



Gemeinde Pfinztal

Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Technik- und Umweltausschusses am 12.09.2023

Ort:	Selmnitzsaal (Europaplatz), Karlsruher Straße 84, 76327 Pfinztal (Berghausen)
Sitzungsbeginn:	18:00 Uhr
Sitzungsende:	18:17 Uhr

Anwesende Personen

Vorsitzende/r:

Bodner, Nicola

Ordentliche Mitglieder:

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

Stv. Mitglieder:

Reeb, Tilo - Vertretung für Herrn Dr. Ulrich Roßwag

Schriftführer/in:

Maier, Elisa

Verwaltung:

Lamprecht, Maike
Schmid, Lukas

Nichtanwesende Personen

Ordentliche Mitglieder:

Roßwag, Ulrich, Dr. - entschuldigt

1. Ordnungsgemäße **Einladung** erfolgte am 04.09.2023.
2. Ortsübliche **Bekanntgabe** im öffentlichen Teil im Mitteilungsblatt der Gemeinde erfolgte am 07.09.2023.
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. Änderung Planung: Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage, Hauptstr. 32, OT Söllingen
- Beratung und Beschlussfassung **BV/148/2023/2**
 - 2.2. Errichtung einer Dachterrasse auf bestehender Garage, Hirschstr. 1/2, OT Söllingen
- Beratung und Beschlussfassung **BV/273/2023**
 - 2.3. Umnutzung Gebäude ehemalige Ortsverwaltung Kleinsteinbach zu einer Flüchtlingsunterkunft, Burgstraße 6, OT Kleinsteinbach
- Beratung und Beschlussfassung **BV/274/2023**
 - 2.4. Neubau eines Einfamilienhauses, Falkenweg 2 a, OT Kleinsteinbach
-Beratung und Beschlussfassung **BV/275/2023**
 - 2.5. Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, Am Heulenberg 1 Flst.Nr. 7156 und 7157, OT Berghausen
- Beratung und Beschlussfassung **BV/279/2023**
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

Keine Wortmeldungen.

2. Bauanträge

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

Sachverhalt:

Das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung vom 17.01.2023, sowie der Sitzung vom 28.03.2023 behandelt. Auf die Sitzungsvorlagen BV/148/2023 und BV /148/2023/1 wird hiermit verwiesen. Aufgrund einer Änderung der Planung liegt der Antrag erneut zur Beschlussfassung vor. Die Fläche die überbaut werden soll hat sich durch die neuen Planungen verringert. Die Grenzbebauung zum Flst.Nr. 184 und Flst.Nr. 182 haben sich dadurch verändert. Zudem wird ein weiterer Stellplatz in der Garage im Erdgeschoss erstellt.

Zum Sachverhalt hat sich aus bauplanungsrechtlicher Sicht nichts verändert.

Das Grundstück bietet durch den schrägen Zuschnitt nicht viele Möglichkeiten einer Bebauung. Bereits die vorherige Bebauung des Grundstücks hat fast die gesamte Grundstücksfläche in Anspruch genommen.

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

Die Verwaltung kann keine Gründe nach § 34 BauGB erkennen, die das Versagen des Einvernehmens begründen können.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

Gemeinderat Hörter erläutert, dass das Vorhaben bereits zweimal zur Beschlussfassung im Gremium des Technik- und Umweltausschusses behandelt wurde. In den vorherigen Planungen war nur ein Stellplatz vorgesehen. Es sei positiv, dass nun mit zwei Stellplätzen geplant werde.

Abstimmung: 12 Ja-Stimmen

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



**2.2. Errichtung einer Dachterrasse auf bestehender Garage, Hirschstr. 1/2, OT Söllingen
- Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt den Neubau einer Dachterrasse auf dem Dach einer vorhandenen Garage in der Hirschstraße im Ortsteil Söllingen.

Geplant ist eine Dachterrasse mit einem Geländer und einer Fläche von 21 m². Dies entspricht der Dachfläche, der an dieser Stelle vorhandenen Garage.

Für das Grundstück besteht kein rechtskräftiger 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.

Durch den Neubau der Dachterrasse auf der bestehenden Garage wird keine zusätzliche Grundstücksfläche überbaut. Das Vorhaben fügt sich nach der Ansicht der Verwaltung in die nähere Umgebung ein.

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.

Gemeinderat Hörter bringt vor, dass es sich bei der Hirschstraße um eine enge Straße handle. Mit dem Vorhaben werde jedoch genügend Abstand eingehalten.

Gemeinderat Vortisch weist darauf hin, dass es bei einer einfachen Anbringung eines Geländers keinen Bauantrag benötigt hätte. Einen Antrag für die Dachterrasse einzureichen, sei jedoch sehr vorbildlich von der Bauherrschaft.

Abstimmung: **12 Ja-Stimmen**

Das Gremium fasst somit einstimmig folgenden Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

**2.3. Umnutzung Gebäude ehemalige Ortsverwaltung Kleinsteinbach zu einer Flüchtlingsunterkunft, Burgstraße 6, OT Kleinsteinbach
- Beratung und Beschlussfassung**

Bürgermeisterin Bodner gibt bekannt, dass nach einer Vorberatung im Ältestenrat entschieden wurde, die Angelegenheit erst in einer der folgenden Sitzungen des Technik- und Umweltausschusses zu behandeln. Aufgrund dessen wurde der Tagesordnungspunkt abgesetzt.



2.4. Neubau eines Einfamilienhauses, Falkenweg 2 a, OT Kleinsteinbach -Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt den Neubau eines Wohnhauses mit einer Wohneinheit auf dem Grundstück Falkenweg 2 a im Ortsteil Kleinsteinbach.

Geplant ist ein Einfamilienhaus mit Satteldach, zwei Vollgeschossen und einer Höhe von 7,45 m, an der Stelle der bestehenden Scheune. Zwei neue Stellplätze sind auf dem Grundstück vorgesehen. Der Neubau ist mit einer Terrasse anschließend an das Erdgeschoss geplant.

Für das Grundstück besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Vorhaben 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 zu dem Grundstück Flst.Nr. 513/1 sind durch die untere Baurechtsbehörde, Landratsamt Karlsruhe, zu überprüfen und ggf. zu beanstanden.

Das Vorhaben fügt sich sowohl nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen

Gemeinderätin Schaier äußert sich positiv zum Vorhaben, da es zur innerörtlichen Verdichtung beitrage.

Gemeinderat Vortisch hofft, dass die in den Antragsunterlagen eingezeichneten Stellplätze so auch genutzt werden.

Abstimmung: 12 Ja-Stimmen

Das Gremium fasst somit einstimmig folgenden Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

2.5. Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, Am Heulenberg 1 Flst.Nr. 7156 und 7157, OT Berghausen - Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt den Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport im Außenbereich im Ortsteil Berghausen. Geplant ist ein Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen und einem Satteldach.

Eine Bauvoranfrage zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern auf denselben Grundstücken wurde bereits 2016 positiv beschieden. Der Bauvorbescheid enthält mittlerweile keine Gültigkeit mehr. Im vorliegenden Bauantrag wurde nur ein Einfamilienhaus beantragt.



Das Grundstück Flst.Nr. 7156/7157 liegt im Außenbereich und wird nach § 35 BauGB beurteilt. Ein Vorhaben ist dort nur dann zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die Erschließung gesichert ist und das Vorhaben privilegiert ist. Dazu müsste es sich um ein Vorhaben handeln, das einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Bei der Bauherrschaft handelt es sich um die neuen Betriebsleiter des Biolandhofes Petrik. Diese wollen durch den Neubau Wohnraum auf dem Betriebsgelände für die junge Familie schaffen. Wie die beigefügte Erläuterung der Bauherrschaft verdeutlicht, handelt es sich bei den Biolandhof Petrik um einen landwirtschaftlichen Betrieb, der seinen Schwerpunkt im ökologischen Kartoffel- und Freilandgemüsebau hat. Zudem wird dort Tierhaltung betrieben. Der Hof bewirtschaftet eine Fläche von insgesamt 65 ha. Bei den beiden Betriebsleitern handelt es sich um zwei Agraringenieure, die zu Beginn des Jahres 2023 den Betrieb von den beiden Altenteilern übernommen haben. Das bestehende Wohnhaus wird von den beiden Altenteilern bewohnt, welche auch weiterhin im Betrieb tätig sind. Um die landwirtschaftliche Tätigkeit des Biolandhofes Petrik weiterhin zu gewährleisten, planen die beiden neuen Betriebsleiter, ebenfalls auf dem Betrieb zu wohnen. Der Neubau des Einfamilienhauses ist notwendig, um den notwendigen Generationswechsel des Betriebes zu erleichtern.

Da das geplante Vorhaben einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und im Vergleich zur Betriebsfläche des Hofes nur einen untergeordneten Teil dieser einnimmt, handelt es sich um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Dieses ist im Außenbereich zulässig.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

Gemeinderat Gutgesell erläutert, dass sich der Vollerwerbslandwirt des Betriebes nun die Nachfolge gesichert habe und es sich bei dem vorliegenden Antrag um eine gut verträgliche Planung im Außenbereich handle.

Gemeinderat Vortisch äußert sich ebenfalls positiv zum Vorhaben und freut sich, den Betrieb durch eine Zustimmung zu unterstützen.

Gemeinderätin Lüthje-Lenhardt bringt vor, dass es sich um eine Planung handle, wie man sie sich im Außenbereich wünsche. Sie spricht Zustimmung zum Vorhaben aus.

Abstimmung: **12 Ja-Stimmen**

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

3. Mitteilungen der Bürgermeisterin

Bürgermeisterin Bodner weist auf die kommenden Veranstaltungen in der Gemeinde hin. Es finde die Kerwe der Feuerwehr Kleinsteinbach statt, sowie die Kirchweihe in Söllingen und der „Parking Day“. Sie gibt außerdem bekannt, dass am 24.09.2023 das Toilettenhäuschen am Rokycanyplatz eröffnet werde. Es sei sehr erfreulich, dass eine schnelle Umsetzung des Vorhabens möglich war. Weiter gibt sie den Hinweis, dass nach dem Beschluss im Gemeinderat zum Glasfaserausbau nun in jedem Ortsteil eine Infoveranstaltung zur Beratung durch das Unternehmen Deutsche Glasfaser stattfinden werde. Weitere aktuelle Projekte seien die Einwohnerversammlung im Rahmen der Planungen zu „Pfinzaue – Wohnen in der Mitte“.



4. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium

Gemeinderätin Lühje-Lenhardt informiert über den „Parking Day“ des Arbeitskreises Mobilität. Sie lädt zur Veranstaltung ein und gibt bekannt, dass bereits viele Anmeldungen eingegangen seien.

Gemeinderätin Frensch spricht an, dass am Kiosk in der Reetzstraße viele Fahrradfahrerinnen und Fahrradfahrer sehr schnell fahren und es dadurch zu einer Gefährdung von anwohnenden Personen komme, da diese schnell übersehen werden, wenn diese aus den Hauseingängen treten. Es sei wichtig, hier ein Schild anzubringen.

Bürgermeisterin Bodner versichert, dass die Situation dem Bauamt bekannt sei und sich hier um die Anbringung eines Schildes gekümmert werde.

Gemeinderat Nickles weist darauf hin, dass im Jasminweg ein Parkplatz von mehreren Leihfahrzeugen genutzt werde. Die Parkplätze werden durch große Fahrzeuge blockiert. Hier sollte es ein Parkverbot für LKWs und andere große Fahrzeuge geben.

Herr Schmid erläutert, dass dies bereits bekannt sei und dem nachgegangen werde.

Gemeinderat Nickles gibt den Hinweis, dass in der BNN ein Artikel zur Fahrradstraße in der Schloßgartenstraße sei. Er fragt, ob es diesbezüglich jemals einen Beschluss gab, diesen Bereich als Fahrradstraße auszuweisen.

Bürgermeisterin Bodner gibt zurück, dass dieser Artikel falsch sei.

Gemeinderat Rahn weist ebenfalls darauf hin, dass dies nicht beschlossen wurde.

Herr Schmid bestätigt diese Aussage.

Ortschaftsrat Reeb informiert über die anstehende Kirchweihe in Söllingen und die Eröffnung des Leerdamplatzes. Hier stehe ein Shuttle zur Verfügung.

Gemeinderätin Schaier teilt mit, dass auch in Kleinsteinbach die Kirchweihe stattfinden werde und lädt hierzu ein.

Bürgermeisterin Bodner benachrichtigt über den Hagelschaden an der Räuchlehalle. Das Bauamt habe den Schaden gesichtet und es gebe nun eine Sperrung.

5. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner

Da keine Wortmeldungen vorliegen, beendet **Bürgermeisterin Bodner** die Sitzung um 18:17 Uhr.



Vorsitz

Urkundspersonen

Schriftführung

Bürgermeisterin Bodner

Gemeinderat Gutgesell

Maier

Gemeinderat Vortisch