



Gemeinde Pfinztal

## **Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Technik- und Umweltausschusses am 02.05.2023**

<b>Ort:</b>	Selmnitzsaal (Europaplatz), Karlsruher Straße 84, 76327 Pfinztal (Berghausen)
<b>Sitzungsbeginn:</b>	18:00 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	18:37 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:**

Rothweiler, Sonja - Vertretung für Frau Kristin Frensch

**Schriftführer/in:**

Lamprecht, Maike

**Verwaltung:**

Kauter-Eby, Thomas

**Ortsvorsteher/in:**

Oberle, Gebhard

### Nichtanwesende Personen

**Ordentliche Mitglieder:**

Frensch, Kristin - entschuldigt

1. Ordnungsgemäße **Einladung** erfolgte am 24.04.2023.
2. Ortsübliche **Bekanntgabe** im öffentlichen Teil im Mitteilungsblatt der Gemeinde erfolgte am 27.04.2023.
3. **Beschlussfähigkeit** war gegeben, da mindestens 6 von 12 Mitglieder anwesend waren.
4. Als **Urkundspersonen** wurden bestimmt:  
Gemeinderätin Schaier  
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. Nutzungsänderung von Lagerräumen zu inhabergenutzten Wohnung, **BV/207/2023**  
Äußere Steinäcker, Flst.Nr. 606 (Kleintierzuchtverein), OT Wöschbach  
- Beratung und Beschlussfassung
  - 2.2. Aufstellung eines neuen Bürocontainers, Karlsruher Str. 18, OT **BV/211/2023**  
Berghausen  
- Beratung und Beschlussfassung
  - 2.3. Erweiterung bestehendes Wohnhaus und Errichtung eines Carports, **BV/214/2023**  
Hagwaldstr. 2, OT Kleinsteinbach  
- Beratung und Beschlussfassung
3. Bauanfragen
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. Nutzungsänderung von Lagerräumen zu inhabergenutzten Wohnung, Äußere Steinäcker, Flst.Nr. 606 (Kleintierzuchtverein), OT Wöschbach - Beratung und Beschlussfassung

#### **Sachverhalt:**

*Die Bauherrschaft beantragt die Nutzungsänderung von Lagerräumen zu inhabergenutztem Wohnraum im Gebäude des Kleintierzuchtvereins in Wöschbach.*

*Durch die Nutzungsänderung entsteht im Untergeschoss des Gebäudes eine Wohneinheit. Bauliche Änderungen werden nur minimal vorgenommen.*

*Das Baugrundstück liegt im Außenbereich sowie im Landschaftsschutzgebiet und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Demnach ist ein Vorhaben nur aus den dort genannten Gründen zulässig.*

*Um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB handelt es sich im vorliegenden Fall nicht. Eine Zulässigkeit lässt sich somit nach Abs. 1 nicht begründen.*

*Nach § 35 Abs. 2 BauGB können auch sonstige Vorhaben zulässig sein, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Nach § 35 Abs. 3 BauGB liegt eine Beeinträchtigung insbesondere vor, wenn den Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprochen wird. Der Flächennutzungsplan weist in diesem Gebiet landwirtschaftliche Fläche aus. Das Vorhaben widerspricht dem Flächennutzungsplan und ist somit auch nach § 35 Abs.2 BauGB nicht zulässig.*

*Nach § 35 Abs. 4 BauGB können Vorhaben auch zulässig sein, wenn sie den Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprechen. Das geplante Vorhaben erfüllt jedoch nicht die in Abs. 4 genannten Voraussetzungen und ist somit auch hiernach nicht zulässig.*

*Da das geplante Vorhaben nach § 35 BauGB nicht zulässig ist, empfiehlt die Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu versagen.*

**Gemeinderat Gutgesell** führt an, dass es sich hier um einen besonderen Einzelfall handle. Dieser sei anders zu beurteilen als vergleichbare Fälle in der Vergangenheit. Es handle sich ja auch nur um eine kleine Unterkunft und sicherlich nicht um eine dauerhafte Lösung. Er erkundigt sich, ob es eine Möglichkeit gebe dies zu erlauben.

**Frau Lamprecht** antwortet, dass es dies leider nicht gebe und auch keine befristete Erlaubnis möglich sei. Es sei eine Wohnnutzung beantragt. Aus den Unterlagen gehe nicht hervor, dass es sich um eine Übergangslösung handle. Daher muss von einer dauerhaften Lösung ausgegangen werden.



**Gemeinderat Roßwag** bringt vor, dass bereits Wohnraum im Außenbereich zugelassen worden sei. Diese Fälle seien jedoch anders gelagert gewesen. Weiter habe man nach einer Lösung gesucht, jedoch keine gefunden.

**Gemeinderat Rothweiler** stimmt dem Beschlussvorschlag zu, da die Begründung zu dürftig sei.

**Gemeinderat Nickles** führt an, dass man einer Notwohnung ausnahmsweise zustimmen könne, aber keiner dauerhaften Nutzung.

**Gemeinderätin Schaier** erkundigt sich, ob es sich um eine Notunterkunft oder um eine Wohnung handle.

**Frau Lamprecht** antwortet, dass im Bauantrag eine Wohnung beantragt werde.

**Abstimmung:**                      **11 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung**

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

## **2.2.            Aufstellung eines neuen Bürocontainers, Karlsruher Str. 18, OT Berghausen - Beratung und Beschlussfassung**

### **Sachverhalt:**

*Die Bauherrschaft beantragt die Aufstellung eines neuen Bürocontainers und eine Grundstücksvereinigungsbaulast in der Karlsruher Straße in Berghausen auf dem Gelände der Esso-Tankstelle.*

*Geplant ist ein transportabler Bürocontainer neben der bestehenden Esso-Station mit einer Grundfläche von ca. 25 m<sup>2</sup> und einer Höhe von 2,80 Meter. Weiter wird hinter der Station ein weiterer Lagercontainer mit einer Grundfläche von ca. 18 m<sup>2</sup> entstehen. Da dieser genehmigungsfrei aufgestellt werden darf, wird er im Bauantrag lediglich redaktionell erwähnt und ist nicht Bestandteil des Bauantrags. Weitere Informationen zum geplanten Vorhaben ist dem der Sitzungsvorlage angefügten Erläuterungsbericht zu entnehmen.*

*Das Baugrundstück liegt im nicht beplanten Innenbereich und ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hiernach 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.*

*Da keine Gründe vorliegen, die dem Einfügegebot des § 34 BauGB entgegenstehen, empfiehlt die Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.*

*Die beantragte Grundstücksvereinigungsbaulast liegt im Zuständigkeitsbereich der unteren Baurechtsbehörde, dem Landratsamt Karlsruhe.*

**Gemeinderat Vortisch** führt an, dass der Erläuterungsbericht nicht ausreichend sei. Es sei



nicht klar, ob hier ein Container für eine gewerbliche Nutzung oder für die Tankstelle aufgestellt werden sollte.

**Gemeinderat Hörter** spricht Zustimmung zum Vorhaben aus. Er erkundigt sich, ob hier nicht vor längerer Zeit eine Sanierung vorgesehen war.

**Gemeinderat Rothweiler** bringt vor, dass die Firma klar kommunizieren sollte, was sie vor habe und welche Strategie sie verfolgen. Es sei nicht klar was tatsächlich umgesetzt werden sollte.

**Gemeinderat Nickles** informiert, dass der Container bereits stehe und genutzt werde.

**Gemeinderat Gutgesell** führt an, dass ein Bürocontainer und ein Lagercontainer aufgestellt werden sollen. Der ursprüngliche Antrag zum Umbau der Tankstelle sei aufgrund der B293 zurückgezogen worden.

**Gemeinderätin Lüthje-Lenhardt** schließt sich Herrn Gutgesell an.

**Frau Lamprecht** bestätigt die Aussage von Herrn Gutgesell. Der Antrag sei in Absprache mit dem Bauherren zurückgezogen worden, da die Planung der neuen B293 mit den Planungen der Tankstelle kollidierten.

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

Das Gremium fasst somit mehrheitlich folgenden Beschluss:

**Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.**

### **2.3. Erweiterung bestehendes Wohnhaus und Errichtung eines Carports, Hagwaldstr. 2, OT Kleinsteinbach - Beratung und Beschlussfassung**

#### **Sachverhalt:**

*Die Bauherrschaft beantragt die Erweiterung des bestehenden Wohnhauses und die Errichtung eines Carports.*

*Die Erweiterung im Erdgeschoss sieht eine Werkstatt bzw. Geräteschuppen für E-Bikes vor. Die Nutzung ist als Aufenthaltsraum zu definieren und nicht mehr als Garage. Das Obergeschoss ist eingerückt mit einer Terrasse und ist als Sportzimmer/ Wellnessraum geplant. Der Carport wird mit 6,55 m direkt an die Grundstücksgrenze gesetzt. Die genaue Höhe ist in den Planunterlagen nicht beschriftet. Laut unseren Abmessungen dürfte dieser ca. 2,60 m hoch sein. Das Flachdach des Carports wird begrünt.*

*Das Grundstück Hagwaldstr. 2, OT Kleinsteinbach; befindet sich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Ellenbogen – südlicher Teil“, in Kraft getreten am 21.11.1975. Für den Bereich besteht eine 1. Änderung, in Kraft getreten am 08.01.2004. Mit der Änderung wurden unter anderem die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert. Der Bebauungsplan weist eine überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) für Gebäude aus und für Garagen/ Carports ist das Baufenster gesondert/ erweitert ausgewiesen. Weiter schreibt der Bebauungsplan für die rückwärtigen Anbauten bei zweigeschossiger Bauweise die Dachneigung von 10°-23° vor, wobei hier die Traufhöhe des Hauptgebäudes zu übernehmen ist.*



*Das Vorhaben überschreitet mit der Werkstatt/ Geräteschuppen im Erdgeschoss die überbaubare Grundstücksfläche. Eine Überschreitung erfolgt auch mit dem Balkon im Obergeschoss. Die Dachneigung des Anbaus entspricht ebenfalls nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Bauherrschaft wurde von uns mit Schreiben vom 21.02.2023 gebeten eine Befreiung mit Begründung vorzulegen. Weiter haben wir die Bauherrschaft darauf hingewiesen, dass die Planunterlagen farblich zu kennzeichnen sind (Neubau, Bestand, Abbruch usw.). Die Bemaßung der Planunterlagen ist teilweise nicht ausreichend – z.B. Höhe des geplanten Carports. Bisher liegen der Verwaltung keine ergänzenden Unterlagen durch den Entwurfsverfasser bzw. der Bauherrschaft vor. Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu versagen und den Befreiungen nach § 31 BauGB nicht zuzustimmen. Die Bauherrschaft wird gebeten, die Planungen an den bestehenden Bebauungsplan anzupassen und die Planunterlagen gemäß der LBOVVO und der Planzeichenverordnung zu erstellen.*

*Das Baugrundstück liegt im Bereich eines festgesetzten HQ-100 Überschwemmungsgebietes (§ 78 Wasserhaushaltsgesetz = WHG in Verbindung mit § 65 Wassergesetz = WG). Hierbei handelt es sich um Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ-100). Das gemeindliche Einvernehmen ist deshalb nach dem Baugesetzbuch (§ 36 BauGB) als auch nach dem Wassergesetz (§ 84 Abs. 2 WG) unabhängig zu erteilen. Die Gemeinde kann im Rahmen der Beurteilung ein wasserwirtschaftliches Gutachten von der Bauherrschaft verlangen. In diesem Fall wurde die Bauherrschaft darauf hingewiesen. Bisher liegt ein solches Gutachten nicht vor. Das von der Bauherrschaft beauftragte Büro für die Erstellung eines wasserwirtschaftlichen Gutachtens hatte mit uns Kontakt aufgenommen und es gibt bezüglich des anstehenden Gutachtens bzw. Datenerhebung Fragestellungen, die zwischen den Behörden Landratsamt Karlsruhe und Landratsamt Enzkreis zu klären sind. Es können noch keine Aussagen der Behörden gegeben werden, da diese sich noch in der Abstimmungsphase befinden. Die Baurechtsbehörde des Landratsamtes Karlsruhe hatte uns allerdings in der Zwischenzeit eine Anforderung der Stellungnahme geschickt, in der eine Frist seitens der Gemeinde einzuhalten ist. Aufgrund der Fristenstellung, empfiehlt die Verwaltung, das gemeindliche Einvernehmen nach § 84 Abs. 2 WG vorerst zu versagen. Sobald die Ergebnisse der Abstimmungen zwischen den Behörden vorliegen, kann erneut eine Entscheidung seitens des Ausschusses getroffen werden.*

**Gemeinderätin Schaier** erkundigt sich, warum das Bauvorhaben abgelehnt werde und ob dies an den Baugrenzen liege. Das Gebäude mit der Hausnummer vier halte sich auch nicht an diese.

**Frau Lamprecht** informiert, dass der Bebauungsplan im Jahre 2004 für sämtliche Grundstücke angepasst worden sei. Die Baugrenze stelle demnach keine durchgehende Linie dar, sondern sei auf die einzelnen Grundstücke zugeschnitten. Die Hausnummer vier halte den Bebauungsplan ein. Eine Befreiung würde das ganze Baugebiet betreffen. Jeder hätte die Möglichkeit die Grenze zu überschreiten, egal um wie viel Meter.

**Gemeinderat Roßwag** führt an, dass den Einwohnern in diesem Gebiet viele Möglichkeiten gegeben werden. Der Bauherr solle die paar Meter zurücknehmen und sich an die Baugrenze halten.

**Gemeinderat Dr. Rahn** bringt vor, dass der Bebauungsplan so zu verstehen sei, dass die überbaubare Grundstücksfläche nicht zu groß werden solle.

**Gemeinderat Rothweiler** schlägt vor, dass man vor einer Entscheidung die Stellungnahme des Landratsamtes zum Hochwasser abwarten solle.



**Gemeinderätin Schaier** bringt vor, dass es schade sei, dem Bauvorhaben nicht zuzustimmen, da die Häuser alle sehr klein seien.

**Frau Lamprecht** informiert, dass eine Befreiung Konsequenzen für das gesamte Gebiet haben werde. Hinsichtlich der Baugrenzen sei somit überall eine Überschreitung möglich. Die Hochwasserthematik ist losgelöst vom Einvernehmen der Gemeinde zu betrachten. Aufgrund der Frist vom Landratsamt müsse eine Entscheidung getroffen werden.

**Abstimmung: 9 Ja-Stimmen, 3 Enthaltungen**

Das Gremium fasst somit mehrheitlich folgenden Beschluss:

**1. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird versagt. Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans (Überschreitung Baugrenze, Dachneigung des Anbaus) wird nicht zugestimmt.**

**2. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 84 Abs. 2 WG wird derzeit versagt. Es bestehen noch offene Abstimmungen zwischen den Behörden im Landratsamt Karlsruhe und Enzkreis.**

### **3. Bauanfragen**

Keine Bauvoranfragen auf der Tagesordnung.

### **4. Mitteilungen der Bürgermeisterin**

Kein Wortbeitrag

### **5. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium**

**Gemeinderat Hörter** führt an, dass bezüglich des Parkraumkonzeptes die aktuellen Pläne noch nicht online für die Bürger einzusehen seien. Dies müsse geklärt werden.

**Gemeinderat Rothweiler** erkundigt sich nach dem Bauvorhaben am Grenzweg 12 und ob es hier eine Baugenehmigung gebe.

**Frau Lamprecht** antwortet, dass eine Genehmigung erteilt worden sei.

### **6. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner**

Da kein Wortbeitrag vorliegt, beendet **Bürgermeisterin Bodner** den öffentlichen Teil der Sitzung um 18:36 Uhr.



Vorsitz

Urkundspersonen

Schriftführung

\_\_\_\_\_  
Bürgermeisterin Bodner

\_\_\_\_\_  
Gemeinderätin Schaier

\_\_\_\_\_  
Lamprecht

\_\_\_\_\_  
Gemeinderat Vortisch