



Gemeinde Pfinztal

## **Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Technik- und Umweltausschusses am 13.06.2023**

<b>Ort:</b>	Selmnitzsaal (Europaplatz), Karlsruher Straße 84, 76327 Pfinztal (Berghausen)
<b>Sitzungsbeginn:</b>	18:00 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	18:50 Uhr

### **Anwesende Personen**

**Vorsitzende/r:**

Bodner, Nicola

**Ordentliche Mitglieder:**

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

**Stv. Mitglieder:**

Rendes, Markus  
Ringwald, Markus  
Rothweiler, Sonja

**Schriftführer/in:**

Maier, Elisa

**Verwaltung:**

Kauter-Eby, Thomas  
Lamprecht, Maike  
Schmid, Lukas

**Ortsvorsteher/in:**

Oberle, Gebhard

### **Nichtanwesende Personen**

**Ordentliche Mitglieder:**

Lüthje-Lenhardt, Monika - entschuldigt  
Nickles, Helmut  
Schaier, Barbara - entschuldigt



1. Ordnungsgemäße **Einladung** erfolgte am 05.06.2023.
2. Ortsübliche **Bekanntgabe** im öffentlichen Teil im Mitteilungsblatt der Gemeinde erfolgte am 07.06.2023.
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. Ausbau Dachgeschoss zu Wohnzwecken und Einbau von zwei Dachgauben, Kapellenstr. 26, OT Söllingen **BV/210/2023**  
- Beratung und Beschlussfassung
  - 2.2. Aufstellung eines mobilen Containers als Eisdiele, Blumenstraße Flst.Nr. 276/1, OT Söllingen **BV/226/2023**  
- Beratung und Beschlussfassung
  - 2.3. Erweiterung eines vorh. Wohnhauses im EG, Schützenstraße 19, OT Wöschbach **BV/223/2023**
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Grüner Wohnen in der Wesebachstraße", OT Söllingen **BV/224/2023**  
- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss  
- Durchführungsvertrag  
- Vorberatung für den Gemeinderat
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. Ausbau Dachgeschoss zu Wohnzwecken und Einbau von zwei Dachgauben, Kapellenstr. 26, OT Söllingen - Beratung und Beschlussfassung

#### Sachverhalt:

*Die Bauherrschaft beantragt den Einbau von zwei Dachgauben in der Kapellenstr. 26 in Söllingen. Durch den Ausbau des Dachgeschosses entsteht eine dritte Wohneinheit. Die Gebäudehöhe verändert sich durch die Erweiterung nicht und bleibt bei 8,53 m.*

*Das Grundstück befindet sich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans „Dahnalden/Dammreetz“, in Kraft getreten am 28.10.1963. Unter anderem setzt der Bebauungsplan fest, dass Dachgauben nicht zulässig sind. Hierzu liegt ein Antrag auf Befreiung nach § 31 BauGB vor. Nach Durchsicht verschiedener Bauakten im Baugebiet konnten wir feststellen, dass in der Vergangenheit bereits diverse Dachgauben genehmigt wurden. Beispiele hierfür sind die Gebäude Kapellenstr. 20, 38, 46, 81.*

*Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Karlsruhe, Baurechtsbehörde, ist auch 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 und der Befreiung nach § 31 BauGB bzgl. der Dachgauben, zuzustimmen.*

**Gemeinderat Hörter** spricht grundsätzlich Zustimmung aus, lediglich die Stellplatzsituation in der Kapellenstraße sei problematisch und das Vorhaben könne diese verschärfen.

**Gemeinderat Roßwag** spricht ebenfalls Zustimmung zum Vorhaben aus. Es sei positiv, dass hier Wohnraum geschaffen werde. Weiter bringt er vor, dass in der Kapellenstraße viele Autos parken und die Stellplatzsituation daher schwierig sei. Auch in dieser Straße sei daher ein Parkraumkonzept sinnvoll.

**Abstimmung:** 12 Ja-Stimmen

Das Gremium fasst somit einstimmig folgenden Beschluss:

1. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.
2. Der Befreiung nach § 31 BauGB zu den Festsetzungen des Bebauungsplans (Dachgauben) wird zugestimmt.



**2.2. Aufstellung eines mobilen Containers als Eisdiele, Blumenstraße Flst.Nr. 276/1, OT Söllingen  
- Beratung und Beschlussfassung**

**Sachverhalt:**

*Die Bauherrschaft beantragt für den Kelterplatz in der Blumenstraße, Flst.Nr. 276/1, OT Söllingen die Aufstellung eines mobilen Containers als Eisdiele. Der Container hat eine Größe von 7 x 3,50 m. Das Grundstück befindet sich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortskern nördlich der B10“, in Kraft getreten am 23.04.1981. Weiter befindet sich das Grundstück im Sanierungsgebiet.*

*Der Bebauungsplan sieht für die betroffene Fläche eine Nutzung für ein Postamt vor und weist auch eine überbaubare Fläche aus. Das alte Gebäude „Postamt“ wurde bereits verfahrensfrei abgerissen. Die Aufstellung des Containers berücksichtigt das ausgewiesene Bau- fenster nicht. Daher benötigt das Vorhaben die Befreiung von den Festsetzungen des Be- bauungsplans bezüglich der Art der Nutzung und der überbaubaren Fläche.*

*Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen und den Befreiungen nach § 31 BauGB zuzustimmen. Aufgrund der Neugestaltung des Kelter- platzes kann der Container nur an dieser Stelle aufgebaut werden, damit das Gesamtbild des Platzes nicht beeinträchtigt wird. Die Befreiungen hätten keine nachteilige Konsequenz für das Gebiet, da der Geltungsbereich des Bebauungsplans sehr klein gefasst ist. Wir halten die Befreiungen für städtebaulich vertretbar.*

*Die gewerbliche Nutzung bedarf dem Nachweis von Stellplätzen. Diese sind im Bauantrag nicht nachgewiesen worden. Die Baurechtsbehörde, LRA KA, wird gebeten dies zu überprü- fen und ggf. Nachforderungen an den Bauherrn zu stellen.*

*Hinweis: Der OR Söllingen hat sich bereits in der Vergangenheit positiv zur Eisdiele am jetzi- gen Platz geäußert.*

**Gemeinderat Hörter** bringt vor, dass man für einen Container, der zeitlich begrenzt an ei- nem Ort stehe, eigentlich keine Baugenehmigung brauche. Da die Eisdiele jedoch länger stehen werde, sei diese von Nöten.

**Gemeinderat Gutgesell** erkundigt sich, ob für die Aufstellung des Containers ein Pachtver- trag benötigt werde.

**Bürgermeisterin Bodner** erläutert, dass Herr Reeb diesen unterschrieben habe. Sie fügt hinzu, dass die Eisdiele derzeit sehr gut besucht werde.

**Gemeinderat Roßwag** führt an, dass der Kelterplatz durch die Eisdiele belebt werde und dies sehr positiv sei. Jedoch bringt er seine Bedenken bezüglich des entstehenden Mülls auf dem Platz vor. Weiter erwähnt er, dass die Parkplatzsituation an dieser Stelle problematisch sei, da die Kunden der Eisdiele nur für eine kurze Dauer parken möchten. Er stellt deshalb die Frage, ob die vorgeschriebene Stellplatzanzahl auf 0,5 verringert werden könne.

**Frau Lamprecht** gibt den Hinweis, dass die Anzahl der Stellplätze durch die Landesbauord- nung vorgeschrieben werde. Vom Bauherrn sei kein Antrag auf Befreiung diesbezüglich ge- stellt worden.





**Abstimmung: 12 Ja-Stimmen**

Das Gremium fasst somit einstimmig folgenden Beschluss:

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

- 3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Grüner Wohnen in der Wesebachstraße", OT Söllingen**
- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
  - Durchführungsvertrag
  - Vorberatung für den Gemeinderat

**Sachverhalt:**

*Ein privater Investor plant in der Wesebachstraße 11, Flurstück 432/1 auf der Gemarkung Söllingen, die Errichtung eines Wohngebäudes für generationsübergreifendes Wohnen mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit Flachdach mit insgesamt 14 Wohneinheiten. Aus optischen, wie auch ökologisch-klimatologischen Gründen, ist geplant, das Gebäude vergleichsweise stark zu begrünen.*

*Das Vorhaben liegt nicht innerhalb eines geltenden Bebauungsplanes und wäre somit nach § 34 BauGB zu beurteilen, was unter anderem erfordert, dass es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die umliegenden Gebäude sind mit Satteldächern errichtet, das geplante Gebäude hingegen mit Flachdach, was trotz ähnlicher Gesamthöhe durch die resultierende erhöhte Masse optisch abweichend wirkt. Zusammen mit der im Vergleich zur Umgebung höheren Versiegelung des Grundstücks fügt sich das Vorhaben daher nicht komplett in die Umgebung ein. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist notwendig. Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Grüner Wohnen in der Wesebachstraße“ ist es deshalb, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben zu schaffen.*

**Bebauungsplanverfahren:**

*Der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren wurde mit Sitzung vom 22.02.2022 gefasst. Auf BV/814/2021/2 wird an dieser Stelle verwiesen.*

*Von Juli 2022 bis August 2022 wurde die frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Die entsprechenden Beschlüsse hierzu wurden in den Sitzungen am 10.02.2022 bzw. am 13.06.2022 gefasst. Auf BV/814/2021/3 bzw. BV/814/2021/3 wird an dieser Stelle verwiesen. Das Ergebnis ist mit entsprechenden Abwägungsvorschlägen den beigefügten Unterlagen zu entnehmen.*

*Mit Sitzung vom 31.01.2023 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Offenlage erfolgte vom 17.03.2023 bis zum 18.04.2023. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 07.03.2023 bis zum 18.04.2023. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis ist aus beigefügter Synopse zu entnehmen.*

**Durchführungsvertrag:**

*Das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan richtet sich nach den Vorschriften des BauGB, insbesondere nach § 12 BauGB „Vorhaben- und Erschließungsplan“. Gemäß*



§ 12 Abs. 1 BauGB ist noch vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger zu schließen, der insbesondere Regelungen über die zeitliche Umsetzung des Vorhabens sowie über die Kostentragung enthalten muss. Der Beschluss über den Abschluss des Durchführungsvertrages und der Satzungsbeschluss können in einer Sitzung gefasst werden, solange der Beschluss über den Durchführungsvertrag vor dem Satzungsbeschluss erfolgt. Der entsprechende Durchführungsvertrag ist als Anlage beigefügt.

Weiteres Vorgehen:

Die entsprechenden Beteiligungsschritte nach dem BauGB wurden durchgeführt und die eingegangenen Stellungnahmen wurde abgewogen. Nächster Schritt ist nun den Satzungsbeschluss zu fassen. Die Verwaltung empfiehlt daher, die oben genannten Beschlussvorschläge als Empfehlung für den Gemeinderat zu fassen.

**Herr Walter (Planungsbüro)** stellt den Sachverhalt anhand der dem Protokoll beigefügten Präsentation vor.

**Gemeinderat Rahn** bittet darum, dass eine Pflanzliste mit heimischen Gehölzen in den Bebauungsplan eingefügt wird, um einen optimalen Lebensraum für Insekten zu schaffen.

**Herr Walter** verweist auf den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die darin enthaltene Festsetzung, dass standortangepasste Pflanzen gepflanzt werden sollen.

**Herr Kauter-Eby** hebt hervor, dass der vorliegende Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Bezeichnung „Grüner Wohnen“ trage und möchte deshalb wissen, durch welche konkreten Pflanzungen dies ausgedrückt werde.

**Herr Walter** erläutert, dass die Pflanzen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Dadurch werde das Thema „Grüner Wohnen“ gesichert.

**Gemeinderat Rahn** äußert die Ansicht, dass er die Vorgabe der standortbezogenen Pflanzen für zu ungenau halte. Stattdessen lege er Wert auf eine Pflanzliste.

**Herr Walter** setzt in Kenntnis, dass eine Auflistung einheimischer Pflanzen vom Landratsamt nicht mehr vorgesehen sei, da sich die heimischen Pflanzen in der Zukunft durch verschiedene Klimaeinflüsse immer ändern werden.

**Gemeinderat Rahn** spricht sich erneut für eine Pflanzliste aus, da sichergestellt werden solle, dass sich die Natur auch in Zukunft weiter ausbreiten könne.

**Herr Walter** bringt vor, dass in der Vergangenheit negative Erfahrungen mit Pflanzlisten im Bebauungsplan gemacht worden seien. Insbesondere weist er darauf hin, dass eine nötige Änderung der Pflanzliste auf Grund des klimatischen Wandels auch eine nötige Änderung des Bebauungsplans mit sich bringe.

**Herr Schmid** bestätigt diese Aussage.

**Herr Rahn** spricht sich dafür aus, dass es eine Auswahl an heimischen Pflanzen geben solle.

**Bürgermeisterin Bodner** schlägt vor, einen Zusatz zum Bebauungsplan hinzuzufügen.

**Herr Walter** rät dazu, eine Auswahl an Pflanzen als Zusatz an den Durchführungsvertrag anzuhängen, da mit dieser Lösung keine erneute Beteiligung durchgeführt werden müsse.





#### 4. Mitteilungen der Bürgermeisterin

**Bürgermeisterin Bodner** gibt einen Hinweis auf den ökumenischen Gottesdienst anlässlich des 25-jährigen Jubiläums des Hospizdienstes Pfinztal am 18.06.2023. Zudem teilt sie mit, dass es bezüglich dem Haus Edelberg keine neuen Informationen gebe.

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

**Gemeinderat Roßwag** erkundigt sich, inwieweit bereits Maßnahmen aus dem Parkraumkonzept eingeleitet wurden. Weiter solle man das Konzept ausweiten und weitere Bereiche in das Konzept aufnehmen. Er erkundigt sich, wie weit das Planungsbüro diesbezüglich sei. Er fragt nach, wie weit der Stand hinsichtlich der Bebauungsplanänderung Reute sei. Zudem weist er auf die Vermutung hin, dass immer mehr Monteurwohnungen bestünden und fragt deshalb, ob eine konkrete Anzahl dieser bekannt sei und ob diese vom Bauamt genehmigt seien. Außerdem äußert er seine Bedenken bezüglich der Anpflanzung von Säuleneichen im Bereich der Straßenräume. Diese Bäume müssen alle 2-3 Jahre geschnitten werden, damit es nicht zu Beschädigungen an PV-Anlagen von Gebäuden in der Nähe komme und die Gemeinde dafür verantwortlich gemacht werde.

**Bürgermeisterin Bodner** bezieht sich zunächst auf das Parkraumkonzept und bringt vor, dass dies momentan im Bauamt für den Gemeinderat vorbereitet werde. Bezüglich des Bebauungsplans „Reute“ sei im Ältestenrat entschieden worden, die Thematik nach der Sommerpause zu behandeln. Bezugnehmend auf die Monteurwohnungen sei es sehr schwer diese Fälle aufzuarbeiten. Die Anregung zu den Säuleneichen werde berücksichtigt.

**Herr Schmid** richtet sich ebenfalls an die Frage bezüglich der Anzahl an bekannten Monteurwohnungen und erläutert, dass es für das Landratsamt sehr schwer sei, gegen solche vorzugehen. Meist seien die Wohnungen an eine darin lebende Person vermietet.

**Gemeinderätin Rothweiler** hält den Einwand der SPD bezüglich des Parkraumkonzeptes für nicht akzeptabel, da für die Erarbeitung des Konzeptes durch Modern Consult viel Zeit und Arbeit aufgewendet worden sei.

**Gemeinderat Hörter** erwähnt, dass es bezüglich der Monteurwohnungen keine Handhabe gebe, um diese zu verhindern. Es sei in der Vergangenheit schon ohne Erfolg versucht worden, gegen diese vorzugehen.

**Gemeinderat Rahn** teilt die Kritik an Säuleneichen nicht.

**Herr Kauter-Eby** vertritt den Standpunkt, dass in diesem Fall den Baumexperten vertraut werden solle.

**Gemeinderat Gutgesell** teilt mit, dass bezüglich des Messie-Hauses in der Bergstraße im Ortsteil Wöschbach ein Urteil ergangen sei.

**Bürgermeisterin Bodner** bestätigt dies, gibt jedoch den Hinweis, dass Widerspruch eingelegt werde.

**Gemeinderat Gutgesell** weist darauf hin, dass der Eigentümer des Grundstücks in der Bergstraße bereits mit der Auslagerung mehrerer Gegenstände auf ein anderes Grundstück begonnen habe.



**Bürgermeisterin Bodner** spricht sich dafür aus, dass dies gemeldet werden solle.

**Ortsvorsteher Oberle** führt an, dass in diesem Fall noch eine Widerspruchsfrist laufe und deshalb keine Aussicht auf eine schnelle Lösung möglich sei.

**Bürgermeisterin Bodner** will in diesem Zusammenhang ihren Dank an Herrn Dr. Menzel und Frau Pontius vom Landratsamt für die Unterstützung aussprechen.

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

Da keine Wortmeldungen vorliegen, beendet **Bürgermeisterin Bodner** die Sitzung um 18:50 Uhr.

Vorsitz

Urkundspersonen

Schriftführung

\_\_\_\_\_  
Bürgermeisterin Bodner

\_\_\_\_\_  
Gemeinderat Hruschka

\_\_\_\_\_  
Maier

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