



Gemeinde Pfinztal

Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Technik- und Umweltausschusses am 17.01.2023

Ort:	Selmnitzsaal (Europaplatz), Karlsruher Straße 84, 76327 Pfinztal (Berghausen)
Sitzungsbeginn:	18:00 Uhr
Sitzungsende:	18:45 Uhr

Anwesende Personen

Stv. Vorsitzende/r:

Lüthje-Lenhardt, Monika - Vertretung für Frau Nicola Bodner

Ordentliche Mitglieder:

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

Schritfführer/in:

Schmid, Lukas

Verwaltung:

Kauter-Eby, Thomas
Lamprecht, Maike

Ortsvorsteher/in:

Oberle, Gebhard

Nichtanwesende Personen

Vorsitzende/r:

Bodner, Nicola - entschuldig

1. Ordnungsgemäße **Einladung** erfolgte am 09.01.2023.
2. Ortsübliche **Bekanntgabe** im öffentlichen Teil im Mitteilungsblatt der Gemeinde erfolgte am 12.01.2023.
3. **Beschlussfähigkeit** war gegeben, da mindestens 6 von 12 Mitglieder anwesend waren.
4. Als **Urkundspersonen** wurden bestimmt:
Gemeinderat Gutgesell
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. Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage, Hauptstr. 32, OT Söllingen **BV/148/2023**
- Beratung und Beschlussfassung
 - 2.2. Neubau einer Doppelhaushälfte, Pforzheimer Str. 31, OT Kleinsteinbach **BV/149/2023**
- Beratung und Beschlussfassung
 - 2.3. Anbau eines Balkons an ein Reihenhhaus, Dahlienstraße 27a, OT Berghausen **BV/150/2023**
- Beratung und Beschlussfassung
 - 2.4. Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, Jöhlinger Straße 28a, OT Berghausen **BV/151/2023**
- Beratung und Beschlussfassung
 - 2.5. Umbau Scheune zu Wohnraum, Wesostraße 112, OT Wöschbach **BV/152/2023**
- Beratung und Beschlussfassung
 - 2.6. Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Bahnhofstr. 9 a, OT Söllingen **BV/939/2022/1**
- Beratung und Beschlussfassung
3. Mitteilungen der Bürgermeisterin
4. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium
5. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner



1. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner

Gemeinderätin Lüthje-Lenhart eröffnet die Sitzung. Da keine Wortmeldungen zum TOP 1 vorliegen, geht sie zum nächsten TOP über.

2. Bauanträge

2.1. Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage, Hauptstr. 32, OT Söllingen - Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt den Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten sowie die Errichtung einer Garage. Im Juli 2021 ist das Bestandsobjekt aufgrund eines Brandes so stark beschädigt worden, dass dieses abgebrochen werden musste. Die Bauherrschaft möchte das Grundstück nun wieder bebauen.

Geplant ist ein Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten, zwei Vollgeschossen mit Satteldach und einer integrierten Garage. Das Grundstück war vor dem Brand bereits fast vollständig überbaut (siehe Anlage Ausschnitt GIS).

Für das Grundstück besteht kein rechtsverbindlicher 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.

Die Abstandsflächen der Terrassen und Wohnnutzungen zu den Grundstücken Flst.Nr. 182 und 184 sind durch die zuständige Baurechtsbehörde, Landratsamt Karlsruhe, zu überprüfen und ggf. zu beanstanden.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen. Das Grundstück bietet nicht viele Möglichkeiten einer Bebauung. Durch den schrägen Grundstückszuschnitt sind die Grundstücksgrenzen immer betroffen. Die Abstandsflächen sind durch die Baurechtsbehörde zu überprüfen, da diese das Bauordnungsrecht betreffen. Die Verwaltung kann keine Gründe nach § 34 BauGB erkennen, die das Versagen des Einvernehmens begründen können. Die vorhergehende Bebauung hat bereits fast die gesamte Grundstücksfläche in Anspruch genommen. Das Landratsamt wird von der Verwaltung darüber informiert, dass ein weiterer Stellplatz nachzuweisen ist, da zwei Wohneinheiten geschaffen werden (§ 37 Abs. 1 LBO). Dies darf kein Grund für eine Versagung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB sein.

Gemeinderat Roßwag führt an, dass durch die Maßnahme eine weitere Wohneinheit entstehe und erkundigt sich nach dem zweiten Stellplatz. Die Parkmöglichkeiten an der Stelle seien begrenzt, da sich das Grundstück an einer Kurve befinde.

Frau Lamprecht bringt vor, dass die Stellplatzthematik ans Landratsamt weitergegeben werde.



Gemeinderat Hörter spricht Zustimmung zum Vorhaben aus.

Gemeinderat Nickles erkundigt sich, ob hier auf einen Stellplatz verzichtet werde.

Frau Lamprecht informiert, dass bezüglich der Stellplätze das Landratsamt entscheiden müsse.

Gemeinderat Gutgesell führt an, dass hier zwei Stellplätze möglich seien, die Anfahbarkeit jedoch schwierig sei.

Abstimmung: 10 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung

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

2.2. Neubau einer Doppelhaushälfte, Pforzheimer Str. 31, OT Kleinsteinbach - Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Beantragt wird die Errichtung einer Doppelhaushälfte mit zwei Stellplätzen in der Pforzheimer Straße im Ortsteil Kleinsteinbach.

Die Grundstücke Flst.Nr. 110, 110/1 und 110/2 waren ursprünglich ein Grundstück, welches aufgrund der Planung geteilt wurde. Für das Grundstück Flst.Nr. 110/1 liegt bisher kein Bauantrag vor. Der vorliegende Bauantrag betrifft das Grundstück Flst.Nr. 110. Die Bauherrschaft plant eine Doppelhaushälfte mit zwei Stellplätzen, Satteldach mit einer Dachneigung von 38°, Traufhöhe 6,14 m / Firsthöhe 10,09 m. Eine Photovoltaikanlage ist eingeplant. Das bestehende Wohnhaus Pforzheimer Str. 31 wurde bereits vollständig abgerissen.

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 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. Es liegen nach § 34 BauGB keine Gründe vor, die das Versagen des Einvernehmens begründen können. Die vordere als auch die hintere Bauflucht ist eingehalten.

Gemeinderätin Schaier führt an, dass das Grundstück von einer jungen Familie gekauft worden sei. Das vorhandene Gebäude sei abgerissen worden. Geplant war zunächst beide Gebäudehälften gleichzeitig zu bauen. Nun solle zunächst nur eine Seite gebaut werden. Es sei aber abzusehen, dass die andere Hälfte auch zeitnah gebaut werde. Sie spricht Zustimmung zum Vorhaben aus.

Abstimmung: 11 Ja Stimmen

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



**2.3. Anbau eines Balkons an ein Reihenhaus, Dahlienstraße 27a, OT Berghausen
- Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt den Anbau eines Balkons an ein Reihenhaus in der Dahlienstraße im Ortsteil Berghausen.

Geplant ist ein 4,70 m² großer Balkon im hinteren Teil des Grundstücks, angebaut an die bestehende Garage bzw. dem bestehenden Wohnhaus.

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 dem Vorhaben entgegenstehen und das Versagen des Einvernehmens begründen können. Das Vorhaben fügt sich nach Ansicht der Verwaltung in die nähere Umgebung ein.

Gemeinderat Gutgesell führt an, dass genügend Abstand eingehalten werde und es an sich eine kleine Maßnahme sei. Er spricht Zustimmung zum Vorhaben aus.

Abstimmung: 11 Ja-Stimmen

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

**2.4. Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, Jöhlinger Straße 28a, OT Berghausen
- Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Carport in der Jöhlinger Straße im Ortsteil Berghausen.

Geplant ist ein zweigeschossiges Wohnhaus mit einer Dachgaube auf der südlichen Dachseite. Weiter sind im hinteren Teil des Grundstücks vier Stellplätze geplant, dabei zwei mit Carport. Außerdem ist ein Balkon, sowie ein Anbau in Form eines Wintergartens geplant.

Die Grundstücksgrenze wird zu Realisierung des Bauvorhabens etwas verschoben (siehe Lageplan). Eine Durchfahrtsmöglichkeit für die Eigentümer des hinteren Grundstücks ist im



Grundbuch als Durchgangs- und Durchfahrtsrecht eingetragen.

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 den Vorgaben des § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt.

Gemeinderat Nickles spricht Zustimmung zum Vorhaben aus.

Gemeinderat Vortisch spricht ebenfalls Zustimmung aus. Die vorgestellte Planung stelle eine bessere Lösung als die vergangene Planung dar.

Abstimmung: 11 Ja-Stimmen

Das Gremium fasst einstimmig folgenden Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

2.5. Umbau Scheune zu Wohnraum, Wesostraße 112, OT Wöschbach - Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt den Umbau einer Scheune zu Wohnraum in der Wesostraße im Ortsteil Wöschbach.

Geplant ist der Umbau einer Scheune um Wohnraum herzustellen. Ein Stellplatz ist im Gebäude integriert. Die Kubatur der Scheune wird dabei nicht verändert. Es werden lediglich im Inneren der Scheune Baumaßnahmen durchgeführt sowie eine Terrasse errichtet.

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 den Vorgaben des § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Gemeinderat Gutgesell bringt vor, dass hier beengte Verhältnisse bestehen. Es werde zwar ein Stellplatz geschaffen, jedoch wären zwei besser.

Gemeinderat Vortisch führt an, dass es an der Stelle sinnvoll sei, Wohnraum durch Innenentwicklung zu schaffen.



Abstimmung: 11 Ja-Stimmen

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

2.6. Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Bahnhofstr. 9 a, OT Söllingen - Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung vom 08.02.2022 behandelt. Auf die Sitzungsvorlage BV/939/2022 wird hiermit verwiesen. Die Bauherrschaft beantragt eine Änderung der Planung „Neubau eines Wohnhauses mit Garage“ in der Bahnhofstr. 9a in Söllingen. Der Abbruch der Scheune wurde bereits umgesetzt.

Geplant ist ein Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen, Firsthöhe 8,36 m, Satteldach 36°, Garage und Abstellfläche für Fahrräder in einem Nebengebäude mit Flachdach sowie ein Stellplatz. Die Zufahrt zum hinteren Gebäude ist über die Hofzufahrt Bahnhofstraße 9 gesichert.

Für das Grundstück besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Daher ist das Vorhaben 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.

Gemeinderat Roßwag führt an, dass hier eine enge Verdichtung entstehe, was Probleme für die Löschfähigkeit der Feuerwehr mit sich bringe.

Frau Lamprecht informiert, dass die Feuerwehr im Bauantragsverfahren nicht gehört werde. Der Brandschutz werde intern beim Landratsamt geprüft. Die Durchfahrt zum Gebäude sei jedoch gegeben, lediglich für eine Drehleiter sei es zu schmal, was aber nicht unüblich sei.

Gemeinderat Hruschka erkundigt sich, ob hier ein Eintrag zum Überfahrtsrecht im Grundbuch eingetragen sei.

Frau Lamprecht antwortet, dass dies nicht nötig sei, da sich die Gebäude auf einem Grundstück befinden. Dies wäre erst bei einer Grundstücksteilung nötig. In diesem Fall werde das Landratsamt den Grundbucheintrag voraussetzen.

Gemeinderat Hörter informiert, dass das Vorhaben bereits im Ausschuss behandelt worden sei.

Frau Lamprecht bringt vor, dass damals eine andere Planung mit einer Grenzbebauung vorgestellt worden sei.



Abstimmung: 11 Ja-Stimmen

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

3. Mitteilungen der Bürgermeisterin

Kein Wortbeitrag.

4. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium

Gemeinderätin Schaier führt an, dass die Gemeinderatsinfo vom Dezember enttäuschend hinsichtlich der Sanierung der Bockstalstraße gewesen sei. Von der Verwaltung sei in dieser Info mitgeteilt worden, dass die Straße laut einem Gutachten in Ordnung sei. Sie bringt weiter vor, dass dies jedoch nicht der Fall sei, da die Straße in einem schlechten Zustand sei und die Situation nicht mehr tragbar sei. Die Belastung für die Anwohner sei sehr groß. Sie erkundigt sich, welche Möglichkeiten die Verwaltung habe, die Missstände zu beheben.

Herr Kauter-Eby antwortet, dass es bei brisanten Stellen die Möglichkeit gebe, eine Ausbesserung vom Landratsamt zu fordern. Eine komplette Sanierung der Straße sei jedoch nicht möglich.

Gemeinderätin Schaier fügt hinzu, dass der Lärm unerträglich sei, wenn Lastkraftwagen über die mangelhafte Straße fahren.

Herr Kauter-Eby führt an, dass man die Rückmeldung vom Landratsamt bekommen habe, dass eine komplette Sanierung der Straße derzeit unbegründet sei.

Gemeinderätin Schaier bringt vor, dass sich die Straße im Bereich des Fußgängerüberwegs absenke.

Herr Kauter-Eby versichert, dass sich die entsprechende Stelle angeschaut werde. Die gesamte Straße kann jedoch nicht angegangen werden.

Gemeinderat Roßwag informiert, dass über Weihnachten der Bauhof geschlossen gewesen sei und dies auch zweimal im Mitteilungsblatt bekanntgegeben worden sei. Trotzdem seien mehr als 30 Einwohner vor verschlossenen Türen gestanden. Daher solle man in Zukunft die Information auch auf der Homepage veröffentlichen.

Gemeinderätin Frensch fügt hinzu, dass die Info zwar nicht auf der Gemeinde-Homepage veröffentlicht worden sei, aber bei Google die Schließung über Weihnachten einsehbar gewesen sei.

Gemeinderat Roßwag erkundigt sich nach der im Amtsblatt ausgeschriebenen Klima-Stelle und fragt nach, ob diese 1 zu 1 neu besetzt werde.

Herr Kauter-Eby spricht an, dass dies ein wichtiges Thema sei und es unglücklich sei, dass man die Stelle neu besetzen müsse. Weiter sei es fraglich, ob die Stelle mit dem gebotenen Gehalt neu besetzt werden könne.



Gemeinderat Roßwag erkundigt sich weiter nach dem Haus in der Wöschbacher Straße 18 in der eine fünfköpfige Familie aus Afrika eingebürgert sei. Er fragt nach, ob dieses Haus von der Gemeinde verkauft worden sei.

Gemeinderat Nickles informiert, dass dieses Haus nicht der Gemeinde gehöre. Es sei angemietet.

Gemeinderat Nickles führt an, dass in der Karlsruher Straße 112 seit drei Monaten ein Gerüst stehe. Weiter seien in der Brückstraße 16 Wellen in der Straße. Er erkundigt sich, wann dies wiederhergestellt werde.

Gemeinderätin Frensch bringt vor, dass beim Bahnhof Söllingen junge Menschen den Weg über die Gleise als Abkürzung nutzen und erkundigt sich, welche Möglichkeiten man habe, dies zu unterbinden.

Gemeinderat Nickles fügt hinzu, man solle hierzu die Bundesbahn anschreiben.

Gemeinderat Rahn bittet die Gegenstellungnahme der Straßenbauverwaltung zur B293 Stellungnahme der Gemeinde dem Gemeinderat als Info zu geben.

5. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner

Herr Bös meldet sich zum TOP 2.1 zu Wort. Die Parkplatzsituation sei hier nicht so problematisch, da der Gehweg vor dem Haus breiter sei und sich dort ein Grünstreifen befinde. Auf dem Gehweg könne somit geparkt werden ohne den Gehweg oder die B10 zu beeinträchtigen.

Frau Lamprecht informiert, dass die Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen sein müssen.

Vorsitz

Urkundspersonen

Schriftführung

Stellv. Lühje-Lenhart

Gemeinderat Gutgesell

Schmid

Gemeinderat Vortisch