß. Anschließend erkundigt er sich nach der Photovoltaikpflicht.



Frau Lamprecht bringt vor, dass es eine Photovoltaikpflicht gebe. Dies werde jedoch vom Landratsamt geprüft. Eine Bemerkung hierzu werde dem Landratsamt mitgegeben. Der Höhenunterschied von 1,30 Meter sei vom Landratsamt bestätigt worden. Bezüglich der Stellplätze sei man hier an die Landesbauordnung gebunden.

Gemeinderat Hörter spricht Zustimmung zum Vorhaben aus.

Abstimmung: 12 Ja-Stimmen

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

2.2. Umbau und Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses, Jahnstr. 11 a, OT Söllingen

Sachverhalt:

Beantragt wird der Umbau und Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses in der Jahnstr. 11 a (derzeit Jahnstr. 11) in Söllingen. In einem separaten Bauantrag wird für die künftige Jahnstr. 11 die Errichtung eines Reihenmittelhauses beantragt (siehe Sitzungsvorlage BV/059/2022).

Der Umbau ist mit drei Vollgeschossen bei einer Traufhöhe von 8,91 m und einer Firsthöhe von 11,33 m geplant. Weiter ist neben dem Wohnhaus ein Carport mit Terrassennutzung vorgesehen.

Für das Grundstück besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Somit ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Der Plan der Straßenabwicklung zeigt deutlich, dass sich die Firsthöhe in die Umgebung einfügt. Die Anzahl der Vollgeschosse zählt nicht zur Einfügung nach der Landesbauordnung und kann daher nicht herangezogen werden. Wichtig ist, dass sich die First- und Traufhöhe in die Umgebung einfügt.

Nach Rücksprache mit der unteren Baurechtsbehörde, Landratsamt Karlsruhe, ist in diesem Fall der § 37 Abs. 3 S. 2 LBO anzuwenden. Bei der Teilung von Wohnungen, sowie bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, sind keine zusätzlichen Stellplätze nachzuweisen.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen. Das Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein

Da keine Wortmeldungen vorliegen, leitet **Bürgermeisterin Bodner** die Abstimmung ein.

Abstimmung: 12 Ja-Stimmen

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



2.3. Umnutzung und Ausbau einer Scheune zu Wohnzwecken, Umnutzung Speicher zu Dachterrasse, Errichtung von Dachgauben und eines Balkons, Blumenstr. 16 a, OT Söllingen

Sachverhalt:

Beantragt wird die Umnutzung und Umbau einer Scheune zu Wohnraum. Neu errichtet werden sollen zwei Dachgauben und ein Balkon. Ein bestehender Schuppen soll zu einer Dachterrasse umgenutzt werden.

Die benötigten Abstandsflächen der Dachgauben und der Dachterrasse sind durch die zuständige untere Baurechtsbehörde, Landratsamt Karlsruhe, zu prüfen und evtl. zu beanstanden. Die Abstandsflächen und Stellplätze sind nicht Prüfungsumfang und Bestandteil der Stellungnahme der Gemeinde Pfinztal, da dies das Bauordnungsrecht betrifft und die Gemeinde nur das Planungsrecht nach § 34 BauGB beurteilen darf.

Für das Grundstück besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Somit ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein Vorhaben ist demnach zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstückfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Karlsruhe, untere Baurechtsbehörde, ist hier der § 37 Abs. 3 S. 2 LBO anzuwenden. Demnach sind bei der Teilung von Wohnungen, sowie bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, keine zusätzlichen Stellplätze nachzuweisen.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen. Es liegen nach § 34 BauGB keine Gründe vor, die das Versagen des Einvernehmens begründen können. Das Vorhaben fügt sich nach Ansicht der Verwaltung in die nähere Umgebung ein.

Gemeinderat Rosswag führt an, dass hier eine massive Verdichtung entstehen werde. Er erkundigt sich, ob hier ein Wegerecht zum hinteren Gebäude geschaffen werden müsse.

Frau Lamprecht antwortet, dass die Gebäude auf dem gleichen Grundstück liegen. Daher sei hier keine Regelung bezüglich eines Wegerechts nötig.

Gemeinderätin Lüthje-Lenhardt bemerkt, in der Matrix der Abschnitt Ökologie auch grün markiert werden könne.

Gemeinderat Rothweiler hält die Maßnahme für eine vorbildliche Innenentwicklung und spricht Zustimmung aus.

Abstimmung: 12 Ja-Stimmen

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



2.4. Aufstockung, Ausbau Dachgeschoss, Haupstr. 94 a, OT Söllingen

Sachverhalt:

Beantragt wird der Aus- und Umbau des Dachgeschosses mit Errichtung von zwei Dachgauben und Balkonen in der Hauptstraße 94 a in Söllingen.

Die bisherige Firsthöhe bleibt unverändert, jedoch ändert sich die Dachneigung und der Kniestock. Des Weiteren sind zwei Dachgauben und jeweils ein Balkon südöstlich im 1. OG und DG geplant. Im Dachgeschoss entsteht neu eine 3. Wohneinheit.

Die mit dem Umbau entstehenden Abstandsflächen sind durch die untere Baurechtsbehörde, Landratsamt Karlsruhe, zu prüfen und evtl. zu beanstanden. Die Abstandsflächen und Stellplätze sind nicht Prüfungsumfang und Bestandteil der Stellungnahme der Gemeinde Pfinztal, da dies das Bauordnungsrecht betrifft und die Gemeinde nur das Planungsrecht nach § 34 BauGB beurteilen darf.

Für das Grundstück besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Somit ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein Vorhaben ist demnach zulässig, 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.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Karlsruhe, untere Baurechtsbehörde, ist hier der § 37 Abs. 3 S. 2 LBO anzuwenden. Demnach sind bei der Teilung von Wohnungen, sowie bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, keine zusätzlichen Stellplätze nachzuweisen.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen. Es liegen nach § 34 BauGB keine Gründe vor, die dem Ausbau des Dachgeschosses entgegenstehen und das Versagen des Einvernehmens begründen können. Das Vorhaben fügt sich nach Ansicht der Verwaltung in die nähere Umgebung ein.

Da keine Wortmeldungen vorliegen, leitet **Bürgermeisterin Bodner** die Abstimmung ein.

Abstimmung: 8 Ja-Stimmen, 4 Nein-Stimmen

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

2.5. Umbau und Modernisierung bestehendes Einfamilienhaus, Ausbau Dachgeschoss und Neubau einer Terrasse, Karlsruher Str. 41, OT Berghausen - Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt den Umbau und die Modernisierung des vorhandenen Einfamilienhauses sowie den Neubau einer Terrasse in der Karlsruher Straße.



Geplant sind mehrere Umbaumaßnahmen im Innern des bestehenden Gebäudes. Weiter wird der im hinteren Bereich liegende „Anbau“ zum Teil abgerissen und durch eine Erweiterung des Obergeschosses ersetzt. An diese Erweiterung schließt eine Terrasse an, die neu erstellt wird.

Für das Grundstück besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Somit ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein Vorhaben ist demnach zulässig, 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 und die Erschließung gesichert ist.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen, da das Vorhaben bauplanungsrechtlich unproblematisch ist und sich nach den Vorgaben des § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Bauordnungsrechtliche Belange sind von der unteren Baurechtsbehörde zu prüfen.

Da keine Wortmeldungen vorliegen, leitet **Bürgermeisterin Bodner** die Abstimmung ein.

Abstimmung: 12 Ja-Stimmen

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

2.6. Errichtung von zwei Dachgauben und Dachgeschossausbau im Vorderhaus, neuer Dachstuhl mit Kniestockerhöhung und Dachgeschossausbau im Hinterhaus - erneute Behandlung, Weiherstr. 20, OT Berghausen - Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung des Technik- und Umweltausschusses vom 31.05.2022 behandelt. Auf BV/002/2022 wird an dieser Stelle verwiesen.

Entgegen der damaligen Beschlussempfehlung der Verwaltung, versagte das Gremium dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen. Begründet wurde dies damit, dass die Dachgauben und der Ausbau des Hinterhauses zu massiv seien und sich das Vorhaben daher nicht in die Umgebung einfüge. Außerdem wurde eine Beeinträchtigung der Angrenzer befürchtet und die Einrichtung von Stellplätzen gefordert.

Die untere Baurechtsbehörde (Landratsamt Karlsruhe) hat die Bauherrschaft am 06.07.2022 nach § 28 Landesverwaltungsverfahrensgesetz (LVwVfG) angehört und mitgeteilt, dass das Bauvorhaben voraussichtlich nicht genehmigungsfähig sei und somit keine Baugenehmigung erteilt werden könne. Die Bauherrschaft hatte daraufhin einen Einspruch beim Landratsamt eingereicht. Dieses Schreiben ist der Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt. Nach Aussagen der Bauherrschaft liegen in der näheren Umgebung durchaus vergleichbare Gebäude, welche ein Einfügen in die nähere Umgebung nach § 34 BauGB begründen. Die Aussagen decken sich auch weitestgehend mit der Einschätzung der Verwaltung.



Nach erneuter Prüfung der Sachlage teilt auch die untere Baurechtsbehörde diese Einschätzung und hält das Vorhaben doch für genehmigungsfähig. Der Gemeinde wird nun die Möglichkeit gegeben, erneut über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu entscheiden. Falls weiter am Versagen des Einvernehmens festgehalten wird, wird nach Rücksprache mit dem Landratsamt, höchstwahrscheinlich das gemeindliche Einvernehmen ersetzt.

Die in der TU-Sitzung 31.05.2022 befürchteten Beeinträchtigungen der Angrenzer wird dadurch entschärft, dass alle Angrenzer dem Bauvorhaben zugestimmt haben.

Auch die Thematik der Stellplätze steht dem Bauvorhaben nicht entgegen, da nach § 37 Abs. 3 S. 2 LBO, bei der Teilung von Wohnungen, sowie bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches keine weiteren Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Dies wurde auch von der unteren Baurechtsbehörde bestätigt.

Die Verwaltung empfiehlt weiterhin, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen, da sich das Vorhaben nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Bezüglich der Errichtung der Dachgauben sowie dem Ausbau des Hinterhauses bestehen schon vergleichbare Objekte im Quartier.

Gemeinderat Nickles bemerkt, dass, auch im Hinblick auf das Parkraumkonzept, die Durchfahrtmöglichkeit in der Weiherstraße nicht beeinträchtigt werden dürfe.

Gemeinderat Vortisch führt an, dass sich an den Plänen nichts geändert habe. Daher spricht er weiter Ablehnung aus.

Gemeinderat Rahn bringt vor, dass der hintere Schuppen bereits abgerissen worden sei. Dies sei nicht genehmigt.

Gemeinderat Rothweiler spricht Zustimmung aus, da hier Wohnraum im Innenbereich entstehe.

Abstimmung: **4 Ja-Stimmen, 8 Nein-Stimmen**

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

2.7. Neubau eines 6-Familienhauses, Pfinzstr. 46-48, OT Söllingen - Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Beantragt wird die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten und 7 Stellplätzen in der Pfinzstraße 46-48 in Söllingen. Das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung vom 31.05.2022 behandelt. Auf die Sitzungsvorlage BV/003/2022 wird hiermit verwiesen.

Aufgrund der damaligen Ablehnungsgründe des Technik-und Umweltausschusses hat die Bauherrschaft das Bauvorhaben in Absprache mit der Bauordnung überplant. Die Traufstel-



lung ist nun parallel zur Straße angeordnet, sodass sich diese der Straßenabwicklung anpasst. Das Dachgeschoss wirkt aufgrund der Dachgauben von der Straße nicht mehr wie ein drittes Vollgeschoss. Weiterhin bleibt das Wohnhaus etwas nach hinten versetzt, da die Stellplätze aufgrund des Gewässerrandstreifens nicht hinter dem Haus geplant werden können. In der Praxis würden die Parkplätze hinter dem Haus auch nicht so oft genutzt werden, wie vor dem Haus.

Verständlicherweise fehlt dadurch vor dem Haus der „grüne Vorgarten“. Allerdings ist dies eine Abwägungssache des Bauherrn, ob die Bewohner das Grün hinter dem Haus besser annehmen und vor dem Haus unkompliziert parken können. Die versetzte Bauflucht ist keine Abweichung vom erforderlichen Einfügen, da es in der Pfinzstraße bereits mehrere Fälle gibt, in denen Wohnhäuser von der vorderen Bauflucht abweichen und auch Stellplätze vor dem Haus vorweisen (Beispiele: Pfinzstraße 34, 25, 52, 76, 78, 80, 82).

Ein weiterer Ablehnungsgrund war die Bautiefe gewesen. Diese beträgt im vorliegenden Antrag von Gehweg Hinterkante bis Ende Gebäudeaußenwand (ohne Balkon) 17,50 m. Vergleichbare Fälle sowie solche mit größerer Bautiefe sind: Pfinzstr. 31 – 23,50 m; Pfinzstr. 40 – 22 m; Pfinzstr. 34 - 17,80 m; Pfinzstr. 25 – 20,30 m; Pfinzstr. 47 – 19,90 m).

Der beigefügten Straßenabwicklung ist zu entnehmen, dass sich das Vorhaben höhenmäßig ebenfalls einfügt. Das gegenüberliegende Objekt Pfinzstr. 35 wirkt optisch massiver als das beantragte Vorhaben.

Das vorgelegte Gutachten zum Hochwassergefahrenbereich HQ-100 aus dem Bauantrag vom 14.04.2022 hat weiterhin Bestandskraft, da sich das Volumen nicht verändert hat (BV/003/2022).

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen. Es liegen nach § 34 BauGB keine Gründe vor, die das Versagen des Einvernehmens begründen können. Auf Grundlage des Gutachtens wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen nach § 84 Abs. 2 WG zu erteilen. Aus dem Gutachten geht hervor, dass die Vorgaben für eine Befreiung nach § 78 Abs. 5 WHG erfüllt sind.

Die Prüfung, ob der Gewässerrandstreifen eingehalten wird, obliegt der unteren Baurechtsbehörde und den entsprechenden Fachbehörden. Eine evtl. hierfür notwendige Befreiung wird nicht erteilt.

Frau Lamprecht trägt oben stehenden Sachverhalt vor.

Gemeinderat Rahn führt an, dass die Planung weiterhin nicht perfekt sei, aber eine Verbesserung zur früheren Planung vorliege. Da die rechtlichen Vorgaben eingehalten seien, spricht er Zustimmung aus.

Gemeinderat Hörter hält die massive Bebauung für problematisch. Außerdem seien zu wenige Stellplätze ausgewiesen, wodurch ein Parkdruck entstehe.

Gemeinderat Rosswag führt an, dass nach der Landesbauordnung ein Stellplatz pro Wohneinheit vorgesehen sei. Eine höhere Festsetzung sei nur durch einen Bebauungsplan realisierbar. Weiter werde durch den massiven Bau eine hohe Verdichtung entstehen. Im Vergleich sei das Gebäude doppelt so massiv wie die Nebengebäude. Positiv sei, dass die Stellplätze nicht im Gewässerrandstreifen liegen. Jedoch liege das halbe Gebäude im HQ-100 Bereich. Er erkundigt sich, ob man bei den Stellplätzen Rasengittersteine fordern könne.



2.8. Erneuerung der Lüftungsanlage sowie Einbau von Deckenstrahl-Heizkörpern in der Julius-Hirsch-Halle, Schloßgartenstraße 9 - 11, OT Berg-hausen

Sachverhalt:

Die Gemeinde Pfinztal plant die Erneuerung der Lüftungsanlage sowie den Einbau von Deckenstrahl-Heizkörpern in der Julius-Hirsch-Halle auf dem Gelände des Bildungszentrums.

Für das Grundstück besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, somit ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein Vorhaben ist demnach zulässig, 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 und die Erschließung gesichert ist.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen. Es liegen nach § 34 BauGB keine Gründe vor, die das Versagen des Einvernehmens begründen können.

Gemeinderat Hörter erkundigt sich nach den finanziellen Auswirkungen der Maßnahme.

Gemeinderat Rosswag erkundigt sich der Energie- und Kosteneinsparung durch die Maßnahme.

Gemeinderat Nickles erkundigt sich, ob die Anlage an das bestehende BHKW angeschlossen werde.

Herr Schmid informiert, dass die gefragten Informationen im Nachgang an den Gemeinderat geliefert werden.

Abstimmung: 12 Ja-Stimmen

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

2.9. Umbau Mehrfamilienhaus, Wössinger Straße 7, OT Wöschbach

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt den Umbau eines Mehrfamilienhauses in der Wössinger Straße im Ortsteil Wöschbach.

Geplant ist der Umbau der bestehenden Scheune zu Wohnraum sowie die Errichtung einer Dachgaube auf dem bestehenden Wohngebäude. Darüber hinaus sollen drei Balkone errichtet werden. Die Zahl der Wohneinheiten wird durch den Umbau von fünf auf sieben Wohneinheiten erhöht. Insgesamt werden auf dem Grundstück sieben Stellplätze nachgewiesen.

Das Baugrundstück liegt im nicht beplanten Innenbereich. Die Beurteilung des Bauvorhabens erfolgt daher nach § 34 BauGB. Ein Vorhaben ist demnach zulässig, 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 und die Erschließung gesichert ist.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen, da sich das Vorhaben bauplanungsrechtlich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Etwaige Abstandsflächen der Balkone sind von der unteren Baurechtsbehörde zu prüfen.

Da keine Wortmeldungen vorliegen, leitet **Bürgermeisterin Bodner** die Abstimmung ein.

Abstimmung: 12 Ja-Stimmen

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

3. Bauanfragen

3.1. Errichtung eines Carports, Kirchhofstraße, OT Söllingen

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt die Errichtung eines Carports in der Kirchhofstraße in Söllingen zwischen den Hausnummern 19 und 23. Der Carport ist mit einer Länge von 7,50 m und einer Breite von 4 m geplant. Die Wandhöhe beträgt vom natürlichen Gelände 3,20 m und deckt somit die Höhe und Länge der bestehenden Wand der Garage zur Kirchhofstraße 23 ab. Weiter wird der Carport unterkellert, damit die Schräge des Grundstücks abgefangen werden kann. Die angrenzende Garage ist ebenfalls unterkellert. Das auf dem Grundstück teilweise stehende Wohnhaus ist der Hauptstraße zugeordnet und von dort zugänglich.

Für das Grundstück besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, 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 und die Erschließung gesichert ist.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen. Es bestehen keine Gründe auf Grundlage des § 34 BauGB das Einvernehmen zu versagen.

Gemeinderat Hörter begibt sich aufgrund Befangenheit in den Zuschauerbereich.

Gemeinderat Rendes erkundigt sich nach der Grundstücksgrenze und ob diese tatsächlich durch ein Gebäude verlaufe.

Frau Lamprecht bestätigt dies.

Gemeinderat Rosswag fragt nach, ob die Gebäude „Hauptstraße 62 und 62 a“ über die Hauptstraße zugänglich sind.



Frau Lamprecht bejaht dies.

Gemeinderat Rosswag führt an, dass es in der Straße sehr eng sei, was die Anfahrbarkeit beeinträchtigen könne.

Frau Lamprecht bringt vor, dass die Anfahrbarkeit vom Landratsamt geprüft werde. Man könne aber davon ausgehen, dass dies in der Planung berücksichtigt sei, da der Bauherr den Stellplatz ja auch nutzen wolle.

Abstimmung: 11 Ja-Stimmen

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

3.2. Anfrage zwei Varianten zur Wohnraumerweiterung, Grenzweg 12, OT Berghausen - Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft möchte durch eine Bauvoranfrage den Umbau eines Einfamilienhauses sowie den Anbau einer Doppelgarage im Grenzweg im Ortsteil Berghausen geklärt haben. Das Baugrundstück liegt im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Dem Gremium lagen schon am 03.11.2020 (Abbruch + Neubau), am 20.09.2021 (Umbau, Aufstockung und Doppelgarage) sowie am 08.03.2022 (Umbau, Aufstockung und Doppelgarage) Bauvoranfragen zum vorliegenden Objekt vor. Auf BV/664/2020, BV/868/2021 und BV/949/2022 wird an dieser Stelle verwiesen. Allen Anfragen wurde das gemeindliche Einvernehmen versagt, da die Voraussetzungen des § 35 BauGB nicht gegeben sind. Auch von der Baurechtsbehörde wurden die Anfragen abgelehnt.

Nun hat die Bauherrschaft erneut eine Bauvoranfrage gestellt, um die mögliche Bebauung zu klären. Im Zuge dessen wurden zwei Varianten des Umbaus eingereicht. Die Fragestellungen im Einzelnen sind in der Anlage beigefügt. Bei beiden Varianten ist eine geringere Erweiterungsfläche als bei den bisherigen Vorhaben geplant. Um die Rechtmäßigkeit des Umbaus endgültig klären zu können, hat die Gemeinde die Bauvoranfrage anwaltlich überprüfen lassen. Nachfolgend die Ergebnisse der Prüfung.

Bei beiden Varianten ist der Anbau einer Doppelgarage geplant. Die Prüfung durch den Anwalt ergab, dass der Anbau einer Garage bzw. eines Carports nach den Vorgaben des § 35 BauGB bauplanungsrechtlich nicht zulässig ist. Dem Anbau der Garage/Carport kann daher nicht zugestimmt werden. Im Einzelnen siehe angefügte anwaltliche Prüfung.

Bezüglich der angefragten Wohnhauserweiterung ergab die anwaltliche Prüfung, dass beiden Varianten zugestimmt werden kann, da die Wohnhauserweiterung bei beiden Varianten als angemessen im Sinne des § 35 BauGB angesehen werden kann. Im Einzelnen wird erneut auf die angefügte anwaltliche Prüfung verwiesen.

Die Verwaltung empfiehlt daher, der Wohnhauserweiterung in beiden Varianten das ge-



meindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen. Bezüglich des Anbaus der Doppelgarage bzw. Carport wird das gemeindliche Einvernehmen versagt.

Gemeinderat Nickles führt an, dass dieses Vorhaben schon mal behandelt wurde. Weiter sei in der Karlsruher Straße ein ähnliches Vorhaben abgelehnt worden. Hier sei der Vorschlag nun aber dem Vorhaben zuzustimmen.

Gemeinderat Vortisch bringt vor, dass der Argumentation des Anwalts nicht gefolgt werden könne.

Gemeinderat Rahn spricht an, dass hier eine Vergrößerung des Gebäudes im Außenbereich entstehen werde.

Gemeinderat Rothweiler bemerkt, dass eine Zustimmung zum Vorhaben, viele andere Eigentümer mit ähnlichen Grundstücken dazu bewegen werde, das Gleiche zu tun. Man schaffe hier einen Präzedenzfall.

Gemeinderat Rosswag führt an, dass den Aussagen des Anwalts nicht gefolgt werden könne, da nach dem § 35 Baugesetzbuch nur privilegierte Vorhaben erlaubt seien. Auch wenn durch die Maßnahme kein juristischer Präzedenzfall geschaffen werde, werde jedoch ein Druck für bezüglich zukünftiger Entscheidungen im Gremium entstehen.

Gemeinderat Rahn meint, dass es keine Erweiterungsmöglichkeit nach dem § 35 Baugesetzbuch gebe. Zudem sei eine 50 % Erweiterung nicht verhältnismäßig.

Gemeinderat Rendes spricht Zustimmung aus und verweist auf die anwaltliche Prüfung.

Herr Schmid informiert, dass der § 35 BauGB durchaus eine Erweiterungsmöglichkeit biete. Dies sei durch eine Gesetzesänderung hinzugekommen.

Gemeinderätin Lüthje-Lenhardt erkundigt sich, seit wann es diese Möglichkeit im Gesetz gebe.

Frau Lamprecht antwortet, dass dies seit 2021 im BauGB sei.

Gemeinderätin Schaier verweist erneut auf die Karlsruher Straße. Hier sei eine Erweiterung im Außenbereich abgelehnt worden.

Frau Lamprecht informiert, dass diese Erweiterungsmöglichkeit und ihre Verhältnismäßigkeit im Einzelfall geprüft werden müsse.

Herr Kauter-Eby führt an, dass es sich hier um einen komplexen Fall handle, der von allen Seiten betrachtet werden müsse.



Abstimmung:

1. 6 Ja-Stimmen, 6 Nein-Stimmen
2. 12 Ja-Stimmen

Das Gremium fasst somit folgende Beschlüsse:

1. **Der Wohnhauserweiterung wird in beiden Varianten das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB versagt.**
2. **Dem Anbau einer Doppelgarage bzw. eines Carports wird in beiden Varianten das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB versagt.**

4. Mitteilungen der Bürgermeisterin

Bürgermeisterin Bodner informiert, dass die Baustelle am Bahnübergang in Söllingen vorangehe. Hier sei man den Angrenzern zu Dank verpflichtet, dass sie die Auswirkungen der Baustelle ertragen haben.

5. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium

Gemeinderat Rothweiler erkundigt sich, warum das Windrad in Berghausen nicht laufe. Gerade in Zeiten der Energieknappheit müsse das Windrad aktiviert werden.

Gemeinderat Vortisch bemängelt, dass Schüler im Bereich der Siemensstraße und Weiherstraße keinen sicheren Schulweg haben, da hier durch Einzäunungen Gehwege gesperrt seien.

Gemeinderat Nickles führt an, dass in der Brückstraße vor einem Jahr ein Haus abgerissen worden sei. Hierbei sei der Gehweg beschädigt und bedürftig repariert worden. Dieser Umstand müsse behoben werden.

Gemeinderätin Schaier erkundigt sich nach dem Hallenbad in Söllingen. Hier solle geklärt sein, wer hier übernimmt, wenn das derzeitige Personal in Rente gehe.

Bürgermeisterin Bodner informiert, dass hier entsprechend ausgeschrieben werde. Falls zu wenige Bewerber vorhanden seien, gebe es auch einen Plan B. Trotz der Energiesparmaßnahmen soll das Schwimmbad für den Schulbetrieb geöffnet bleiben. Ausgenommen die Situation werde sehr dramatisch.

Gemeinderätin Schaier erkundigt sich, ob das Parkraumkonzept nochmal im Ausschuss behandelt werde.

Bürgermeisterin Bodner bestätigt dies und informiert, dass hierzu eingegangene Anregungen im Moment geprüft werden.

Gemeinderätin Schaier bringt vor, dass sich die Bockstalstraße in einem desolaten Zustand befinde.



Gemeinderat Rosswag führt an, dass geparkte Autos an der B10 eine Gefährdung für die Fußgänger darstellen.

Gemeinderat Nickles schließt sich dem an und führt auch an, dass die B10 extrem zugeparkt sei. Dies müsse vom Ordnungsdienst geahndet werden.

Gemeinderat Hörter informiert, dass die Entwerter in den Bahnen der KVV trotz Einwenden entfernt worden seien. Seit 1. August gebe es jedoch ein Ticket zum selbst entwerfen.

Gemeinderätin Schaier informiert weiter, dass diese Karten nicht überall zu kaufen seien. Hierzu sei ein spezieller Drucker nötig. Dieser werde den Geschäften erst ab einem gewissen Umsatz zur Verfügung gestellt.

6. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner

Herr Raphael meldet sich zum TOP 3.2 als Bauherr des Vorhabens zu Wort. Er führt an, dass das Haus 2019 gekauft worden sei. Damals sei mitgeteilt worden, dass eine Erweiterung durch Gauben kein Problem sei. Nun wolle man aufgrund von Nachwuchs den Wohnraum erweitern. Hierzu seien einige Gespräche mit der Verwaltung und dem Landratsamt geführt worden. Der Kreisbaumeister halte das Vorhaben für genehmigungsfähig. Weiter werde nach Ansicht des Kreisbaumeisters eine Klage gegen eine Ablehnung Erfolg haben. Die Verzögerungen seien zudem problematisch, da die Baukosten steigen. Er sei auch weiter kompromissbereit bei der Erweiterung des Wohnhauses. Das Landratsamt habe ihm eine Klage empfohlen, falls das Vorhaben abgelehnt werde.

Frau Lamprecht informiert, dass dem Landratsamt das Ergebnis der Sitzung als Stellungnahme zugesendet werde. Der Bauherr müsse die Entscheidung vom Landratsamt abwarten und könne dann bei einem negativen Bescheid Widerspruch gegen die Entscheidung einlegen.

Da sonst keine Wortmeldungen vorliegen, beendet **Bürgermeisterin Bodner** die Sitzung um 19:30.

Vorsitz

Urkundspersonen

Schifführung

Bürgermeisterin Bodner

Gemeinderat Hruschka

Schmid

Gemeinderat Vortisch