



Gemeinde Pfinztal

Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Technik- und Umweltausschusses am 04.10.2022

Ort:	Selmnitzsaal (Europaplatz), Karlsruher Straße 84, 76327 Pfinztal (Berghausen)
Sitzungsbeginn:	18:00 Uhr
Sitzungsende:	18:55 Uhr

Anwesende Personen

Vorsitzende/r:

Bodner, Nicola

Ordentliche Mitglieder:

Gutgesell, Andreas
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:

Herb, Artur - Vertretung für Frau Kristin Frensch

Schriftführer/in:

Schmid, Lukas

Verwaltung:

Kauter-Eby, Thomas

Ortschaftsrat:

Hüttner, Miriam - zu TOP Ö 2 (Festlegung Standort und
Umsetzung WC-Anlage am Rokycany-Platz
Konstandin, Angelika - zu TOP Ö 2 (Festlegung Standort
und Umsetzung WC-Anlage am Rokycany-Platz

Ortsvorsteher/in:

Oberle, Gebhard

Nichtanwesende Personen

Ordentliche Mitglieder:

Frensch, Kristin - entschuldig

Ortschaftsrat:

Gegenheimer, Thomas - entschuldigt - zu TOP Ö 2
(Festlegung Standort und Umsetzung WC-Anlage am
Rokycany-Platz



1. Ordnungsgemäße **Einladung** erfolgte am 26.09.2022.
2. Ortsübliche **Bekanntgabe** im öffentlichen Teil im Mitteilungsblatt der Gemeinde erfolgte am 29.09.2022.
3. **Beschlussfähigkeit** war gegeben, da mindestens 6 von 12 Mitglieder anwesend waren.
4. Als **Urkundspersonen** wurden bestimmt:
Gemeinderat Hörter
Gemeinderat Hruschka



T A G E S O R D N U N G

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

Keine Wortmeldung.

2. Festlegung Standort und Umsetzung WC-Anlage am Rokycany-Platz, OT Kleinsteinbach - Beratung und Beschlussfassung

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 Schailer 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 Bahnhofplatz, 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.

Herr Kauter-Eby (Amtsleiter Bau- und Umweltamt) stellt den Sachverhalt vor. Insbesondere führt er dabei an, dass die vorgestellte Alternative eine temporäre Anlage sei. Nach der zweijährigen Testphase solle nochmals beraten werden, ob eine WC-Anlage sinnvoll ist.

Gemeinderätin Schaier bringt vor, dass der Preis für eine feste Anlage erschreckend sei. Der Standort der Anlage sei mit ihr, der Ortsvorsteherin, unter Berücksichtigung von vorliegenden Wasser und Abwasserleitungen festgelegt worden. Eigentlich sei ein richtiges Häuschen gewollt, aber die Alternative sei besser als gar keine WC-Anlage aufzustellen. Der Platz sei belebt und werde mit einer WC-Anlage noch belebter. Weiter erkundigt sie sich, warum die Anlage zwei Jahre aufgestellt werden solle.

Herr Kauter-Eby antwortet, dass der Standort für zwei Jahre getestet werden solle und dies auch so im Haushalt eingeplant sei.

Bürgermeisterin Bodner merkt an, dass die Lieferzeit bei den zwei Jahren beachtet werden müsse.

Gemeinderätin Lühje-Lenhart führt an, dass eigentlich eine feste WC-Anlage wie auf den gezeigten Bildern gewünscht sei. Die Alternative solle dann zumindest mit Holz verkleidet werden. Der Standort der Anlage solle etwas verschoben werden, damit die Anlage etwas versteckter sei.

Gemeinderat Vortisch schließt sich an und meint auch, dass die alternative Anlage verkleidet werden solle. Eine feste WC-Anlage gebe der Haushalt nicht her. Weiter führt er an, dass die Anlage ganzjährig nutzbar sein solle und nicht nur zu bestimmten Zeiten.

Gemeinderat Nickles führt an, dass ein Verstecken der Anlage mehr Kosten verursachen werde, da dann zwei Abflüsse nötig seien.

Gemeinderätin Schaier schließt sich an, und meint auch, dass ein Verschieben aufgrund des bestehenden Kanals schwierig sein könnte.

Gemeinderätin Konstandin fragt nach einer genauen Beschreibung der Alternative.

Herr Kauter-Eby informiert, dass die alternative Anlage eine Art Container sein werde.

Bürgermeisterin Bodner ergänzt, dass es unterschiedliche Ausführungen gebe.

Gemeinderätin Lühje-Lenhart bringt vor, dass auch ein Zaun als Verkleidung aufgestellt werden könne.

Ortschaftsrätin Hüttner erkundigt sich nach der Größe des Containers.



Herr Kauter-Eby informiert, dass sich die Maße des Containers auf ca. 2,50 auf 3 Meter belaufen werden. Dabei werde eine barrierefreie Kabine erstellt werden.

Gemeinderat Hruschka erkundigt sich, wer bei Vandalismus verantwortlich sei.

Herr Kauter-Eby informiert, dass Vandalismus schwer zu verhindern sei. Das Problem müsse über Versicherungen gelöst werden.

Gemeinderätin Schaier erkundigt sich nach der Farbe des WC-Containers.

Herr Kauter-Eby versichert, dies in Erfahrung zu bringen.

Gemeinderat Rothweiler führt an, dass man auch bei der festen Variante Einsparmöglichkeiten habe und die Kosten dadurch verringert werden könnten. Fraglich sei, ob dann nicht doch eine feste Installation die bessere Variante sei. Einsparmöglichkeiten sieht er bei der Bodenplatte und anderer kleinerer Maßnahmen, die durch den Bauhof durchgeführt werden können. Beim Dach solle ein Überstand realisiert werden, damit Jugendliche nicht auf das Dach klettern können. Beachten solle man zudem die Hochwasserthematik.

Herr Kauter-Eby führt an, dass die Kostenschätzung von Juni sei. Bis zur Realisierung werden die Preise vermutlich noch weiter steigen. Die teilweise Übernahme von Arbeiten durch den Bauhof sei im Hinblick auf die Gewährleistung schwierig. Aber wenn eine Eigenleistung möglich sei, werde man diese tätigen.

Bürgermeisterin Bodner bringt vor, dass der Beschlussvorschlag Nummer 1 dahingehend geändert werde, dass man eine Standortprüfung einfüge. Beachtet werden solle hier auch ein möglicher Tisch am Boule-Platz sowie das Spielplatzkonzept.

Herr Kauter-Eby verdeutlicht, dass es sich um einen Testlauf handle und man daher noch nicht jedes Detail klären müsse.

Gemeinderätin Lühje-Lenhardt führt erneut an, dass im Rahmen des Testlaufes auch der Standort geprüft werden solle.

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

Abstimmung: **12 Ja-Stimmen**

Das Gremium fasst somit einstimmig folgende Beschlüsse:

1. **Der Standort der Anlage soll während der Testphase geprüft werden.**
2. **Die vorbereitenden Anschlusskosten in Höhe von ca. 30.000 Euro sollen getätigt werden.**
3. **Die Verwaltung wird beauftragt einen Mietcontainer für ca. 10.000 Euro im Jahr auf zwei Jahre anzumieten und die Nutzungshäufigkeit des WC zu prüfen. Nach zwei Jahren der Nutzung soll der Ausschuss erneut zur Sache beraten.**
4. **Der Reinigung zweimal wöchentlich und den Kosten ca. 4.800 Euro wird zugestimmt.**



3. Bauanträge

3.1. Nutzungsänderung und Umbau Werkstatt zu Wohnraum, Pfinzstr. 71, OT Söllingen - Beratung und Beschlussfassung

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.

Gemeinderat Hörter spricht Zustimmung aus.

Gemeinderat Rosswag führt an, dass man bei der Aufstellung des Bebauungsplans die Scheune hätte berücksichtigen müssen. Beim Tagesordnungspunkt 3.3 erlaube man ein ähnliches Vorhaben, da dort kein Bebauungsplan vorliegt. Das Risiko eines Präzedenzfalls liege hier nicht vor.

Gemeinderätin Lüthje-Lenhardt spricht Ablehnung zum Beschlussvorschlag aus.

Abstimmung:

BV 1: 5 Ja-Stimmen, 5 Nein-Stimmen, 2 Enthaltungen
BV 2: 9 Ja-Stimmen, 3 Enthaltungen

Das Gremium fasst somit mehrheitlich folgende Beschlüsse:

1. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Nutzungsänderung der Werkstatt zu Wohnraum wird erteilt. Einer Befreiung von den Festsetzungen des Be-



bauplans (Bauen außerhalb der Baugrenze) wird zugestimmt.

2. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Errichtung einer überdachten Terrasse innerhalb der überbaubaren Fläche wird erteilt.

**3.2. Errichtung Packstation DHL, Antrag auf Befreiung, Hammerwerkstr. 9, OT Söllingen
- Beratung und Beschlussfassung**

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.

Gemeinderat Hörter erkundigt sich, ob hier eine Abstimmung mit der Bäckerei stattgefunden habe. Der Standort beeinträchtigt die Außenbewirtschaftung.

Gemeinderat Rosswag schließt sich an und fügt hinzu, dass auch der Behindertenparkplatz beeinträchtigt sei.

Bürgermeisterin Bodner informiert, dass die Anregungen weitergegeben werden.

Abstimmung: 12 Ja-Stimmen

Das Gremium fasst somit einstimmig folgenden Beschluss:

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

**3.3. Nutzungsänderung und Umbau einer bestehenden Scheune zu Wohnraum, Hauptstr. 120, OT Söllingen
- Beratung und Beschlussfassung**

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.

Gemeinderat Gutgesell führt an, dass es sich hier um eine gute Innenentwicklung handle. Problematisch sei jedoch die Stellplatzthematik. Hier solle man auf die Bauherren zugehen.

Abstimmung: 12 Ja-Stimmen

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

3.4. Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Bestandsgaragen im Untergeschoss, Hans-Thoma-Straße 26, OT Berghausen - Beratung und Beschlussfassung

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.



Gemeinderat Vortisch führt an, dass die Vergleichsgebäude sich sehr gut eignen, um ein Einfügen zu rechtfertigen. Die Eigentümer seien über die geplante B293 Umfahrung zu unterrichten.

Gemeinderätin Lühje-Lenhart befindet die Überbauung der Garagen für sinnvoll, da diese so versteckt seien.

Gemeinderat Rosswag führt an, dass die Eigentümer schriftlich bezüglich der B293 informiert werden müssen.

Abstimmung: 12 Ja-Stimmen

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

4. Mitteilungen der Bürgermeisterin

Herr Kauter-Eby informiert, dass sich die Kosten der Erneuerung der Heizungs- und Lüftungsanlage in der Julius-Hirsch-Halle auf ca. 700.000 € belaufen. Weiter informiert er über das still stehende Windrad in Pfinztal. Diese Anlage sei 2017 als Forschungsanlage in Betrieb genommen worden. Die Anlage erzeugt im Jahresmittel 2 Megawatt. Aufgrund von Artenschutzbeschränkungen müsse die Rotorgeschwindigkeit in gewissen Zeiten reduziert werden. Der Standort ist als mittlerer bis guter Windstandort anzusehen.

Bürgermeisterin Bodner fügt hinzu, dass es hier zu einem Blitzschlag gekommen sei und daher im Moment kein Betrieb möglich sei.

5. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium

Gemeinderat Nickles erkundigt sich nach dem Vorhaben auf dem Bauhofgelände.

Herr Kauter-Eby informiert, dass hier eine Lagerstätte abgerissen und neu aufgebaut werde. Die bisherige Anlage muss aus statischen Gründen abgerissen werden. Die neue Anlage solle als Lager für Hackschnitzel dienen.

Gemeinderat Rosswag führt an, dass beim Monteurhotel an der B10 zwei Sprinter sehr schlecht geparkt seien. Das Parkraumkonzept soll umgesetzt werden. Hier sei eine Kontrolle und Ahndung durch die Polizeibehörde der Verwaltung nötig. Er erkundigt sich, was diesbezüglich geplant sei und bittet, dass brisante Stellen noch stärker kontrolliert werden.

Gemeinderat Rothweiler bemängelt, dass an der B10 und B293 nach der Sanierung noch keine neuen Ortschilder angebracht seien.

Gemeinderätin Schaier bringt vor, dass beim Zebrastreifen in der Söllinger Straße so geparkt werde, dass die Sicht auf den Zebrastreifen beeinträchtigt werde. Für Fußgänger, vor



allem für Kinder, sei es dann schwierig den Zebrastreifen sicher zu überqueren.

Gemeinderat Nickles führt an, dass das Ordnungsamt an Sitzungen teilnehmen solle, wenn deren Belange betroffen seien.

6. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner

Da keine Wortmeldung vorliegt, beendet **Bürgermeisterin Bodner** die Sitzung um 18:55 Uhr.

Vorsitz

Urkundspersonen

Schriftführung

Bürgermeisterin Bodner

Gemeinderat Hörter

Schmid

Gemeinderat Hruschka