



Gemeinde Pfinztal

Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Technik- und Umweltausschusses am 05.12.2023

Ort:	Selmnitzsaal (Europaplatz), Karlsruher Straße 84, 76327 Pfinztal (Berghausen)
Sitzungsbeginn:	18:00 Uhr
Sitzungsende:	19:40 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.
Roßwag, Ulrich, Dr.
Rothweiler, Edelbert
Vortisch, Volker Hans

Stv. Mitglieder:

Gegenheimer, Thomas - Vertretung für Frau Barbara
Schaier

Schriftführer/in:

Maier, Elisa

Verwaltung:

Kauter-Eby, Thomas
Lamprecht, Maike
Ringelschwendner, Hermann

Mitwirkende/ext. Org.:

Schöffler, Michael - zu TOP Ö 2 (Änderung
Bebauungsplan "Obere Au")
Siemer, Fabian - zu TOP Ö 5 (European Energy Award -
EEA)

Ortsvorsteher/in:

Oberle, Gebhard

Nichtanwesende Personen

Ordentliche Mitglieder:

Schaier, Barbara - entschuldigt



1. Ordnungsgemäße **Einladung** erfolgte am 27.11.2023.
2. Ortsübliche **Bekanntgabe** im öffentlichen Teil im Mitteilungsblatt der Gemeinde erfolgte am 30.11.2023.
3. **Beschlussfähigkeit** war gegeben, da mindestens 6 von 12 Mitglieder anwesend waren.
4. Als **Urkundspersonen** wurden bestimmt:
Gemeinderat Vortisch
Gemeinderat Nickles



T A G E S O R D N U N G

1. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner
2. Änderung Bebauungsplan "Obere Au", OT Berghausen **BV/331/2023**
 - Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
 - Vorberatung
3. Bauanträge
- 3.1. Umnutzung und Umbau eines bestehenden Nebengebäudes (Schopf) zu Wohnzwecken, Jöhlinger Straße 20, OT Berghausen **BV/107/2022/1**
 - Beratung und Beschlussfassung
- 3.2. Erweiterung der Kläranlage: Aufstockung Betriebsgebäude, Errichtung Schlammmentwässerungsgebäude, Errichtung Maschinengebäude Biologie, Gewerbestraße 36 Flst.Nr. 9085, OT Berghausen **BV/321/2023**
 - Beratung und Beschlussfassung
- 3.3. Energetische Sanierung eines Hauses und Erweiterung auf fünf Wohneinheiten, Oberlinstraße 3, Flst.Nr. 260, OT Berghausen **BV/322/2023**
 - Beratung und Beschlussfassung
- 3.4. Planungsänderungen zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Finkenstraße 26, Flst.Nr. 10150, OT Berghausen **BV/323/2023**
 - Beratung und Beschlussfassung
- 3.5. Umbau vorhandenes Wohnhaus, Einrichtung einer Einliegerwohnung, Rückbau DG mit Satteldach, Neubau DG mit Flachdach, Austr. 24, OT Söllingen **BV/327/2023**
 - Beratung und Beschlussfassung
4. Bauanfragen
- 4.1. Neubau eines Wohnhauses, Karlsruher Straße Flst.Nr. 8892, OT Berghausen **BV/320/2023**
 - Beratung und Beschlussfassung
5. European Energy Award (EEA) **BV/301/2023**
 - Vorstellung des klimapolitischen Arbeitsprogramms
 - Beratung und Beschlussfassung
6. Mitteilungen der Bürgermeisterin
7. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium
8. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner



1. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner

BMin Bodner eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Einladung und die Beschlussfähigkeit fest. Sie bittet anwesende Bürgerinnen und Bürger um deren Wortmeldungen. Da keine Wortmeldungen vorliegen, geht sie zum Tagesordnungspunkt 2 über.

2. Änderung Bebauungsplan "Obere Au", OT Berghausen - Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss - Vorberatung

Sachverhalt:

Bebauungsplan:

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.05.2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Obere Au“ zu ändern. Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben des Badischen Landesvereins für Innere Mission, nämlich dem Neubau des Martinshauses, geschaffen werden. Auf die Beschlussvorlage BV/562/2020/1 wird an dieser Stelle verwiesen.

In o.g. Sitzung wurde ebenfalls die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung fand im Zeitraum vom 16.06. – 06.07.2020 statt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.06.2020 zur Stellungnahme aufgefordert.

In der Gemeinderatssitzung am 18.05.2021 wurde der Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung zugestimmt, sowie der Bebauungsplanentwurf gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom 12.07.2021 – 13.09.2021. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.07.2021 zur Stellungnahme aufgefordert.

Das Ergebnis aus den beiden Beteiligungen inkl. Abwägungsempfehlung der Verwaltung ist aus beigefügten Synopsen ersichtlich.

Städtebaulicher Vertrag:

In der Sitzungsvorlage zum Aufstellungsbeschluss wurde bereits die Sicherung von Aspekten, die im Rahmen eines Bebauungsplans nicht oder nicht abschließend bzw. rechtssicher geregelt werden können, thematisiert. Es sollten Punkte, wie z.B. die Kostenübernahme durch den Projektträger, Regelungen im Hinblick auf die Baustellenandienung, ökologische Aspekte sowie Vorgaben zu Pflanzungen mittels eines städtebaulichen Vertrags gesichert werden. Ein dementsprechender Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Projektträger ist nun ausgearbeitet und liegt dieser Sitzungsvorlage bei. Die geregelten Inhalte sind diesem zu entnehmen.

Die Verwaltung empfiehlt die Beschlüsse gemäß Beschlussvorschlag zu fassen.

BMin Bodner begrüßt Herrn Schöffler (Planungsbüro) und erläutert, dass mit der heutigen Behandlung der Änderung des Bebauungsplans „Obere Au“ an die bereits durchgeführten Verfahrensschritte angeknüpft werden solle.



AL Kauter-Eby führt aus, dass für das weitere Verfahren der städtebauliche Vertrag abgewartet werden musste. Er gibt den Hinweis, dass Herr Schmid heute nicht anwesend sei. Die Vorstellung im Gemeinderat solle im Dezember stattfinden.

Herr Schöffler (Planungsbüro) stellt die Synopse der Bebauungsplanänderung „Obere Au“ anhand der dem Protokoll angefügten Präsentation vor.

GR Rahn gibt zu bedenken, dass seine Aussage in einem damaligen Beschluss in einer Gemeinderatssitzung übernommen wurde. Diese sei nun als Einwendung eines Bürgers in der Synopse enthalten. Dieses Versäumnis könnte geheilt werden, wenn in der Offenlage der Bebauungsplanänderung die damalige Beschlussfassung aufgenommen werde. Er stellt die Frage, ob eine Dachbegrünung bis 10° oder 7° Dachneigung festgesetzt werde. Flache Dächer sollte man begrünen, da sich dies trotzdem noch mit PV-Anlagen verträge. Weiter seien Natriumdampflampen insektenfreundlicher und effizienter als LED-Lampen.

Herr Schöffler führt an, dass die Stellungnahme von Herrn Rahn dem Planungsbüro als Einwendung nach der Offenlage mitgeteilt worden sei. Weiter sei die Festsetzung enthalten, Flachdächer zu begrünen. Auf geneigten Dächern wolle man, dass Solarpanels großflächig angebracht werden können.

AL Kauter-Eby weist darauf hin, dass eine Dachbegrünung von 60 % der Dachfläche gesetzlich verpflichtend sei. Dies sei eine große Fläche. Wenn die zu begrünende Fläche im Bebauungsplan festgesetzt werde, reduziere sich die Fläche, die zur Anbringung von PV-Anlagen zur Verfügung stehe.

GR Hörter wirft ein, dass die Anbringung von PV-Anlagen und die Dachbegrünung in den letzten Jahren immer wichtiger geworden sei. Beides könne miteinander verbunden werden, obwohl dies technisch nicht leicht umzusetzen sei. Für eine Anpassung müsse man offen sein.

Herr Schöffler weist darauf hin, dass man sich durch die geforderten Festsetzungen in Hinblick auf die technische Umsetzung Probleme einhandeln werde. Dadurch stehe die Flachdachbegrünung im Widerspruch zu den gesetzlich verpflichtenden PV-Anlagen. Zudem seien aufgeständerte PV-Anlagen optisch nicht vorteilhaft.

GR Roßwag macht deutlich, dass er ein Problem mit der langen Zeitspanne habe, in der das Verfahren nicht fortgeführt wurde.

BMin Bodner gibt die Auskunft, dass dies an mehreren Beteiligten gelegen habe.

GR Roßwag gibt zu bedenken, dass sich die Rechtslage im Vergleich zur damaligen Entscheidung (Notwendigkeit Gutachten) geändert habe und diese nun keine Gültigkeit mehr besitzen. Er halte eine Festsetzung zur Dachbegrünung für relevanter als eine Festsetzung bezüglich der PV-Anlagen. Trotzdem seien die Auswirkungen des Vorhabens in Bezug auf die Punkte Schall und Verkehr nicht von der Hand zu weisen.

Herr Schöffler gibt an, dass die Rechtsgrundlagen für die notwendigen Gutachten sich in der Zwischenzeit zwar geändert haben, hier jedoch die zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung datierte Fassungen gelte. Es sei relevant, dass man sich mit den gesetzlichen Änderungen auseinandergesetzt habe. Dies habe jedoch keine Auswirkung.



GRin Lühje-Lenhard möchte den genauen Wortlaut des Beschlusses des Gemeinderats vom 18.05.2021 wissen.

BMin Bodner liest den Beschlussvorschlag aus der genannten Sitzung des Gemeinderates vor.

GRin Lühje-Lenhard betont, dass die genannten Änderungen im damaligen Beschluss genannt wurden, weshalb dieser auch umgesetzt werden müsse.

AL Kauter-Eby gibt zurück, dass dies aufgenommen werde.

GR Rahm betitelt die Umsetzung des Beschlusses als fehlerhaft. Er möchte wissen, ob auf Grundlage dessen eine erneute Offenlegung erforderlich sei.

GR Roßwag stellt die Frage, ob Dächer mit einer Dachneigung bis 10° begrünt werden müssen oder nicht. Er möchte außerdem wissen, wie sich dies verhält, wenn das Dach nur eine Neigung von 7° habe.

Herr Schöffler wirft ein, dass je flacher das Dach sei, desto schwieriger sei die Anbringung von PV-Anlagen.

GRin Lühje-Lenhard wirft ein, dass in den Festsetzungen beide Varianten enthalten seien.

Herr Schöffler macht deutlich, dass eine Dachneigung von 7° die Obergrenze sei. Alle flacheren Dächer seien zu begrünen. Wenn das Dach steiler ausgeführt werde, stehe der Bebauungsplan einer Begrünung nicht entgegen.

GR Rahm erläutert, dass Flachdächer und auch Dächer mit anderen Dachneigungen für PV-Anlagen geeignet seien.

Herr Schöffler erwähnt, dass die Begrünung eines Flachdaches dazu führe, dass PV-Anlagen aufgeständert werden müssen.

AL Kauter-Eby führt an, dass sich die Anbringung von PV-Anlagen nicht immer mit einer Dachbegrünung verträge.

GR Rahm möchte wissen, wie umfangreich eine Änderung der Pflicht zur Dachbegrünung wäre, wenn diese bis zu einer Dachneigung von 10° festgesetzt werden würde.

Herr Schöffler macht deutlich, dass eine erneute Offenlage durchgeführt werde, wenn gravierende Änderungen der Grundzüge der Planung vorliegen. Bei geringfügigen Änderungen ist eine Offenlage nicht notwendig. Er empfiehlt, dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.

GR Lühje-Lenhard weist auf die Gefahr hin, dass rechtliche Schritte gegen das Verfahren unternommen werden könnten. Eine erneute Verhandlung über die Änderung sei nicht wünschenswert. Sie möchte wissen, ob der Planer ein Veto einlegen wolle.

Herr Schöffler gibt bekannt, dass dies nicht die glücklichste Regelung sei.

GRin Frensch fragt, ob eine erneute Offenlage notwendig werden würde.

Herr Schöffler verweist auf den Wortlaut des § 4 BauGB und gibt die Auskunft, dass die Beurteilung, ob eine erneute Offenlage notwendig gewesen wäre, von einem etwaigen Richter abhängt.



BMin Bodner ist der Ansicht, dass bei der Änderung der Dachneigung zur Begrünungspflicht eine erneute Offenlage durchgeführt werden müsse. Es gebe entweder die Option den Beschlussvorschlag anzupassen oder eine erneute Offenlage durchzuführen.

GR Hörter wünscht sich eine Behandlung im Gemeinderat noch im Dezember 2023.

BGin Bodner macht deutlich, dass das Verfahren schon sehr lange laufe und eine Behandlung im nächsten Jahr keine große Verzögerung bedeuten würde.

GRin Frensch möchte wissen, ob eine erneute Abstimmung notwendig werde.

Herr Schöffler weist noch einmal darauf hin, dass es zum Zeitpunkt der damaligen Beschlussfassung noch keine PV-Pflicht gegeben habe.

GR Rahn bringt vor, dass die Offenlage damals mit der Beschlusslage des Gemeinderates durchgeführt worden sei. Dies sei angreifbar. Bei einer Änderung der Begrünungspflicht bis zu einer Dachneigung von 10° bräuchte es keine neue Offenlage. Da dies seiner Meinung nach nicht die Grundzüge der Planung betreffe.

Herr Schöffler erklärt, dass diese Änderung auch redaktionell vorgenommen werden könne.

GR Roßwag gibt zu bedenken, dass eine erneute Offenlage nach der neuen Rechtslage durchgeführt werden müsse.

Herr Schöffler bestätigt dies und fügt hinzu, dass hierfür die Gutachten erneut erstellt werden müssten.

GRin Lühje-Lenhard bittet um eine Abstimmung.

BMin Bodner liest den Beschlussvorschlag laut der Sitzungsvorlage vor.

GR Rahn möchte wissen, welche Fassung nun beschlossen werde.

GR Roßwag wirft ein, dass der damalige Beschluss des Gemeinderates Grundlage des heutigen Beschlusses sei.

Frau Lamprecht bestätigt, dass der Beschluss des Gemeinderates aus dem Jahr 2021 die Grundlage sei. Die Einwendung des Bürgers 1 müsse aus der Synopse herausgenommen werden. Der textliche und zeichnerische Teil müsse angepasst werden.

Herr Schöffler fügt hinzu, dass dies eine Dachbegrünung bis 10° Dachneigung bedeute.

Frau Lamprecht versichert, dass dies in das Protokoll aufgenommen werde.

Abstimmung: **12 Ja-Stimmen**

Das Gremium fasst somit einstimmig den Beschluss, als Empfehlung für den Gemeinderat, dem Abschluss des städtebaulichen Vertrags zuzustimmen und einen Satzungsbeschluss unter Berücksichtigung der oben genannten Änderungen der Bebauungsplanunterlagen zu fassen.



3. Bauanträge

3.1. Umnutzung und Umbau eines bestehenden Nebengebäudes (Schopf) zu Wohnzwecken, Jöhlinger Straße 20, OT Berghausen - Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt die Errichtung einer Wohneinheit unter Änderung und Umnutzung eines bestehenden Nebengebäudes (Schopf) in der Jöhlinger Straße im Ortsteil Berghausen. Das Vorhaben wurde bereits am 08.11.2022 in der Sitzung des Technik- und Umweltausschusses behandelt. Auf die Sitzungsvorlage BV/107/2022 wird verwiesen. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wurde damals erteilt. Aufgrund einiger Planungsänderungen liegt das Vorhaben erneut zur Beratung und Beschlussfassung vor.

Der bestehende Schopf soll zur Schaffung von Wohnraum umgebaut und erweitert werden. Insgesamt soll das Gebäude ein- bzw. zweigeschossig (Hanglage) errichtet werden. In den Planungsänderungen ist mit einer neuen Firsthöhe von 4,17 m beim Schopf und 4,48 m beim Anbau geplant. Ebenfalls wurden kleine Änderungen innerhalb des Gebäudes geplant. In den Planungsunterlagen ist zudem ein Stellplatz dargestellt.

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.

Die Einhaltung der Abstandsflächen ist vom Landratsamt Karlsruhe (untere Baurechtsbehörde) zu prüfen.

GRin Lühje-Lenhardt ist bei diesem Tagesordnungspunkt befangen und begibt sich deshalb in den Zuhörerraum und nimmt nicht an der Beschlussfassung teil.

GR Gutgesell spricht Zustimmung zum Antrag aus. Er kritisiert die Entfernung des Stellplatzes zum Wohnhaus.

GR Vortisch wirft ein, dass ein vereinigttes Hüttenwerk entstehe.

GR Roßwag ist zur Beschlussfassung nicht anwesend und nimmt deshalb nicht an der Abstimmung teil.

Abstimmung: **10 Ja-Stimmen**

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



**3.2. Erweiterung der Kläranlage: Aufstockung Betriebsgebäude, Errichtung Schlammmentwässerungsgebäude, Errichtung Maschinengebäude Biologie, Gewerbestraße 36 Flst.Nr. 9085, OT Berghausen
- Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Die Gemeinde plant die Erweiterung der Kläranlage in der Gewerbestraße im Ortsteil Berghausen. Hierzu gehört die Aufstockung des Betriebsgebäudes, die Errichtung eines Schlammmentwässerungsgebäudes sowie die Errichtung eines Maschinengebäudes.

Das Grundstück Flst.Nr. 9085 liegt im Außenbereich und ist somit nach § 35 BauGB zu beurteilen. Demnach sind Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und ein Privilegierungstatbestand nach § 35 BauGB vorliegt.

Nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB sind solche Vorhaben privilegiert, die der öffentlichen Versorgung mit Wasser/Abwasser dienen. Die Erweiterung dient der Abwasserversorgung der Gemeinde und erfüllt somit den Privilegierungstatbestand. Zudem enthält der Flächennutzungsplan für das Grundstück Flst.Nr. 9085 die Festsetzung „Flächen für Ver- und Entsorgung Abwasser“.

Da keine Beeinträchtigungen öffentlicher Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB ersichtlich sind, empfiehlt die Verwaltung, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

GR Hörter erläutert, dass das Vorhaben im Gemeinderat vorgestellt worden sei. Er spricht Zustimmung zum Vorhaben aus.

GR Vortisch stimmt seinem Vorredner zu. Die Abwasserversorgung sei eine notwendige Angelegenheit.

GR Roßwag ist bei der Beschlussfassung nicht anwesend und nimmt deshalb nicht an der Abstimmung teil.

Abstimmung: **11 Ja-Stimmen**

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

**3.3. Energetische Sanierung eines Hauses und Erweiterung auf fünf Wohneinheiten, Oberlinstraße 3, Flst.Nr. 260, OT Berghausen
- Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt die energetische Sanierung des Wohnhauses und die Erweiterung auf fünf Wohneinheiten in der Oberlinstraße im Ortsteil Berghausen.



Durch bauliche Veränderung innerhalb des bestehenden Gebäudes und dem Bau von Dachgauben sollen zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden. Im Erdgeschoss und Obergeschoss entstehen jeweils zwei Wohneinheiten, im Dachgeschoss soll eine Maisonette-Wohnung entstehen. Die bestehende Anzahl von zwei Vollgeschossen bleibt durch die baulichen Veränderungen laut Planunterlagen unverändert. Die bestehende Grundfläche des Gebäudes verändert sich lediglich durch den Anbau eines Wintergartens.

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. Folgende vier Punkte sind beim Einfügungsgebot zu prüfen: die Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll.

Die beantragte Art der baulichen Nutzung (Wohnen) entspricht dem vorhandenen Gebietscharakter und ist unproblematisch.

Das Maß der baulichen Nutzung umfasst die Länge, Breite, Höhe und die Anzahl der Vollgeschosse der baulichen Anlage. Eine vergleichbare Bebauung hinsichtlich der Länge und der Breite ist in der Umgebungsbebauung vorhanden. Hier kann die Bebauung der Grundstücke Oberlinstraße 1 und Oberlinstraße 3 a herangezogen werden. Die Firsthöhe verändert sich durch den Umbau nicht und beträgt weiterhin 9,62 m.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Karlsruhe (Untere Baurechtsbehörde), ist hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse, die optische Anzahl der Vollgeschosse der Umgebungsbebauung zu betrachten. In der näheren Umgebung sind mehrere Objekte vorhanden, die eine optische, jedoch nicht rechnerische Dreigeschossigkeit aufweisen. Die Bebauung der Oberlinstraße 6, Brückstraße 8 und Oberlinstraße 1 können hier als Beispiele angeführt werden. Auch die Bauweise entspricht der Umgebungsbebauung. Im Gebiet sind offene als auch geschlossene Bauweisen vorhanden.

Der letzte Prüfungspunkt ist die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll. Nach den Berechnungen in den Antragsunterlagen werden ca. 50 % des Grundstücks mit anrechenbaren baulichen Anlagen überbaut. In der Umgebungsbebauung sind mehrere Grundstücke vorhanden, bei denen eine größere überbaute Grundstücksfläche vorliegt.

Die Prüfungspunkte für das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB sind somit alle erfüllt. Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

Bauordnungsrechtliche Punkte, wie die Einhaltung der Abstandsflächen und des Brandschutzes sind vom Landratsamt Karlsruhe (Untere Baurechtsbehörde) zu prüfen.

Nach § 37 Abs. 3 S. 2 LBO ist bei der Teilung von Wohnungen, sowie bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, keine zusätzlichen Stellplätze nachzuweisen. Ob dies auch in diesem Fall möglich ist, ist von der unteren Baurechtsbehörde, Landratsamt Karlsruhe zu prüfen.

GR Nickles gibt zu bedenken, dass für das Vorhaben keine Stellplätze vorgesehen seien. Auch das Parkraumkonzept enthalte für diesen Bereich nur eine geringe Anzahl an Parkplätzen.

GR Vortisch stimmt seinem Vorredner zu. Die geplanten fünf Wohneinheiten benötigen Parkplätze, da es in diesem Gebiet bereits Parkplatzprobleme gebe. Trotzdem spricht er Zustimmung zum Vorhaben aus.



BMin Bodner weist das Gremium darauf hin, dass das Versagen des gemeindlichen Einvernehmens aufgrund der Parkplatzsituation ein politischer Beschluss sei, den das Landratsamt als untere Baurechtsbehörde ersetzen könne.

GR Rothweiler bringt vor, dass die Aufteilung der Wohnungen aus den Plänen nicht nachvollziehbar sei.

GR Nickles schlägt vor, dass die Fläche im Hof des Grundstücks für die Errichtung von Stellplätzen genutzt werden könne.

GR Gutgesell teilt mit, dass die fehlenden Stellplätze dem Vorhaben nicht entgegenstehen. Die Bauherrschaft solle jedoch darüber informiert werden.

GR Roßwag hält es für sinnvoll, der Bauherrschaft mitzuteilen, dass vor Ort bereits wenig Parkmöglichkeiten vorhanden seien.

GRin Lühje-Lenhardt macht deutlich, dass fehlende Stellplätze ein Problem der antragstellenden Person seien und nicht der Gemeinde. Sie spricht Zustimmung zum Vorhaben aus.

BMin Bodner teilt mit, dass die jeweiligen Hinweise an das Landratsamt weitergegeben werden.

Frau Maier wirft ein, dass ein Hinweis bezüglich der Aufteilung der Wohnungen in den Planunterlagen an das Landratsamt weitergegeben werde.

Abstimmung: 10 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme, 1 Enthaltung

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

3.4. Planungsänderungen zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Finkenstraße 26, Flst.Nr. 10150, OT Berghausen - Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft hat im Juli 2018 einen Bauantrag für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage in der Finkenstraße im Ortsteil Berghausen eingereicht. Der Antrag wurde bereits im September 2018 positiv vom Landratsamt beschieden. Auf Grund einer Planungsänderung ging der Antrag erneut ein.

Gegenstand der Planungsänderungen sind die Veränderung der Gebäudehöhe von ursprünglich 153,41 ü.NN auf 153,70 ü.NN, sowie einige Balkone in Richtung Wöschbacher Straße, die ursprünglich als Wintergärten geplant waren. Auf dem Dach des Gebäudes soll eine Wärmepumpe aufgestellt werden.

Das Grundstück Flst.Nr. 10150 liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Finkenstraße“, in Kraft getreten am 19.04.2018. Im Bebauungsplan ist eine maximale Gebäudehöhe von 153,86 ü.NN festgesetzt. Zwar hält das Wohnhaus die zulässige Maximalhöhe des Bebauungsplans ein, jedoch überschreitet die Wärmepumpe auf dem Dach mit den Maßen 1,00 m x 0,40 m x 1,50 m diese um 1,19 m. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt hat die Bauherrschaft einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Gebäudehöhe gestellt.



Als Begründung führt die Bauherrschaft an, dass die Anbringung auf dem Dach die geringstmögliche Beeinträchtigung der Angrenzer durch Schallemissionen erwarten lässt. Die Verwaltung empfiehlt, der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans, hinsichtlich der Wärmepumpe auf dem Dach und der hiermit verbundenen zusätzlichen Gebäudehöhe an dieser Stelle im Einzelfall zuzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass dies eine Einzelfallentscheidung spezifisch für die Wärmepumpe (technische Anlage) und nicht für die gesamte Gebäudehöhe darstellt.

GR Hörter bringt ein, dass Befreiungen von Festsetzungen bestehender Bebauungspläne aufgrund der Aufstellung von Wärmepumpen häufig ein Thema sein werden. Er spricht Zustimmung zum Beschlussvorschlag aus.

GR Vortisch hält die Lärmentwicklung der Wärmepumpe für problematisch und kritisiert den angedachten Aufstellort.

Frau Lamprecht teilt mit, dass die Lärmentwicklung der Wärmepumpe von der zuständigen Fachbehörde des Landratsamtes geprüft werde.

GR Gutgesell möchte wissen, welche Schallentwicklung die Wärmepumpe im öffentlichen Bereich aufweisen dürfe.

Frau Lamprecht erläutert, dass dies von den unterschiedlichen Wärmepumpen abhängt.

GR Gutgesell fragt, ob durch die Wärmepumpe eine Vereisungsgefahr entstehen könne.

Frau Lamprecht teilt mit, dass es hierfür keine gesetzliche Festsetzung gebe.

GR Roßwag ist der Ansicht, dass die Wärmepumpe an dieser Stelle optisch nicht passend sei.

BMin Bodner macht deutlich, dass dies nicht Entscheidungssache des Ausschusses sei.

GR Roßwag hält einen Standort auf dem Boden neben dem Gebäude für sinnvoller.

AL Kauter-Eby stimmt dieser Ansicht zu, jedoch sei der Antrag mit dem Standort auf dem Dach eingereicht worden.

Frau Lamprecht informiert darüber, dass Festsetzungen bezüglich technischer Anlagen auf Dächern in Bebauungsplänen deshalb sehr sinnvoll seien. Dies liege hier jedoch nicht vor.

Abstimmung: **12 Ja-Stimmen**

Das Gremium fasst somit einstimmig folgenden Beschluss:

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.**
- 2. Der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans wegen Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch die Wärmepumpe (technische Anlage) wird im Einzelfall nach § 31 BauGB zugestimmt.**



**3.5. Umbau vorhandenes Wohnhaus, Einrichtung einer Einliegerwohnung, Rückbau DG mit Satteldach, Neubau DG mit Flachdach, Austr. 24, OT Söllingen
- Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt den Umbau des vorhandenen Wohnhauses. Hierbei soll eine Einliegerwohnung errichtet werden. Das vorhandene Dachgeschoss mit Satteldach soll rückgebaut und durch den Neubau des Dachgeschosses mit Flachdach ersetzt werden. Die bestehende Grundfläche bleibt unverändert. Das Flachdach ist mit einer PV-Anlage geplant. Der bestehende Carport wird abgebrochen und durch einen Stellplatz ersetzt.

Für das Grundstück besteht ein Straßenfluchten- und Aufbauplan. Die Festsetzungen sind zu gering um als rechtskräftiger Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB eingestuft werden zu können. Der Plan setzt maximal 2 Stockwerke fest. Dies wird durch die vorliegende Planung eingehalten. Da die Grundlagen des § 30 Abs. 1 BauGB für einen rechtskräftigen Bebauungsplan nicht erfüllt sind, ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Dies bedeutet, dass ein Vorhaben 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 und die Erschließung gesichert ist.

Der Umbau fügt sich nach Ansicht der Verwaltung in die nähere Umgebung ein. Es wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

GR Hörter teilt mit, dass das Vorhaben zur Schaffung von Wohnraum beitrage. Zudem möchte er wissen, ob das Flachdach hier problematisch sei.

GR Roßwag hält es für fraglich, ob für die Einliegerwohnung nicht noch ein zusätzlicher Stellplatz notwendig werde.

Frau Lamprecht teilt mit, dass die Dachform beim Einfügungsgebot nach § 34 BauGB nicht relevant sei.

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

Das Gremium fasst somit mehrheitlich folgenden Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

4. Bauanfragen

**4.1. Neubau eines Wohnhauses, Karlsruher Straße Flst.Nr. 8892, OT Berghausen
- Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft möchte durch eine Bauvoranfrage klären, ob der Bau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Flst.Nr. 8892 an der Karlsruher Straße im Ortsteil Berghausen bauplanungsrechtlich zulässig ist. Konkret richtet sich die Anfrage auf den Bau eines Wohnhauses mit der Grundfläche von 16 m x 10,50 m, einer Traufhöhe von 6,70 m, einer Firsthöhe von 10,50 m und einer Dachneigung von maximal 35°.



Mit dem Landratsamt Karlsruhe (Untere Baurechtsbehörde) wurde die Abgrenzung des Außenbereichs vom unbeplanten Innenbereich im Hinblick auf das Grundstück Flst.Nr. 8892 abgeklärt. Demnach liegt das Grundstück im Außenbereich. Das Vorhaben ist somit nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Ein Vorhaben wäre hier nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und ein Privilegierungstatbestand nach § 35 Abs. 1 BauGB vorliegt. Die Voraussetzungen für eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB sind aber nicht gegeben. Auch die Voraussetzungen für eine Zulassung im Einzelfall bzw. Teilprivilegierung nach § 35 Abs. 2 BauGB liegen nicht vor. Der Bau eines Einfamilienhauses auf diesem Grundstück ist bauplanungsrechtlich unzulässig.

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

GR Nickles teilt mit, dass es sich bei der Bauvoranfrage um das Gelände der Tankstelle handle. Hier sei der Bau eines Wohnhauses nicht vorgesehen und dies stehe auch im Widerspruch mit der geplanten Umgehungsstraße.

BMin Bodner weist das Gremium darauf hin, dass hier keine Privilegierung nach § 35 BauGB vorliege.

GR Vortisch stimmt den bisherigen Aussagen zu. Es handle sich um ein Grundstück im Außenbereich, das zur Einfahrt auf das Tankstellengelände genutzt werde. Dem Beschlussvorschlag werde zugestimmt.

GRin Lühje-Lenhardt ist ebenfalls der Ansicht, dass die geplante Bebauung baurechtlich nicht zulässig sei.

GR Hörter hält die Aufteilung der Grundstücke im Bereich der Tankstelle für fraglich.

BMin Bodner weist darauf hin, dass man hier differenziert über die vorliegende Bauvoranfrage entscheiden müsse.

Abstimmung: **12 Ja-Stimmen**

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

5. European Energy Award (EEA) **- Vorstellung des klimapolitischen Arbeitsprogramms** **- Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Die Gemeinde Pfinztal nimmt seit 2021 am European Energy Award (eea) teil. Der eea ist ein Programm für umsetzungsorientierte Energie- und Klimaschutzpolitik in Städten, Gemeinden und Landkreisen. Er ist prozessorientiert angelegt. Ziel des Programms ist es, Energieeinsparung und die effiziente Nutzung von Energie in der Kommune zu unterstützen und den Einsatz regenerativer Energien zu steigern. Die Gemeinde muss sich alle vier Jahre einem externen Audit unterziehen, um das Label „eea-Kommune“ führen zu dürfen, erstmalig in 2024. Die Umwelt- und Energieagentur Landkreis Karlsruhe (UEA) betreut die Gemeinde im eea-Prozess.



Mit einer systematischen Ist-Analyse wurde der Stand der energie- und klimapolitischen Arbeiten in Pfinztal bewertet und die Stärken und Schwächen ermittelt.

Auf Basis dieser Erkenntnisse wurden verschiedene Maßnahmen in den sechs Handlungsfeldern:

- *Entwicklungsplanung, Raumordnung*
- *Kommunale Gebäude und Anlagen*
- *Versorgung, Entsorgung*
- *Mobilität*
- *Interne Organisation*
- *Kommunikation, Kooperation*

identifiziert und in einem Arbeitsprogramm festgeschrieben. Es bildet die Grundlage für die weitere Arbeit in der Gemeinde bis zum Zertifizierungsverfahren des European Energy Award und muss vor der Zertifizierung vom Gemeinderat beschlossen werden.

Herr Siemer von der UEA wird in der TU-Sitzung anwesend sein und steht für Fragen zur Verfügung.

Herr Ringelschwendner leitet den Tagesordnungspunkt ein und begrüßt Herrn Siemer von der Umwelt- und Energieagentur Landkreis Karlsruhe (UEA).

Herr Siemer (UEA) stellt das erarbeitete Arbeitsprogramm anhand der Präsentation vor, die diesem Protokoll beigelegt ist.

GRin Lühje-Lenhardt möchte wissen, weshalb die Kriterien des Bewertungssystems geändert wurden.

Herr Siemer teilt mit, dass das vorherige Bewertungssystem auf das Jahr 2050 ausgerichtet gewesen sei. Um die Ziele nun bis 2035 zu erreichen, seien sinnvolle Anpassungen an den Kriterien vorgenommen worden.

Herr Ringelschwendner geht exemplarisch auf drei Maßnahmen des Arbeitsprogrammes anhand der beigelegten Präsentation ein. Er nennt die Sanierung der kommunalen Liegenschaften, die Ver- und Entsorgung sowie die Kommunikation und Kooperation mit der Bürgerschaft. Weiter bittet er das Gremium, bestehende Fragen vorzubringen.

BMin Bodner bringt vor, dass es bereits in der Vergangenheit erste Berührungspunkte mit dem Prozess gegeben habe. Damals sei jedoch noch kein Beschluss gefasst worden. Dies solle sich nun ändern. Sie plädiert sehr für eine Zustimmung zum vorgetragenen Arbeitsprogramm.

GRin Lühje-Lenhardt teilt mit, dass sie sehr gespannt auf die Umsetzung der Planungen sei. Sie wünsche sich außerdem, dass die Klimakommission stärker besucht werde. Eine weiterhin positive Zusammenarbeit sei sehr erfreulich.

GR Roßwag hält die Einbindung der Bürgerinnen und Bürger sowie die Strategie des Arbeitsprogrammes für sehr gut. Es sei schade, dass im Haushalt wenig finanzielle Mittel für die Sanierung der kommunalen Gebäude vorhanden seien. Auch er sei sehr gespannt auf die Umsetzung.

BMin Bodner informiert, dass dies nicht in der Hand der Verwaltungen liege, sondern von der Regierung ausgehe.



GR Nickles fragt, woher das Geld für die Maßnahme kommen werde.

BMin Bodner gibt an, dass dies zu einem späteren Zeitpunkt des Prozesses behandelt werde.

Abstimmung: **12 Ja-Stimmen**

Das Gremium fasst somit einstimmig folgenden Beschluss:
Das für den Zeitraum 2023 - 2028 ausgearbeitete Arbeitsprogramm für den eea-Prozess wird beschlossen.

6. Mitteilungen der Bürgermeisterin

BMin Bodner informiert darüber, dass sich alle Fraktionen sowie Land und Bund für die Fußgängerunterführung in Söllingen eingesetzt haben.

7. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium

GR Roßwag fragt in Zusammenhang mit dem Landschaftsschutzgebiet im Bereich Schnelermühle, wie ermittelt werde, an welcher Stelle ein solches Gebiet festgesetzt werde. Er bittet um Absprache mit dem Landratsamt, wie die Bürgerinnen und Bürger diese Festsetzung zu verstehen haben.

AL Kauter-Eby gibt an, dass diesbezüglich ein intensiver Austausch stattgefunden habe. Dies sei jedoch gescheitert, da die Landschaftsschutzgebiete einfach festgesetzt werden und ein Einfluss darauf nicht möglich sei.

8. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner

Da keine Wortmeldungen vorliegen beendet **BMin Bodner** die Sitzung um 19:40 Uhr.

Vorsitz

Urkundspersonen

Schriftführung

Bürgermeisterin Bodner

Gemeinderat Vortisch

Maier

Gemeinderat Nickles