

# Sitzungsunterlagen

Sitzung des Technik- und  
Umweltausschusses

04.10.2022



## Sitzung des Technik- und Umweltausschusses

**Termin:** Dienstag, 04.10.2022, 18:00 Uhr

**Ort, Raum:** Selmnitzsaal (Europaplatz),  
Karlsruher Straße 84, 76327 Pfinztal (Berghausen)

### **Tagesordnung**

#### **Öffentlicher Teil**

1. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner
2. Festlegung Standort und Umsetzung WC-Anlage am Rokycany-Platz, OT Kleinsteinbach BV/070/2022  
- Beratung und Beschlussfassung
3. Bauanträge
- 3.1. Nutzungsänderung und Umbau Werkstatt zu Wohnraum, Pfinzstr. 71, OT Söllingen BV/072/2022  
- Beratung und Beschlussfassung
- 3.2. Errichtung Packstation DHL, Antrag auf Befreiung, Hammerwerkstr. 9, OT Söllingen BV/090/2022  
- Beratung und Beschlussfassung
- 3.3. Nutzungsänderung und Umbau einer bestehenden Scheune zu Wohnraum, Haupstr. 120, OT Söllingen BV/093/2022  
- Beratung und Beschlussfassung
- 3.4. Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Bestandsgaragen im Untergeschoss, Hans-Thoma-Straße 26, OT Berghausen BV/094/2022  
- Beratung und Beschlussfassung
4. Mitteilungen der Bürgermeisterin
5. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium
6. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/070/2022

Tagesordnungspunkt		
<b>Festlegung Standort und Umsetzung WC-Anlage am Rokycany-Platz, OT Kleinsteinbach - Beratung und Beschlussfassung</b>		
Fachbereich:	Amt V - Bau- und Umweltamt	Datum: 08.08.2022
Bearbeiter:	Münch	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	04.10.2022	öffentlich

<b>Beschlussvorschlag:</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dem festgelegten Standort wird zugestimmt.</li> <li>2. Die vorbereitenden Anschlusskosten in Höhe von ca. 30.000 Euro sollen getätigt werden.</li> <li>3. Die Verwaltung wird beauftragt einen Mietcontainer für ca. 10.000 Euro im Jahr anzumieten auf zwei Jahre anzumieten und die Nutzungshäufigkeit des WC zu prüfen. Nach zwei Jahren der Nutzung soll der Ausschuss erneut zur Sache beraten.</li> <li>4. Der Reinigung zweimal wöchentlich und den Kosten ca. 4.800 Euro wird zugestimmt.</li> </ol>
----------------------------	--

Pflichtaufgabe

Freiwillige Aufgabe



**Ziel der Verwaltung:**

Erhöhung Serviceangebot am Rokycany-Platz

**Finanziellen Auswirkungen der Maßnahme:**

<b>Produktgruppe/Name</b>	54.90 Öffentliche Toiletten (HH 2022: 754900000501 OT Klstb. = 180.000 €)		
<b>Ordentlicher Ertrag (gesamt)</b>			
<b>Ordentlicher Aufwand (gesamt)</b>	254.000 €		
<b>davon Abschreibungen</b>	254.000 €		
Jahr	Erträge	Aufwand	Sachkonto
2021	€	€	
2022	€	€	
2023	€	8.466,67 €	470000000 bilanzielle AfA
2024	€	8.466,67 €	470000000 bilanzielle AfA
2025	€	8.466,67 €	470000000 bilanzielle AfA

außer-/überplanmäßiger Aufwand

**Personelle Auswirkungen:**

--



## **Sachverhalt:**

In der TU-Sitzung werden die beiden Varianten der WC-Anlage für den Rokycany-Platz vorgestellt.

Der Standort der Anlage wurde gemeinsam mit der Ortsvorsteherin Frau Schaier festgelegt. Variante 1 entspricht technisch und optisch der WC-Anlage in Berghausen. Variante 2 unterscheidet sich dahingehend, dass die WC-Anlage eine Holzfassade sowie eine Dachbegrünung erhält. Laut aktueller Kostenschätzung wird die Anlage ca. 254.000 € kosten.

Für die WC-Anlage ist im Haushalt 2022 ein Ansatz von 180.000 € vorgesehen. Die Mehrkosten gemäß Kostenschätzung in Höhe von 74.000 € sind haushaltsrechtlich nicht gesichert. Die Mehrkosten sind begründet führen aber zu vergleichsweise hohen Gesamtkosten. Da es sich bei der WC-Anlage weder um eine „unabweisbare Auszahlung“ noch um ein „dringendes Bedürfnis“ gem. § 84 Abs. 1 GemO handelt, ist eine überplanmäßige Auszahlung durch einfachen GR-Beschluss nicht möglich. Somit müsste gem. § 20 Abs. 2 GemHVO ein „sachlich zusammenhängender“ Deckungsvorschlag geleistet werden, der innerhalb des Doppelhaushaltes 2022/2023 nicht mehr zur Verfügung steht. Eine Ausführung der Maßnahme in 2022 wäre ohnehin zeitlich nicht mehr möglich.

Die Verwaltung hat zur festinstallierten Toilettenanlage auch eine mobile Mietalternative geprüft. Auch bei einer Mietvariante würden Kosten entstehen, jedoch wäre man u.U. - je nach Dauer der Nutzung, da ggf. nur für die Sommermonate eine Toilette gemietet werden könne - kostengünstiger.

Nach Anfrage bei einschlägigen Firmen ergäben sich für eine Mietanlage folgende Kosten:

- Vorbereitende Anschlusskosten 30.000,- (sowieso Kosten wie auch bei fester WC-Anlage)
- Miete WC Container mobil mit 2 Kabinen m/w ca. 10.000,- /Jahr
- Laufende Kosten: Reinigung 2x Woche ca. 4.800,-/ Jahr (wie auch bei fester WC-Anlage)

Würde man diese Variante wählen könnte man erstmal die Nutzung der Anlage überhaupt testen und sehen, ob die WC-Anlage überhaupt angenommen wird.

Als weitere Alternative käme auch der Kauf eines barrierefreien WC-Containers für ca. 35.000,- Euro in Betracht.

Der TU solle nun mit dem OR Kleinsteinbach dem Gemeinderat eine Empfehlung unterbreiten. Seitens der Verwaltung geben wir zu bedenken, dass die Haushaltslage es derzeit nicht hergibt 254.000 Euro in die Anlage zu investieren. Daher wird empfohlen erstmal die vorbereitenden Maßnahmen und die Mietvariante für zwei Jahre zu testen. Danach könne dann über weiteres, also Weiterführung der Mietvariante z.B. über die Sommermonate, einen festen Container oder die WC-Anlage, vergleichbar Berghausen Bahnhofsplatz, entschieden werden.

Beschlussvorschlag: Der Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat für eine Testphase eine Mietanlage aufzustellen.

Sofern der TU die Variante von 254.000 Euro bevorzugt, wäre dies vom Gemeinderat zu entscheiden. In der Sitzung müsste dann als Beschluss eine Empfehlung an den Gemeinderat ausgesprochen werden.

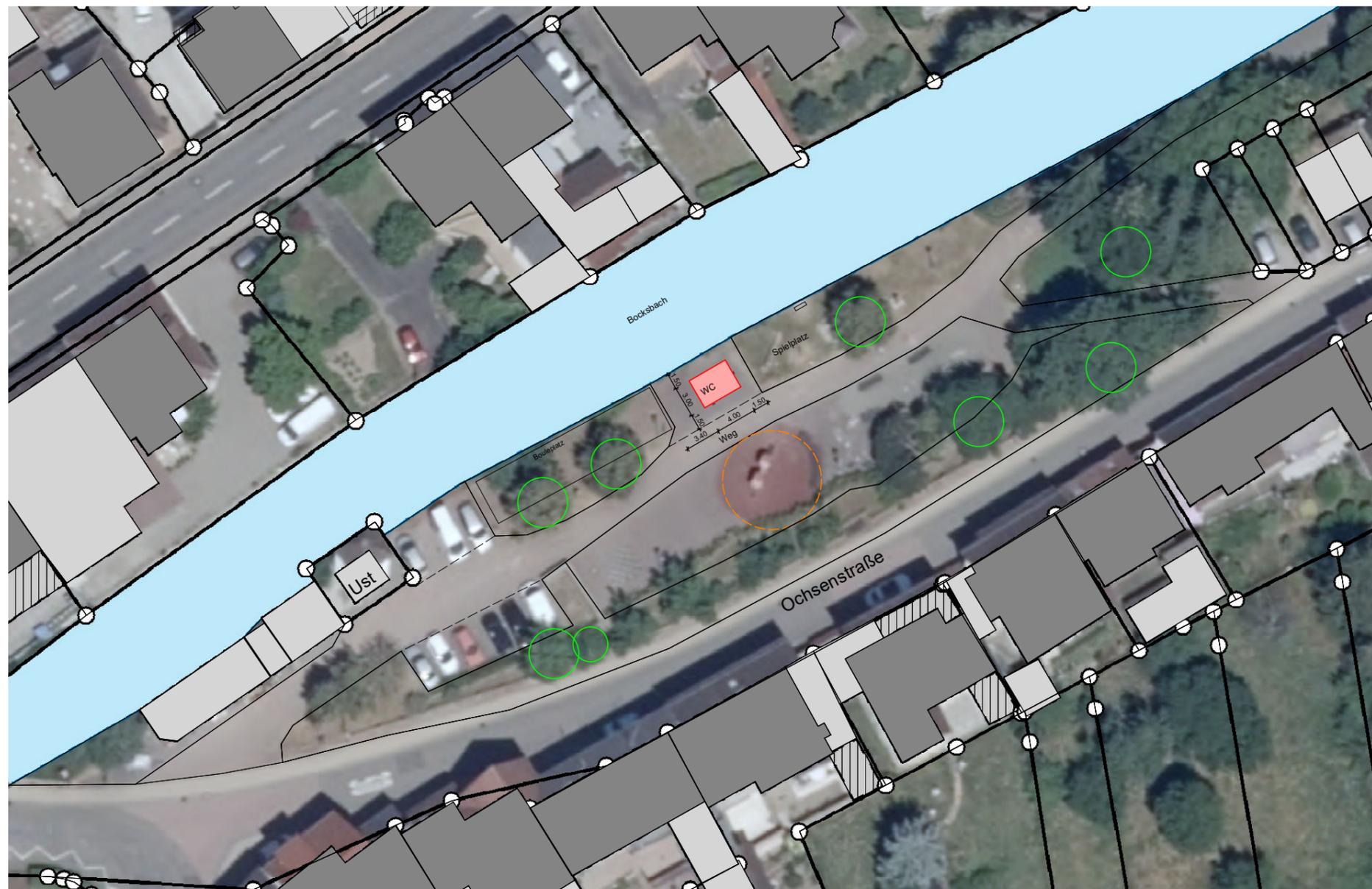


**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive**

<b>Gesamtbeurteilung:</b>				
Die Errichtung einer öffentlichen WC-Anlage am Rokycany-Platz bietet vielen Menschen die Möglichkeit an einem Ort der Begegnung zu verweilen und ein sauberes Umfeld vorzufinden.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				Durch die Schaffung einer öffentlichen WC-Anlage kann das Potenzial des Rokycany-Platzes als Begegnungsstätte weiter ausgeschöpft werden.
...schafft Raum				
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				s.o.
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
<b>Querschnittsziele</b>				
<b>Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive</b>				
<b>Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle</b>				Wird die Variante für 254.000 Euro befürwortet, so belastet dies den Haushalt sehr stark
<b>Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte</b>				

**Anlagen:**

Kostenschätzung Stand Juni 2022, Grundriss, Lageplan, Schnitt/Ansichten



Lageplan M 1:500

VORENTWURF

OBJEKT: Neubau WC-Anlage am Rokycany - Platz Pfinztal-Kleinsteibach	
BAUHERR Gemeinde Pfinztal Hauptstr. 70 76327 Pfinztal	
PLAN Lageplan	DATUM 24.05.2022
PLANVERFASSER <b>FRANTZ</b> Bautechnisches Büro Rainer Frantz Wesebachstr. 51, 76327 Pfinztal	Maßstab 1:500

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/072/2022

Tagesordnungspunkt		
<b>Nutzungsänderung und Umbau Werkstatt zu Wohnraum, Pfinzstr. 71, OT Söllingen - Beratung und Beschlussfassung</b>		
Fachbereich:	Amt V - Bau- und Umweltamt	Datum: 09.08.2022
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	04.10.2022	öffentlich

<b>Beschlussvorschlag:</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Nutzungsänderung der Werkstatt zu Wohnraum wird versagt. Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans (Bauen außerhalb der Baugrenze) wird nicht zugestimmt.</li> <li>2. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Errichtung einer überdachten Terrasse innerhalb der überbaubaren Fläche wird erteilt.</li> </ol>
----------------------------	---

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



**Ziel der Verwaltung:**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind einzuhalten.

**Sachverhalt:**

Die Bauherrschaft beantragt die Nutzungsänderung und den Umbau einer Werkstatt zu Wohnraum sowie die Errichtung einer überdachten Terrasse in der Pfinzstr. 71 im Ortsteil Söllingen.

Das Grundstück liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Salzwiesen“, in Kraft getreten 1972. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist das Baufenster klar dargestellt (siehe Lageplan). Die Werkstatt/Scheune bestand bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplans und hat daher Bestandsschutz. Allerdings entspricht die Nutzungsänderung nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Das angrenzende Grundstück (Lützelwiesenstr. 1) kann nicht als Vergleichsobjekt herangezogen werden, da die Wohnraumnutzung im hinteren Bereich bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplans bestand.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu versagen, da die Grundzüge der Planung in diesem Fall berührt sind. Eine Befreiung würde im Baugebiet „Salzwiesen“ die Möglichkeit schaffen, dass Bauen (Wohnraum) außerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) befreit werden kann. Es handelt sich hier um keine geringfügige Überschreitung der Baugrenze. Innerhalb des Baufensters könnte auf dem Grundstück aber ein Neubau entstehen. Die überdachte Terrasse innerhalb der überbaubaren Fläche ist dagegen genehmigungsfähig.



**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive**

<b>Gesamtbeurteilung:</b>				
Zwar entspräche das Vorhaben den Zielsetzungen von Pfinztal 2035/Klimaoffensive n vollem Umfang, jedoch sind die Festsetzungen des Bebauungsplans einzuhalten. Das Vorhaben widerspricht dem Bebauungsplan und den Grundzügen der Planung.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Der Ausbau einer Scheune zu Wohnraum schafft neue Wohnungen.
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
<b>Querschnittsziele</b>				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive				Bereits versiegelte Fläche könnte als Wohnraum genutzt werden.
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

**Anlagen:**

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/090/2022

Tagesordnungspunkt		
<b>Errichtung Packstation DHL, Antrag auf Befreiung, Hammerwerkstr. 9, OT Söllingen - Beratung und Beschlussfassung</b>		
Fachbereich:	Amt V - Bau- und Umweltamt	Datum: 12.09.2022
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	04.10.2022	öffentlich

<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>Der Befreiung vom Bebauungsplan wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.</b>
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



**Ziel der Verwaltung:**

Schaffung der baurechtlichen Voraussetzung zur Errichtung der Packstation.

**Sachverhalt:**

Die Deutsche Post AG plant die Aufstellung einer DHL Packstation in der Hammerwerkstr. 9 im Ortsteil Söllingen (Gelände des Hammerwerkcenters). Die Maße sowie der Standort der Packstation sind den beigefügten Plänen zu entnehmen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hammerwerkcenter“. Die Fläche ist als Sondergebiet nur für den Einzelhandel 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.

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



**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive**

<b>Gesamtbeurteilung:</b>				
Die Packstation könnte einen Beitrag zur Verringerung von CO2 Emissionen leisten. Dies ist jedoch nicht gewährleistet. Hinsichtlich der Ziele von Pfinztal 2035 lässt sich das Vorhaben sicherlich als „neutral“ bewerten.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				Packstationen verringern den CO2-Ausstoß beim Dienstleister. Ob sich daraus aber wirklich ein Vorteil für die Umwelt ergibt, liegt aber am Verhalten des Endkunden.
<b>Querschnittsziele</b>				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

**Anlagen:**

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/093/2022

Tagesordnungspunkt		
<b>Nutzungsänderung und Umbau einer bestehenden Scheune zu Wohnraum, Hauptstr. 120, OT Söllingen - Beratung und Beschlussfassung</b>		
Fachbereich:	Amt V - Bau- und Umweltamt	Datum: 19.09.2022
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	04.10.2022	öffentlich

<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.</b>
----------------------------	--

**Pflichtaufgabe**



**Freiwillige Aufgabe**



**Ziel der Verwaltung:**

Einhaltung des Einfügegebots des § 34 BauGB

**Sachverhalt:**

Die Bauherrschaft plant die Nutzungsänderung sowie den Umbau einer bestehenden Scheune zu Wohnraum in der Hauptstraße im Ortsteil Söllingen. Die im hinteren Bereich des Grundstücks liegende Scheune soll im Inneren so umgebaut werden, dass diese als Wohnraum nutzbar ist. Äußerlich wird die Kubatur der Scheune dabei nicht verändert.

Das Grundstück befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans. 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.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen, da sich das Vorhaben nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt.

Für die Nutzungsänderung muss nach § 37 Abs. 3 Satz 2 LBO kein weiterer Stellplatz ausgewiesen werden.



**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive**

<b>Gesamtbeurteilung:</b> Schaffung von Wohnraum im Innenbereich				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Es wird Wohnraum im Innenbereich unter Einhaltung des Einfügegebots geschaffen.
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
<b>Querschnittsziele</b>				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

**Anlagen:**

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/094/2022

Tagesordnungspunkt		
<b>Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Bestandsgaragen im Untergeschoss, Hans-Thoma-Straße 26, OT Berghausen - Beratung und Beschlussfassung</b>		
Fachbereich:	Amt V - Bau- und Umweltamt	Datum: 19.09.2022
Bearbeiter:	Schmid	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	04.10.2022	öffentlich

<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.</b>
----------------------------	--

**Pflichtaufgabe**



**Freiwillige Aufgabe**



**Ziel der Verwaltung:**

Einhaltung des Einfügegebots des § 34 BauGB

**Sachverhalt:**

Die Bauherrschaft beantragt den Neubau eines Einfamilienhauses in der Hans-Thoma-Straße im Ortsteil Berghausen.

Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses auf den bestehenden Garagen im Untergeschoss (siehe Fotos Bestandsgebäude – Anlage 3). Das vorhandene Gebäude soll dabei bis auf das Untergeschoss abgetragen werden und mit einem Erdgeschoss und Dachgeschoss auf dem vorhandenen Umriss neu errichtet werden.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Das Vorhaben ist somit 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. Im Quartier liegen mehrere Vergleichsobjekte vor, die ein Einfügen des Vorhabens in die nähere Umgebung begründen. Als Beispiele dienen hier die Hans-Thoma-Straße 18 – 22, 19, 21 und 23. Fotos zu den einzelnen Gebäuden sind als Anlage 2 beigefügt.

Wie auch beim Vergleichsgebäude Hans-Thoma-Straße 18 – 22 ragen beim geplanten Gebäude die Garagen im Untergeschoss aufgrund der Hanglage teilweise aus dem Boden heraus. Im Gegensatz zum Vergleichsgebäude soll das Dachgeschoss des Neubaus aber geringer ausgebaut werden und unterschreitet somit dessen Firsthöhe.

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



**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive**

<b>Gesamtbeurteilung:</b>				
Schaffung von Wohnraum unter Einhaltung des § 34 BauGB – somit den Zielen förderlich.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För-dernd	Kein Beitrag	hem-mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Schaffung von Wohnraum unter Einhaltung des § 34 BauGB
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
<b>Querschnittsziele</b>				
Umwelt-schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

**Anlagen:**

1. Antrag, Lageplan, Planzeichnungen
2. Fotos umliegende Gebäude
3. Fotos Bestandsgebäude