



Gemeinde Pfinztal

## **Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Technik- und Umweltausschusses am 10.10.2023**

<b>Ort:</b>	Selmnitzsaal (Europaplatz), Karlsruher Straße 84, 76327 Pfinztal (Berghausen)
<b>Sitzungsbeginn:</b>	18:00 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	18:23 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

#### **Stv. Mitglieder:**

Konstandin, Angelika - Vertretung für Herrn Dr. Ulrich  
Roßwag  
Reeb, Tilo - Vertretung für Herrn Volker Hans Vortsich

#### **Schriftführer/in:**

Maier, Elisa

#### **Verwaltung:**

Kauter-Eby, Thomas  
Lamprecht, Maike  
Schmid, Lukas  
Zengin, Kerim

#### **Ortsvorsteher/in:**

Oberle, Gebhard

### **Nichtanwesende Personen**

#### **Ordentliche Mitglieder:**

Roßwag, Ulrich, Dr. - entschuldigt  
Vortisch, Volker Hans - entschuldigt



1. Ordnungsgemäße **Einladung** erfolgte am 29.09.2023.
2. Ortsübliche **Bekanntgabe** im öffentlichen Teil im Mitteilungsblatt der Gemeinde erfolgte am 05.10.2023.
3. **Beschlussfähigkeit** war gegeben, da mindestens 6 von 12 Mitglieder anwesend waren.
4. Als **Urkundspersonen** wurden bestimmt:  
Gemeinderat Hruschka  
Gemeinderat Rothweiler



## 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. Errichtung einer Wärmepumpe außerhalb des Baufensters, Am Storchentobel 15 und 15 a, OT Söllingen **BV/294/2023**  
- Beratung und Beschlussfassung
  - 2.2. Umbau eines Mehrfamilienhauses durch Erweiterung eines Wintergartens zu Wohnraum und Umbau der Wohnung im Erdgeschoss, Lerchenstraße 13, OT Berghausen **BV/290/2023**  
- Beratung und Beschlussfassung
3. Bauanfragen
  - 3.1. Umbau eines Mehrfamilienhauses, Haldenstr. 12, OT Söllingen **BV/295/2023**  
- 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

Vor Beginn der Tagesordnung begrüßt **Bürgermeisterin Bodner** Herrn Zengin, der ab sofort als Straßenplaner in der Gemeinde Pfinztal tätig sein werde. Sie bittet ihn, sich kurz im Gremium vorzustellen.

**Herr Zengin** stellt sich beim Gremium vor und berichtet über seine bisherigen Berufserfahrungen. Durch die Arbeit in einem Ingenieurbüro und bei einer Baufirma habe er bereits wichtige Erfahrungen für sein Aufgabengebiet gesammelt, teilweise auch im Ausland.

**Herr Kauter-Eby** bedankt sich beim Gremium für das Vertrauen bezüglich der Einstellung von Herrn Zengin. Er versichert, dass dieser eine große Unterstützung sein werde.

**Bürgermeisterin Bodner** bedankt sich bei Herrn Zengin für die Vorstellung. Sie leitet Punkt 1 der Tagesordnung ein. Da keine Wortmeldungen von Einwohnerinnen und Einwohnern vorliegen, geht sie zum nächsten Tagesordnungspunkt über.

## 2. Bauanträge

### 2.1. Errichtung einer Wärmepumpe außerhalb des Baufensters, Am Storchenbuckel 15 und 15 a, OT Söllingen - Beratung und Beschlussfassung

#### Sachverhalt:

*Die Bauherrschaft hat im Januar 2022 einen Bauantrag für den Neubau zweier Mehrfamilienhäuser „Am Storchenbuckel 15 und 15 a“ eingereicht. Der Antrag wurde bereits im April 2022 positiv vom Landratsamt beschieden. Die Heizungsanlage wurde aufgrund der Novelle des GEG (Gebäudeenergiegesetzes) und den zur Verfügung stehenden Förderungen nun aktuell zur Luftwasser-Wärmepumpe umgeändert. Die Änderung der Planung ist genehmigungspflichtig.*

*Das Baugrundstück befindet sich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans „Heilbrunn-Engelfeld“, in Kraft getreten am 26.01.2017. Im Bebauungsplan sind Baugrenzen festgesetzt. Die Aufstellung der zwei Luftwasser-Wärmepumpen sind genehmigungspflichtig und benötigen eine Befreiung nach § 31 BauGB, da diese sich außerhalb des Baufensters befinden.*

*Das Baufenster wurde durch die zwei Mehrfamilienhäuser bereits voll ausgeschöpft, sodass eine Stellung der beiden Anlagen innerhalb des Baufensters nicht möglich ist. Die einzuhaltenden Werte (Grundlage TA-Lärm) sind durch die Baurechtsbehörde zu prüfen. Die beiden Anlagen sind so geplant, dass die angrenzenden Grundstücke nicht beeinträchtigt werden und dies auch städtebaulich vertretbar ist.*

*Die Verwaltung empfiehlt, der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans, hinsichtlich der Luftwasser-Wärmepumpe außerhalb des Baufensters, im Einzelfall zuzustimmen.*

**Bürgermeisterin Bodner** erläutert, dass Anfragen bezüglich der Aufstellung von Wärmepumpen immer häufiger thematisiert werden müssten.



**Gemeinderat Hörter** bestätigt diese Aussage und weist auf die Problematik bezüglich des Lärmschutzes hin. Hier könne es immer wieder zu Problemen kommen. Er sehe den vorliegenden Antrag jedoch unproblematisch und spricht Zustimmung zum Vorhaben aus.

**Abstimmung:**

**Beschlussvorschlag 1: 12 Ja-Stimmen**

Das Gremium fasst somit einstimmig folgenden Beschluss:

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

**Beschlussvorschlag 2: 12 Ja-Stimmen**

Das Gremium fasst somit einstimmig folgenden Beschluss:

**Der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans, Wärmepumpe außerhalb des Baufensters, wird nach § 31 BauGB zugestimmt.**

**2.2. Umbau eines Mehrfamilienhauses durch Erweiterung eines Wintergartens zu Wohnraum und Umbau der Wohnung im Erdgeschoss, Lerchenstraße 13, OT Berghausen  
- Beratung und Beschlussfassung**

**Sachverhalt:**

*Die Bauherrschaft beantragt die Erweiterung eines bestehenden Mehrfamilienhauses in der Lerchenstraße im Ortsteil Berghausen.*

*Geplant ist die Erweiterung eines bestehenden Wintergartens zu Wohnraum und der Umbau der Wohnung im Erdgeschoss. Die Erweiterungen sind ausschließlich im Erdgeschoss geplant.*

*Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich und ist deshalb 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. Der Rahmen der vorhandenen Bebauung wird eingehalten. Die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Gebäudehöhe bleiben unverändert. Das Vorhaben fügt sich nach Ansicht der Verwaltung in die nähere Umgebung ein.*

*Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Karlsruhe, Baurechtsbehörde, ist in diesem Fall der § 37 Abs. 3 Nr. 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.*

**Gemeinderat Gutgesell** bringt vor, dass es bei dem Vorhaben keine Versagungsgründe gebe und spricht deshalb seine Zustimmung aus.



**Abstimmung:** 12 Ja-Stimmen

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

### **3. Bauanfragen**

#### **3.1. Umbau eines Mehrfamilienhauses, Haldenstr. 12, OT Söllingen - Beratung und Beschlussfassung**

##### **Sachverhalt:**

*Die Bauherrschaft möchte durch eine Bauvoranfrage klären, ob einer Befreiung nach § 31 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans, hinsichtlich der Dachneigung bzw. Dachform, zugestimmt werden würde.*

*Geplant ist das bestehende Mehrfamilienhaus in der Haldenstr. 12, OT Söllingen, umzubauen und den heutigen Wohnanforderungen anzupassen. Es soll energetisch saniert werden, indem die Gebäudehülle wärmetechnisch aufgebessert und die alte Ölheizung durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe und Flächenheizung ersetzt werden soll. Eine Photovoltaikanlage soll die Anlage unterstützen. Die Wohnungen sollen überwiegend barrierefrei gestaltet und die Wohnqualität durch einen Außenbereich aufgebessert werden. Das künftige Mehrgenerationenhaus beinhaltet dann 4 Wohneinheiten. Das Untergeschoss wird zu einer eigenständigen Wohnung mit separatem Eingang. Im Erdgeschoss entstehen zwei Wohneinheiten mit neuen, zum Garten hin orientierten Balkonen. Das Dachgeschoss soll durch einen kompletten Umbau besser nutzbar sein. Hierzu ist ein zurückversetztes Dachgeschoss mit Flachdach geplant. Es entsteht kein weiteres Vollgeschoss. Durch das Zurücksetzen entsteht eine großzügige Dachterrasse. Eine Photovoltaikanlage könnte aufgrund des Flachdaches optimal ausgerichtet werden.*

*Das Grundstück befindet sich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans „Halden“, in Kraft getreten am 11.12.1964. Unter anderem setzt der Bebauungsplan in den planungsrechtlichen Festsetzungen die Dachneigung (30°) und die Dachform (Satteldach) fest. Für die geplante Dachneigung bzw. Dachform wäre eine Befreiung nach § 31 BauGB notwendig. Diese Fragestellung möchte die Bauherrschaft durch die gestellte Bauvoranfrage klären.*

*Die Verwaltung empfiehlt, der Befreiung nach § 31 BauGB nicht zuzustimmen. Eine Befreiung der Dachneigung bzw. Dachform würde den Grundzug des Bebauungsplans berühren und ist somit unzulässig (§ 31 Abs. 2 BauGB). Die festgesetzte Dachneigung führt in diesem Fall nicht zu einer besonderen Härte. Die planungsrechtlichen Festsetzungen bilden den Grundzug eines Bebauungsplans. In dem Baugebiet gibt es bisher keinen Vergleichsfall, weshalb man einen Präzedenzfall schaffen würde. Weiter würden die Grundzüge der Planung untergraben werden. Die Ausrichtung nach Ost und West mit der neuen Technologie der PV-Anlagen ist unserer Ansicht nach ausreichend für den Eigenverbrauch.*

**Gemeinderätin Konstandin** bringt vor, dass den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gefolgt werden solle, da bei dessen Aufstellung klimarelevante Aspekte wie das Anbringen von PV-Anlagen nicht beachtet werden konnten. Sie sehe bei der Zustimmung zur beantragten Befreiung keine negativen Auswirkungen. Man müsse die Ziele der Klimaoffensive verfolgen und solche Vorhaben unterstützen.



**Gemeinderat Hörter** stimmt seiner Vorrednerin zu. Der Bebauungsplan sei schon sehr veraltet und die Aufstellung von PV-Anlagen müsse unterstützt werden. Die Problematik werde in Zukunft häufiger auftreten und hier solle den Bauherrinnen und Bauherren kein Stein in den Weg gelegt werden.

**Gemeinderat Rahn** führt an, dass er die Ansicht der Verwaltung sehr gut nachvollziehen könne. Der Ertrag, den PV-Anlagen erbringen, hänge grundsätzlich nicht stark von der Dachform ab.

**Herr Schmid** macht deutlich, dass Bebauungspläne kein Ablaufdatum haben. Hier sei es nicht maßgebend, wann diese in Kraft getreten seien. Er betont, dass in Zukunft bei allen dieser Fälle ein Konsens gefunden werden solle.

**Bürgermeisterin Bodner** erläutert, dass die Gemeinde das Handwerkszeug für Bebauungsplanänderungen habe.

**Gemeinderat Gutgesell** verweist auf den Bebauungsplan „Vorderer alter Berg“. Auch hier solle es Änderungen geben, die sich an aktuelle Gegebenheiten anpassen. So sollten alle Bebauungspläne sukzessive angegangen werden.

**Gemeinderat Hörter** wünscht sich, dass diesbezüglich eine Absprache mit dem Landratsamt stattdfinde.

**Herr Schmid** stellt klar, dass auch minimale Änderungen von Bebauungsplänen die bekannten Verfahrensschritte durchlaufen. Es sei also nicht ausschlaggebend, wie minimal eine Änderung wäre. Das Verfahren müsse trotzdem durchgeführt werden.

**Gemeinderätin Konstandin** gibt zu bedenken, dass die Änderung eines Bebauungsplans viel Zeit in Anspruch nehme. So lange könne man die Bauherrschaft nicht warten lassen.

**Bürgermeisterin Bodner** weist das Gremium darauf hin, dass der Rat auch gegen den Beschlussvorschlag stimmen könne.

**Gemeinderat Hörter** bittet um Absprache mit dem Landratsamt bezüglich solcher Fälle.

**Frau Lamprecht** versichert, dass die Informationen an das Landratsamt weitergegeben werden.

**Abstimmung:**                                  **2 Ja-Stimmen, 9 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung**

Das Gremium fasst somit mehrstimmig folgenden Beschluss:

**Einer Befreiung nach § 31 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans, hinsichtlich der Dachneigung und Dachform, wird zugestimmt.**

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

Kein Wortbeitrag.



## 5. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium

**Gemeinderätin Frensch** stellt die Frage, ob Bebauungspläne in einem regelmäßigen Rhythmus geändert werden oder ob dies angedacht sei.

**Bürgermeisterin Bodner** bringt vor, dass die Änderung eines Bebauungsplans viel Zeit beanspruche und das Verfahren sehr aufwendig sei.

**Herr Kauter-Eby** weist darauf hin, dass man hier zwei wesentliche Aspekte nicht vermischen dürfe. Es geht einerseits um den Bau eines Flachdaches und andererseits um die Anbringung von PV-Anlagen. Die Dachform präge das Ortsbild, weshalb eine Entscheidung diesbezüglich nicht von der Absicht, PV-Anlagen anzubringen, beeinflusst werden solle.

**Bürgermeisterin Bodner** bringt vor, dass andere Gemeinden Bebauungspläne für nichtig erklärt haben. Dies seien jedoch Einzelfälle.

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

Da keine Wortmeldungen vorliegen, beendet **Bürgermeisterin Bodner** die Sitzung um 18:23 Uhr.

Vorsitz

Urkundspersonen

Schriftführung

\_\_\_\_\_  
Bürgermeisterin Bodner

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

\_\_\_\_\_  
Maier

\_\_\_\_\_  
Gemeinderat Rothweiler