



Gemeinde Pfinztal

Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Technik- und Umweltausschusses am 11.06.2024

Ort:	Selmnitzsaal (Europaplatz), Karlsruher Straße 84, 76327 Pfinztal (Berghausen)
Sitzungsbeginn:	18:00 Uhr
Sitzungsende:	18:58 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:

Maier, Elisa

Verwaltung:

Kauter-Eby, Thomas
Schlia, Sabine
Schmid, Lukas

Ortsvorsteher/in:

Oberle, Gebhard

Nichtanwesende Personen

Ordentliche Mitglieder:

Frensch, Kristin - entschuldigt

1. Ordnungsgemäße **Einladung** erfolgte am 03.06.2024.
2. Ortsübliche **Bekanntgabe** im öffentlichen Teil im Mitteilungsblatt der Gemeinde erfolgte am 06.06.2024.
3. **Beschlussfähigkeit** war gegeben, da mindestens 6 von 12 Mitglieder anwesend waren.
4. Als **Urkundspersonen** wurden bestimmt:
Gemeinderat Rothweiler
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. Errichtung eines Wohnhauses mit 2 WE und Laden und Errichtung eines Wohnhauses mit 9 WE, Hauptstr. 77/ Im Bachwinkel, OT Söllingen - geänderte Planung
- Beratung und Beschlussfassung **BV/254/2023/2**
 - 2.2. Erweiterung Wohnhaus, Antrag auf Befreiung von der Geschossflächenzahl, Durlacher Weg 60, OT Kleinsteinbach
- Beratung und Beschlussfassung **BV/362/2024/1**
 - 2.3. Umbau und Erweiterung einer Wohnung im Wohn- und Betriebsgebäude, Wesostr. 127/1, OT Wöschbach
- Beratung und Beschlussfassung **BV/363/2024/1**
 - 2.4. Erweiterung des Waldkindergartens Waldolino durch Errichtung einer Schutzunterkunft mit überdachter Terrasse und einer Materialhütte, Gewinn Breitenfeld, OT Berghausen
- Beratung und Beschlussfassung **BV/440/2024**
 - 2.5. Schaffung von zwei abschließbaren Wohnungen zu Wohnzwecken durch Nutzungsänderung, Karlsruher Straße 37, OT Berghausen
- Beratung und Beschlussfassung **BV/441/2024**
 - 2.6. Aufbau einer DHL-Packstation außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, Dieselstraße 6, OT Berghausen
- Beratung und Beschlussfassung **BV/442/2024**
 - 2.7. Aufbau einer DHL-Packstation außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, Händelstraße 10, OT Berghausen
- Beratung und Beschlussfassung **BV/443/2024**
 - 2.8. Nutzungsänderung zu Verkaufs-/ Gaststätte zur Herstellung und Verkauf von Eis, Hauptstraße 110, OT Söllingen
- Beratung und Beschlussfassung **BV/444/2024**
 - 2.9. Umbau bestehendes Einfamilienhaus und Teilumnutzung Garage, Söllinger Straße 19, OT Kleinsteinbach
- Beratung und Beschlussfassung **BV/445/2024**
 - 2.10. Umbau bestehendes Wohnhaus, Errichtung von zwei Dachgauben, Panoramastr. 17/17 a, OT Söllingen
- Beratung und Beschlussfassung **BV/446/2024**



3. Bauanfragen
- 3.1. Bauvoranfrage für 3 Varianten zur Nutzung des hinteren Bereichs des Grundstück, Hauptstraße 107, OT Söllingen **BV/374/2024/1**
- Beratung und Beschlussfassung
4. Containeranlage Schülerhort - Interimslösung - Rohbauarbeiten **BV/447/2024**
- Auftragsvergabe
- Beratung und Beschlussfassung
5. Containeranlage Schülerhort - Interimslösung - Sanitär- und Heizungsarbeiten **BV/448/2024**
- Auftragsvergabe
- Beratung und Beschlussfassung
6. Bebauungsplan "Heilbrunn - Engelfeld", 2. Änderung - Sportanlage, OT Söllingen **BV/449/2024**
- Aufstellungsbeschluss
- Vorberatung
7. Bebauungsplan "Sparrenberg", OT Söllingen **BV/450/2024**
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung
- Vorberatung
8. Mitteilungen der Bürgermeisterin
9. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium
10. 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.

Ein Bürger meldet sich zum Tagesordnungspunkt Nr. 7 (Bebauungsplan „Sparrenberg“) zu Wort und teilt mit, dass es für dieses Gebiet bereits einen Bebauungsplan aus dem Jahr 1972 gebe. Weiter informiert er darüber, dass das Feuerwehrhaus schief stehe.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, geht **BMin Bodner** zum Tagesordnungspunkt 2 über.

2. Bauanträge

2.1. Errichtung eines Wohnhauses mit 2 WE und Laden und Errichtung eines Wohnhauses mit 9 WE, Hauptstr. 77/ Im Bachwinkel, OT Söllingen - geänderte Planung - Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Das Vorhaben war bereits auf der Sitzung des Gemeinderates am 08.08.2023 und des Technik- und Umweltausschusses am 05.03.2024. Auf die Sitzungsvorlagen BV/254/2023 und BV/254/2023/1 wird hiermit verwiesen. Die damaligen Beschlussvorschläge der Verwaltung, nämlich dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, wurden jeweils abgelehnt.

Die untere Baurechtsbehörde hat mit Schreiben vom 17.04.2024 mitgeteilt, dass nach ihrer Auffassung das gemeindliche Einvernehmen rechtswidrig versagt wurde. In der näheren Umgebung gibt es Vergleichsfälle, die zur Beurteilung herangezogen wurden. Das Landratsamt gibt mit beiliegendem Schreiben der Gemeinde die Möglichkeit nochmals über das Vorhaben zu entscheiden. Ansonsten wird das gemeindliche Einvernehmen ersetzt werden.

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

GR Hörter möchte wissen, weshalb der Tagesordnungspunkt in der Sitzungsvorlage als geänderte Planung betitelt wurde. Er ist der Ansicht, dass das Vorhaben weiterhin zu massiv sei. Es seien zu wenig Stellplätze geplant und die Anfahrbarkeit sei problematisch. Wenn das Landratsamt das Einvernehmen der Gemeinde ersetzen wolle, solle das so sein, jedoch werde er keine Zustimmung erteilen.

BMin Bodner teilt mit, dass das Landratsamt im nächsten Schritt das Einvernehmen der Gemeinde ersetzen werde, wenn keine Zustimmung erfolge.

GR Dr. Roßwag bringt vor, dass man an der bisherigen Stellungnahme festhalten werde. Das Vorhaben füge sich nicht in die Umgebung ein und die herangezogenen Vergleichsfälle seien unzulässig.

GR Rothweiler informiert darüber, dass man dem Beschlussvorschlag der Verwaltung folgen werde und dem Vorhaben zustimmen werde.



GR Gutgesell ist der Ansicht, dass das Landratsamt nur die Art und das Maß der baulichen Nutzung prüfe, dabei jedoch nicht die Anzahl der Wohneinheiten berücksichtige.

GR Vortisch bringt zum Ausdruck, dass man sich in diesem Vorhaben mit dem Landratsamt uneinig sei.

BMin Bodner weist erneut darauf hin, dass das Landratsamt letztlich über das Vorhaben entscheiden müsse.

Abstimmung: **5 Ja-Stimmen, 7 Nein-Stimmen**

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

**2.2. Erweiterung Wohnhaus, Antrag auf Befreiung von der Geschossflächenzahl, Durlacher Weg 60, OT Kleinsteinbach
- Beratung und Beschlussfassung**

Dieser Tagesordnungspunkt wurde abgesetzt.

**2.3. Umbau und Erweiterung einer Wohnung im Wohn- und Betriebsgebäude, Wesostr. 127/1, OT Wöschbach
- Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung des Technik- und Umweltausschusses am 06.02.2024 behandelt. Auf die Sitzungsvorlage BV/363/2024 wird verwiesen. Das Vorhaben liegt aufgrund von Planungsänderungen erneut zur Beschlussfassung vor.

Die Bauherrschaft plant weiterhin den Umbau und die Erweiterung einer Wohnung im bestehenden Wohn- und Betriebsgebäude. Abweichend von der ursprünglichen Planung wurde zur Berechnung der Abstandsflächen § 5 Abs. 5 S. 2 LBO herangezogen. Hierbei würde eine Aufstockung um bis zu zwei Vollgeschosse nicht auf die Wandhöhe im Rahmen der Abstandsflächenberechnung angerechnet werden. Im Vergleich zu den ursprünglichen Planungen haben sich deshalb Änderungen im Obergeschoss und bei der Ausführung des Daches ergeben. Die Prüfung der Abstandsflächen erfolgt im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Prüfung durch die untere Baurechtsbehörde (Landratsamt Karlsruhe).

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich, weshalb das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Aus planungsrechtlicher Sicht hat sich die Beurteilung nicht verändert. Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 34 BauGB erneut zu erteilen, da sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt.

Herr Schmid weist darauf hin, dass mit der Umplanung eine andere Berechnung der Abstandsflächen beantragt werde. Da dies zum bauordnungsrechtlichen Prüfungsumfang gehöre, entscheide das Landratsamt hierüber.

GR Gutgesell ist der Ansicht, dass das Vorhaben unproblematisch sei.

GR Vortisch und **GRin Lühje-Lenhart** sprechen Zustimmung zum Vorhaben aus.



Abstimmung: 12 Ja-Stimmen

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

**2.4. Erweiterung des Waldkindergartens Waldolino durch Errichtung einer Schutzunterkunft mit überdachter Terrasse und einer Materialhütte, Gewann Breitenfeld, OT Berghausen
- Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt die Errichtung einer Schutzunterkunft und einer Materialhütte auf dem Grundstück neben dem bestehenden Waldkindergarten im Ortsteil Berghausen.

Geplant ist eine eingeschossige Schutzunterkunft in Form eines Wagens mit Fahrgestell mit einer Länge von 12 Meter und einer Breite von 2,80 Meter. Vor der Schutzunterkunft soll eine überdachte Terrasse in selber Länge und mit einer Breite von 4,50 m errichtet werden. Zudem soll eine Materialhütte mit Pultdach in Holzkonstruktion entstehen. Die Maße der Materialhütte belaufen sich auf eine Länge von 6 Meter, eine Breite von 3 Meter und einer Höhe von ca. 2 Meter.

Das Baugrundstück befindet sich im Außenbereich von Berghausen an der Verlängerung der Mickenlochstraße im Gewann Breitenfeld, jedoch nicht im Landschaftsschutzgebiet. Das Vorhaben beurteilt sich demnach nach § 35 Abs. 2 BauGB. Das Vorhaben könnte zugelassen werden, wenn die Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Dem Bauantrag ist eine Stellungnahme zum Raumbedarf des Kindergartens beigelegt. Weiter wird im Bauantrag durch das Amt für Bildung, Soziales und Personal der Gemeinde bestätigt, dass die vorhandenen Angebote an Kindergartenplätzen ausgelastet sind. Zur Erfüllung des gesetzlichen Rechtsanspruchs auf Kindergartenplätze ist der Ausbau dringend notwendig.

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

GR Nickles spricht Zustimmung zum Vorhaben aus.

GR Vortisch bezeichnet das Vorhaben als sinnvoll.

GRin Lühje-Lenhardt weist darauf hin, dass es sich bei der Erweiterung nicht wirklich um einen Bauwagen handle.

GR Gutgesell möchte wissen, ob das Grundstück zwischen dem bestehenden Kindergarten und der geplanten Erweiterung vom Kindergarten genutzt werde.

Frau Schlia teilt mit, dass für dieses Grundstück ein Pachtvertrag bestehe.

Abstimmung: 12 Ja-Stimmen

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



2.5. Schaffung von zwei abschließbaren Wohnungen zu Wohnzwecken durch Nutzungsänderung, Karlsruher Straße 37, OT Berghausen - Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft plant eine Nutzungsänderung innerhalb eines bestehenden Gebäudes zur Schaffung von zwei abschließbaren Wohnungen zu Wohnzwecken in der Karlsruher Straße im Ortsteil Berghausen.

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs, der am 15.02.2024 in Kraft getretenen 2. Änderung des Bebauungsplans „Obere Au“. Ziel der Bebauungsplanänderung war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Martinshauses. Da im vorliegenden Bauantrag eine Nutzungsänderung zu Wohnzwecken innerhalb der bestehenden Bebauung vorgesehen ist, widerspricht das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Bauherrschaft hat hierfür einen Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB gestellt.

Die Bauherrschaft begründet die Befreiung mit den derzeit dringend benötigten Angeboten zur Unterbringung von unbegleiteten minderjährigen Ausländern (UMA). Der vorliegende Bauantrag wurde aufgrund einer Bedarfsmeldung des Kreisjugendamtes Karlsruhe für die beantragte Nutzung gestellt. Die Begründung ist mit einer maximalen Befristung der Nutzung für 24 Monate versehen. Die Begründung sowie die Bedarfsmeldung sind der Sitzungsvorlage angehängt.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen und der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zuzustimmen. Es würde sich um eine befristete Nutzung handeln, die maximal für die Zeit bis zum Neubau des Martinshauses vorgesehen ist. Das Landratsamt wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um eine befristete Nutzung handeln muss und die Baugenehmigung demnach nur befristet erteilt werden dürfte.

GR Hörter ist der Ansicht, dass die Bezeichnung „zwei abschließbare Wohnungen“ nicht nachvollziehbar sei.

Frau Maier erläutert, dass die Bezeichnung eines Vorhabens aus den Antragsunterlagen übernommen werde.

GR Rothweiler bezeichnet die Vorgehensweise der Bauherrschaft für nicht nachvollziehbar. Die Aufstellung des Bebauungsplans für den Neubau sei von Zeitdruck geprägt gewesen. Diese Nutzungsänderung im Bestand sei deshalb überraschend. Er äußert die Befürchtung, dass die Wohnungen bis zum Neubau nicht wieder leer werden. Dennoch sei das Martinshaus ein wichtiger Bestandteil der Gemeinde.

BMin Bodner informiert darüber, dass diese Entscheidungen von der Bauherrschaft getroffen wurden. Außerdem solle man keine Mutmaßung anstellen.

GR Vortisch ist ebenfalls der Ansicht, dass die Bauherrschaft einen unnötigen Druck im Bebauungsplanverfahren gemacht habe, weshalb der vorliegende Antrag nicht nachvollziehbar sei.



Abstimmung: 11 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung

Das Gremium fasst somit mehrheitlich folgende Beschlüsse:

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.**
- 2. Der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zur geplanten Nutzung wird bis zu einer maximalen Dauer von 24 Monaten zugestimmt.**

**2.6. Aufbau einer DHL-Packstation außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, Dieselstraße 6, OT Berghausen
- Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt die Aufstellung einer DHL-Packstation in der Dieselstraße im Ortsteil Berghausen.

Geplant ist eine Packstation mit einer Länge von 4,01 Metern, einer Breite von 0,64 Metern und einer Höhe von 2,50 Metern. Die Packstation ist entlang der Grenze zum angrenzenden Grundstück und zur Straße hin geplant.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Steinwiesen“, in Kraft getreten am 12.10.1968. Der Bebauungsplan weist ein Gewerbegebiet aus. In diesem wird für das Grundstück eine überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Da die Packstation am geplanten Standort die Baugrenze überschreiten würde, hat die Bauherrschaft einen Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB eingereicht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen bereits Überschreitungen der Baugrenze, für die Befreiungen erteilt wurden. Hier kann beispielsweise die Bebauung Dieselstraße 9 herangezogen werden. Aufgrund des Gleichheitsgebots empfiehlt die Verwaltung, der beantragten Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zur Überschreitung der Baugrenze zuzustimmen.

Frau Maier weist das Gremium darauf hin, dass für die Überschreitung der Baugrenze ein Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB gestellt worden sei. Die Verwaltung empfehle, dieser zuzustimmen. Im selben Bebauungsplangebiet sei bereits eine Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze erteilt worden.

GR Gutgesell ist der Ansicht, dass dies kein optimaler Standort für eine Packstation sei, da diese fußläufig nicht gut erreicht werden könne. Dennoch spricht er Zustimmung aus.

GR Dr. Roßwag ist der Ansicht, dass nicht so viele Packstationen benötigt werden. Weiter könne das Vorhaben auch innerhalb des Baufensters realisiert werden. Auch er spricht dennoch Zustimmung aus.

GRin Schaier teilt mit, dass die vor längerer Zeit geplante Packstation im Ortsteil Kleinsteinbach noch immer nicht umgesetzt worden sei.

Abstimmung: 11 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung

Das Gremium fasst somit mehrheitlich folgenden Beschluss:

Der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zur Überschreitung der Baugrenze wird zugestimmt.



**2.7. Aufbau einer DHL-Packstation außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, Händelstraße 10, OT Berghausen
- Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt die Aufstellung einer DHL-Packstation in der Händelstraße im Ortsteil Berghausen.

Geplant ist eine Packstation mit einer Länge von 8,46 Metern, einer Breite von 0,65 Metern und einer Höhe von 2,27 Metern. Die Packstation ist entlang der Grenze zum angrenzenden Grundstück mit einem Kundendach geplant.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wöschbacher Straße“ mit den entsprechenden Änderungen 3, 4, 5 und 8. Die 8. Änderung des Bebauungsplans ist am 04.02.2016 in Kraft getreten. Für das Grundstück ist ein Mischgebiet festgesetzt. Weiter setzt der Bebauungsplan für das Grundstück eine überbaubare Grundstücksfläche durch Baufenster fest. Da der geplante Aufstellort außerhalb des Baufensters liegt, hat die Bauherrschaft einen Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB eingereicht.

Der geplante Aufstellort liegt vollständig außerhalb des Baufensters. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bisher keine Befreiungen hierfür erteilt, auch nicht für geringfügige Überschreitungen. Durch eine Befreiung würde ein Präzedenzfall für das Gebiet geschaffen werden. Aufgrund des Gleichheitsgrundsatzes müsste bei zukünftigen Überschreitungen ebenfalls eine Befreiung erteilt werden. Die Verwaltung empfiehlt deshalb, der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht zuzustimmen.

GR Dr. Roßwag möchte wissen, ob man Informationen zur Anfahrbarkeit und der Verkehrsstärke des Standortes habe. Er spricht Ablehnung zum Vorhaben aus.

GR Nickles teilt mit, dass sich 100 Meter vom beantragten Standort entfernt bereits eine Packstation befinde.

GR Gutgesell ist der Ansicht, dass die Verkehrsstärke an dieser Straße problematisch sei. Dennoch sei der Standort fußläufig gut zu erreichen.

BMin Bodner weist das Gremium darauf hin, dass es im Geltungsbereich des Bebauungsplans bislang keine Befreiungen gebe.

GRin Lühje-Lenhardt informiert darüber, dass man dem Vorschlag der Verwaltung folgen werde.

GR Hörter befürchtet, dass es bald mehr Packstationen als Zustellfahrzeuge geben werde.

Abstimmung: 10 Ja-Stimmen, 2 Enthaltungen

Das Gremium fasst somit mehrheitlich folgenden Beschluss:

Der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich der Aufstellung der Packstation außerhalb des Baufensters wird nicht zugestimmt.



**2.8. Nutzungsänderung zu Verkaufs-/ Gaststätte zur Herstellung und Verkauf von Eis, Hauptstraße 110, OT Söllingen
- Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt die Nutzungsänderung zu Verkaufs-/ Gaststätte zur Herstellung und Verkauf von Eis in der Hauptstraße 110 im Ortsteil Söllingen. Auf dem Grundstück können laut Lageplan 6 Stellplätze ausgewiesen werden. Neben dem Verkaufsbereich gibt es auch Sitzmöglichkeiten im Gästebereich. An der Straßenseite über den Fenstern ist eine beleuchtete Werbeanlage in der Größe von 1 x 2 m geplant. Weiter liegt das Grundstück nahe des Leerdamplatzes und des Spielplatzes, welche sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden. Durch die Fußgängerampel in unmittelbarer Nähe ist die Querung der B10 für Radfahrer und Fußgänger leicht zu bewältigen.

Für das Grundstück besteht kein rechtsverbindlicher 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 und die Erschließung gesichert ist.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen. Das Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein. Die Gestaltungssatzung, die unter anderem Werbeanlagen geregelt hat, wurde aufgrund eines Gerichtsurteils ausgehebelt und hat keine Bestandskraft mehr.

GR Hörter und **GR Dr. Roßwag** sprechen Zustimmung zum Vorhaben aus.

Abstimmung: **12 Ja-Stimmen**

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

**2.9. Umbau bestehendes Einfamilienhaus und Teilumnutzung Garage, Söllinger Straße 19, OT Kleinsteinbach
- Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Es wird von der Bauherrschaft ein Umbau des bestehenden Einfamilienhauses und die Teilumnutzung der Garage zu Wohnraum beantragt. Das Objekt befindet sich in der Söllinger Straße 19 im Ortsteil Kleinsteinbach. In der Garage sind trotz Umbau weiterhin 2 Stellplätze vorhanden. Ein kleiner Schuppen sowie ein Treppenaufgang werden abgebrochen. Im Innenbereich des Wohnhauses sind kleinere Veränderungen geplant. An der Kubatur und der Höhe des Gebäudes ändert sich nichts. Durch die Umbauarbeiten entsteht keine zusätzliche Wohneinheit.

Für das Grundstück besteht kein rechtsverbindlicher 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 und die Erschließung gesichert ist.



Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen. Das Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein.

GRin Schaier ist der Auffassung, dass das Vorhaben unproblematisch sei.

GRin Lüthje-Lenhardt spricht Zustimmung zum Vorhaben aus.

Abstimmung: **12 Ja-Stimmen**

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

**2.10. Umbau bestehendes Wohnhaus, Errichtung von zwei Dachgauben, Panoramastr. 17/17 a, OT Söllingen
- Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt den Umbau eines bestehenden Wohnhauses und die Errichtung von zwei Dachgauben in der Panoramastraße 17/17a im Ortsteil Söllingen.

Das Grundstück befindet sich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans „Leutzenheld“, in Kraft getreten am 28.05.1977 – letzte Änderung ist am 17.03.1994 in Kraft getreten.

Mit dem Neubau des Wohnhauses 1986 wurde bereits eine Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ) um 8,6 % (= 29 m²) genehmigt. Allerdings wurde bei der Umsetzung des Wohnhauses die Überschreitung nicht in Anspruch genommen.

Mit der vorliegenden Planung wird eine Befreiung nach § 31 BauGB bzgl. der Überschreitung der GFZ beantragt. Es werden nur noch 2,6 % (= 9 m²) der im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen GFZ überschritten. Die Dachgauben im Dachgeschoss spielen bei der Berechnung keine Rolle, da der Bebauungsplan „Leutzenheld“ nur Vollgeschosse berücksichtigt und das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist.

Da bereits 1986 einer Befreiung zugestimmt wurde – die aber nicht umgesetzt wurde – empfehlen wir, der nun beantragten Befreiung bzgl. Überschreitung der GFZ um lediglich 2,6 % zuzustimmen.

GR Hörter teilt mit, dass Gauben sehr häufig gebaut werden. Er spricht Zustimmung aus.

GR Dr. Roßwag und **GRin Lüthje-Lenhardt** sprechen ebenfalls Zustimmung aus.

Abstimmung: **12 Ja-Stimmen**

Das Gremium fasst somit einstimmig folgende Beschlüsse:
Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt und der Befreiung nach § 31 BauGB (geringe Überschreitung GFZ) wird zugestimmt.



3. Bauanfragen

3.1. Bauvoranfrage für 3 Varianten zur Nutzung des hinteren Bereichs des Grundstück, Hauptstraße 107, OT Söllingen - Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Die Bauvoranfrage war bereits auf der Sitzung des Technik- und Umweltausschusses vom 06.02.2024. Auf die Sitzungsvorlage BV/374/2024 wird hiermit verwiesen.

Die Bauherrschaft teilte dem Landratsamt und der Gemeinde schriftlich mit, dass nur noch über die Variante II entschieden werden soll. Diese war in der Sitzung vom 06.02.2024 mehrheitlich abgelehnt worden.

Mit Schreiben vom 10.05.2024 teilte uns die untere Baurechtsbehörde mit, dass das gemeindliche Einvernehmen nach ihrer Auffassung rechtswidrig versagt wurde. Auf das beiliegende Schreiben vom Landratsamt wird verwiesen. Es wird eine erneute Stellungnahme von der Gemeinde verlangt.

Die Verwaltung empfiehlt - wie in der Sitzung vom 06.02.2024 bereits begründet - das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

GR Hörter teilt mit, dass sich an seiner Einschätzung nichts geändert habe.

GR Dr. Roßwag vertritt die Meinung, dass die vom Landratsamt herangezogenen Vergleichsfälle nicht nachvollziehbar seien. Man halte an der letzten Entscheidung des Gremiums fest. Das Landratsamt solle das gemeindliche Einvernehmen ersetzen.

BMin Bodner informiert über die Ansicht des Landratsamtes. Das gemeindliche Einvernehmen werde bei einer erneuten Ablehnung ersetzt.

GR Dr. Rahn ist der Ansicht, dass das beantragte Vorhaben unproblematisch sei.

Abstimmung: **6 Ja-Stimmen, 6 Nein-Stimmen**

Das Gremium fasst somit mehrheitlich folgenden Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird für Variante II versagt.

4. Containeranlage Schülerhort - Interimslösung - Rohbauarbeiten - Auftragsvergabe - Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in der Gemeinderatssitzung am 27.02.2024 der Vergabe an den Containerhersteller Adapteo GmbH zugestimmt. Um die Containeranlage zu stellen, sind Gründungsarbeiten (u.a. Platten zur Lastverteilung) und die Herstellung von Versorgungsleitungen (Zuwasser-, Abwasser, Elektroleitung und Heizung/ Anbindung an das Wärmenetz) erforderlich. Diese Arbeiten wurden zusammengefasst als „Rohbauarbeiten“ titulierte.



Die Bauleistung wurde auf der Grundlage der VOB beschränkt ausgeschrieben. Hierfür wurden 4 Firmen aufgefordert ein Angebot abzugeben. Zwei Firmen haben abgegeben.

Die Submission hierüber erfolgte am 17.05.2024. Nach Prüfung und Wertung der Angebote ist folgendes Ergebnis in der Bieterreihenfolge festzuhalten:

1. Firma Bandner Bauunternehmen GmbH, 76189 Karlsruhe	97.587,77 €
2. Firma XXX, 76189 Karlsruhe	103.118,07 €

Alle Preise inkl. MwSt.

Nach Prüfung des Planungsbüros Klinkott sind beide Angebote vollständig und erfüllen die Vorgaben. Seitens der Verwaltung wird empfohlen, sich dem Vergabevorschlag des Planungsbüros Klinkott anzuschließen und die Fa. Bandner Bauunternehmung GmbH in Karlsruhe zu beauftragen.

Hinweis zur zeitlichen Umsetzung:

Die zeitliche Umsetzung der Rohbauarbeiten ist Anfang August geplant. Die Lieferung und Montage der Container soll Mitte August erfolgen. Da es sich um mehrere Containermodule handelt, ist hierfür eine Woche geplant. Der Transport der einzelnen Containermodule erfolgt über die Rittnerstraße und den asphaltierten Weg zur Rächlehalle/ Verkehrsübungsplatz.

Keine Wortmeldungen.

Abstimmung: 12 Ja-Stimmen

Das Gremium fasst somit einstimmig folgenden Beschluss:

Der Auftrag für die Rohbauarbeiten soll an die Firma Bandner Bauunternehmen GmbH, 76189 Karlsruhe, vergeben werden.

- 5. Containeranlage Schülerhort - Interimslösung - Sanitär- und Heizungsarbeiten**
- Auftragsvergabe
- Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

In der Gemeinderatsitzung am 27.02.2024 hat der Gemeinderat der Vergabe an den Containerhersteller Adapteo GmbH zugestimmt.

Die Bauleistung für das Gewerk Sanitär- und Heizungsarbeiten wurde auf Grundlage der VOB beschränkt ausgeschrieben. Hierzu wurden 9 Firmen aufgefordert ein Angebot abzugeben, davon hat eine Firma abgegeben.

Die Submission erfolgte am 23.05.2024. Nach Prüfung und Wertung des Angebotes ist folgendes Ergebnis festzuhalten:

1. Firma Kurt Pailer GmbH, 75196 Remchingen	56.474,56 €
---	-------------

Preis inkl. MwSt.



Nach Prüfung des Ing. Büro Klenert ist das Angebot vollständig und hat die Vorgaben erfüllt. Im Vergleich zum bepreisten Leistungsverzeichnis liegt das Angebot bei 118,7 %.

Aus den dargelegten Gründen wird seitens der Verwaltung empfohlen, sich dem Vergabevorschlag des Ing. Büro Klenert anzuschließen und die Firma Kurt Pailer GmbH & Co.KG in Remchingen zu beauftragen.

Keine Wortmeldungen

Abstimmung: 12 Ja-Stimmen

Das Gremium fasst somit Einstimmig folgenden Beschluss:
Der Auftrag für die Sanitär- und Heizungsarbeiten soll an die Firma Kurt Pailer GmbH & Co.KG, 75196 Remchingen vergeben werden.

- 6. Bebauungsplan "Heilbrunn - Engelfeld", 2. Änderung - Sportanlage, OT Söllingen**
- Aufstellungsbeschluss
- Vorberatung

Sachverhalt:

Der Umgriff der Änderung betrifft die öffentliche Grünfläche „öG 1“ im bestehenden Bebauungsplan „Heilbrunn - Engelfeld“, auf welcher sich der Spielplatz sowie ein Multifunktionsplatz (Fußballkäfing mit vorgelagertem Basketballfeld) befinden.

Im Bebauungsplan sind die entsprechenden Nutzungen mit Planzeichnungen in der Grünfläche festgesetzt. Laut Landratsamt stimmen diese Festsetzungen nicht exakt mit dem Standort der bestehenden Anlagen überein. Die Bebauungsplanänderung soll dies korrigieren und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlagen schaffen. Hierzu wird der zeichnerische Teil des Bebauungsplans überarbeitet.

Ein Thema, welches der geänderte Bebauungsplan jedoch noch aufgreifen muss, ist der bestehende „Lärmkonflikt“. Ein vorliegendes Schallgutachten zum Multifunktionsplatz zeigt bei in der Nähe liegenden Wohnhäusern Überschreitungen der maximal zulässigen Grenzwerte. Um dieses Problem zu beheben, wird die Errichtung einer Lärmschutzwand zwingend erforderlich sein (siehe angehängtes Lärmgutachten), die deshalb gleich in der Bebauungsplanänderung berücksichtigt werden soll.

Ein erster Entwurf zur Bebauungsplanänderung wird in der Sitzung vorgestellt. Der Planumgriff ist in beigefügtem Lageplan dargestellt.

Herr Schmid erläutert, dass es eine Unstimmigkeit zwischen dem bestehenden Spielplatz und der Multifunktionsanlage und den hierfür im Bebauungsplan eingetragenen Planzeichen gebe. Weiter bestehe beim Multifunktionsplatz ein Lärmkonflikt. Diese beiden Punkte sollen durch die Änderung des Bebauungsplans aufgegriffen werden.

GR Dr. Roßwag hätte sich einen besseren Plan zur Veranschaulichung gewünscht. Die vorgesehene Lärmschutzwand sei aufgrund der hohen Kosten problematisch. Er beantrage deshalb, diese nicht in die Bebauungsplanänderung mitaufzunehmen. Er ist der Ansicht, dass die Lärmgrenze bei einer Entfernung des Kleinspielfeldes eingehalten werde. Weiter schlägt er vor, diesen Platz auf den Motorsportplatz zu verlegen. Im Punkt Lärmschutzwand werde man keine Zustimmung erteilen.



AL Kauter-Eby bringt vor, dass alle alternativen Lösungen durchgeprüft worden seien. Eine Entfernung des Basketballplatzes ändere nichts am Lärm. Dies sei durch ein Gutachten bestätigt worden. Weiter sei bereits viel Energie und Zeit in die Lösung der bestehenden Problematik aufgewendet worden. Außerdem müsse die Lärmschutzwand laut dem Landratsamt in den Bebauungsplan mitaufgenommen werden.

GR Dr. Roßwag ist der Meinung, dass der Lärmkonflikt durch die Entfernung des Kleinspielfeldes gelöst werden könne. Hierdurch könne viel Geld eingespart werden.

GR Nickles informiert darüber, dass sich die eingegangenen Beschwerden auf den Basketballplatz bezogen haben. Aufgrund des Lärms, der durch das Bespielen des Gitters entstehe, sei dieser Platz problematisch.

GRin Rothweiler ist der Ansicht, dass man die Lärmschutzwand in der Bebauungsplanänderung mitaufgreifen solle, wenn dies notwendig sei. Sie spricht Zustimmung zum Vorschlag der Verwaltung aus.

GR Dr. Rahn ist der Überzeugung, dass die Plätze zu diesem Gebiet und zum Bebauungsplan dazugehören. Deshalb sei die Aufnahme der Lärmschutzwand in der Bebauungsplanänderung notwendig.

GR Hörter führt an, dass eine weitere Ursache für den Lärm die Jugendlichen seien, die den Platz nutzen. Auch er ist überzeugt, dass die Änderung des Bebauungsplans notwendig sei.

GR Dr. Roßwag weist darauf hin, dass bezüglich der Lärmschutzwand nicht zugestimmt werde.

BMin Bodner gibt den Hinweis, dass man sich bei der Abstimmung auch enthalten könne, bis es zur Beratung im Gremium des Gemeinderates komme.

GR Dr. Roßwag erklärt, dass seine erstmalige Äußerung kein Antrag gewesen sei, sondern eine gestärkte Willensäußerung.

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

Das Gremium fasst somit mehrheitlich folgenden Beschluss als Empfehlung für den Gemeinderat:

Der Bebauungsplan „Heilbrunn – Engelfeld“, OT Söllingen wird geändert. Die Änderung trägt die Bezeichnung „Heilbrunn-Engelfeld“, 2. Änderung, OT Söllingen. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

- 7. Bebauungsplan "Sparrenberg", OT Söllingen**
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung
- Vorberatung

Sachverhalt:

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren „Sparrenberg“ im Ortsteil Söllingen wurde in der Gemeinderatssitzung vom 23.04.2024 gefasst. Auf BV/423/2024/1 wird an dieser Stelle verwiesen.



Der nächste Verfahrensschritt ist nun die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB. Der Entwurf für diesen Beteiligungsschritt wird derzeit erarbeitet und wird in der Sitzung vorgestellt werden.

Die Verwaltung empfiehlt, oben genannten Beschluss als Empfehlung für den Gemeinderat zu fassen.

GR Dr. Roßwag möchte wissen, ob es bereits Absprachen bezüglich des Emil-Frommel-Hauses gegeben habe.

BMin Bodner informiert darüber, dass die Vertreter des Emil-Frommel-Hauses von dem Vorhaben nicht begeistert seien. Eventuell werden diese gegen das Verfahren vorgehen.

Abstimmung: **12 Ja-Stimmen**

Das Gremium fasst somit einstimmig folgenden Beschluss als Empfehlung für den Gemeinderat:

Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Zeitpunkt wird in das Ermessen der Verwaltung gestellt.

8. Mitteilungen der Bürgermeisterin

Keine Wortbeiträge.

9. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium

GR Dr. Roßwag bezieht sich auf den Einbruch in das Hallenbad im Ortsteil Söllingen. Er fragt, ob man bereits wisse, über welchen Weg in das Hallenbad eingebrochen werden konnte. Sollte sich die Gefahr für Einbrüche häufen, könne man über das Anbringen von Kameras nachdenken. Weiter bedankt er sich bei allen Kräften, die bei dem vergangenen Starkregen in Kleinsteinbach im Einsatz waren. Er erinnere sich an ein Gutachten, das für Starkregenereignisse erstellt worden sei. Er möchte wissen, ob sich hieraus bereits nötige Maßnahmen ergeben haben.

AL Kauter-Eby berichtet, dass es eine Flussgebietsuntersuchung gebe. Hieraus werden sich dann nötige Maßnahmen ergeben. Finanzielle Mittel seien hierfür bereits vorgesehen. Er teilt mit, dass sich der Bauhof der Gemeinde bei dem Starkregenereignis sehr engagiert habe. Der Einsatz habe sich gelohnt.

BMin Bodner stimmt dem zu, weist aber darauf hin, dass Einzelpersonen dennoch selbst Sorge für deren Eigentum tragen müssten. Die Vorbereitung und vorherige Informationen zu eintretenden Extremwetterereignissen seien von hoher Wichtigkeit und könnten sehr hilfreich sein. Bezüglich des Einbruchs in das Hallenbad in Söllingen verweist sie auf die nicht öffentliche Sitzung.

GRin Schaier ergänzt bezüglich des Starkregens, dass man froh sein könne, dass die Brücke am Bocksbach nicht mehr bestehe.



10. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner

Da keine Wortmeldungen vorliegen, beendet **BMin Bodner** die öffentliche Sitzung um 18:58 Uhr.

Vorsitz

Urkundspersonen

Schriftführung

Bürgermeisterin Bodner

Gemeinderat Rothweiler

Maier

Gemeinderat Vortisch