



Gemeinde Pfinztal

## **Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Technik- und Umweltausschusses am 14.01.2025**

<b>Ort:</b>	Selmnitzsaal (Europaplatz), Karlsruher Straße 84, 76327 Pfinztal (Berghausen)
<b>Sitzungsbeginn:</b>	18:00 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	18:57 Uhr

### **Anwesende Personen**

#### **Vorsitzende/r:**

Bodner, Nicola

#### **Ordentliche Mitglieder:**

Hörter, Frank  
Kolb, Thorsten  
Nickles, Helmut  
Rahn, Klaus-Helimar, Dr.  
Reeb, Tilo  
Reichenbacher, Nina  
Rothweiler, Edelbert  
Schwarz, Simon  
Vortisch, Volker Hans  
Wenz, Jonathan

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

Schaier, Barbara - Vertretung für Herrn Andreas  
Gutgesell

#### **Schriftführer/in:**

Maier, Elisa

#### **Verwaltung:**

Mack, Christian  
Pöschl, Marcus  
Schmid, Lukas

#### **Mitwirkende/ext. Org.:**

Berger, Hansjörg zu TOP Ö4 - Bebauungsplan "Pfinzaue  
- Wohnen in der Mitte"  
Keller, Markus zu TOP Ö4 - Bebauungsplan "Pfinzaue -  
Wohnen in der Mitte"  
Mayer, Benedikt zu TOP Ö4 - Bebauungsplan "Pfinzaue -  
Wohnen in der Mitte"

#### **Ortsbeauftragte/r | Orts- vorsteher/in:**

Oberle, Gebhard

### **Nichtanwesende Personen**

#### **Ordentliche Mitglieder:**

Gutgesell, Andreas - entschuldigt



1. Ordnungsgemäße **Einladung** erfolgte am 02.01.2025.
2. Ortsübliche **Bekanntgabe** im öffentlichen Teil im Mitteilungsblatt der Gemeinde erfolgte am 09.01.2025.
3. **Beschlussfähigkeit** war gegeben, da mindestens 6 von 12 Mitglieder anwesend waren.
4. Als **Urkundspersonen** wurden bestimmt:  
Gemeinderat Vortisch  
Gemeinderat Wenz



## 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. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Dahlienstraße 2 a, OT Berghausen **BV/544/2024**  
- Beratung und Beschlussfassung
3. Bauanfragen
  - 3.1. Errichtung von Dachgauben, Pforzheimer Straße 70, Pfinztal OT Kleinsteinbach **BV/543/2024**  
- Beratung und Beschlussfassung
  - 3.2. Erneute Anhörung TU - Ersetzen des Einvernehmens durch LRA: Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses mit Keller, zwei Vollgeschossen, einem Dachgeschoss mit Satteldach und einer Doppelgarage, Scheffelstraße 13/1, OT Berghausen **BV/477/2024/2**  
- Beratung und Beschlussfassung
  - 3.3. Abbruch des bestehenden Wohngebäudes und Neubau eines zweigeschossigen Wohnhauses, Hans-Thoma-Straße 17, OT Berghausen **BV/545/2024**  
- Beratung und Beschlussfassung
4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Pfinzaue - Wohnen in der Mitte", OT Berghausen **BV/547/2024**  
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung  
- Vorberatung
5. Mitteilungen der Bürgermeisterin
6. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium
7. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner



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

**BMin Bodner** eröffnet die öffentliche Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Einladung und die Beschlussfähigkeit fest. Sie bittet anwesende Bürgerinnen und Bürger um deren Wortmeldungen.

Ein Bürger aus dem Ortsteil Berghausen meldet sich zu dem Tagesordnungspunkt 3.2. Er befürchte einen Mangel an Stellplätzen in der Scheffelstraße. Weiter fragt er, welche Konsequenzen es habe, dass der genehmigte Bau der Scheffelstraße 13 nicht vollständig errichtet worden sei. Er möchte wissen, wie sich die Gemeinde zur Aussage des Landratsamtes positioniere, dass eine rechtswidrige Entscheidung getroffen worden sei. Er schlägt vor, dass die Gemeinde das Recht der Unteren Baurechtsbehörde beantragen könne, um das Vorhaben in eigener Regie zu beurteilen.

## 2. Bauanträge

### 2.1. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Dahlienstraße 2 a, OT Berghausen - Beratung und Beschlussfassung

#### Sachverhalt:

*Nach der Teilung des Grundstücks in der Dahlienstraße im Ortsteil Berghausen wurde dieses Jahr bereits ein Einfamilienhaus auf einem der beiden durch Teilung entstandenen Grundstücken genehmigt. Für das andere Grundstück liegt nun ebenfalls ein Bauantrag vor.*

*Die Bauherrschaft plant den Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Vollgeschossen, einem Flachdach und einer Garage. Im hinteren Grundstücksbereich soll anschließend an das Wohnhaus eine Terrasse entstehen. Insgesamt sieht die Planung vier Stellplätze auf dem Grundstück vor.*

*Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich. Das Vorhaben wird deshalb nach § 34 BauGB beurteilt und wäre 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.*

*Aus Sicht der Verwaltung ist das Vorhaben aus bauplanungsrechtlicher Sicht unproblematisch. Das Vorhaben fügt sich in die Umgebungsbebauung ein. Die Verwaltung empfiehlt deshalb, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.*

**GR Hörter** spricht Zustimmung zum Vorhaben aus.

**GR Vortisch** bezeichnet es als positiv, wenn größere Grundstücke geteilt werden, um zusätzliche Fläche für weiteren Wohnraum zu schaffen.

**Abstimmung:** **12 Ja-Stimmen**

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



### 3. Bauanfragen

#### 3.1. Errichtung von Dachgauben, Pforzheimer Straße 70, Pfinztal OT Kleinsteinbach - Beratung und Beschlussfassung

##### Sachverhalt:

*Die Bauherrschaft möchte durch eine Bauvoranfrage die Zulässigkeit der Errichtung zweier Dachgauben in der Pforzheimer Straße 70 im Ortsteil Kleinsteinbach erfahren. Geplant sind zwei Dachgauben auf der südöstlichen Seite mit 2,43 m und 2,03 m Breite.*

*Das Grundstück befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Pfinzgau und liegt im Außenbereich. Daher ist das Vorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen. Demnach ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn es die Voraussetzungen des § 35 BauGB erfüllt.*

*Für eine Wohnraumerweiterung müssten die Voraussetzungen nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB erfüllt werden – u. a. Verhältnismäßigkeit. Diese berechnet sich von der ursprünglichen Baugenehmigung gegenüber der jetzigen Planung. Alle dazwischenliegenden Erweiterungen sind mit zu berücksichtigen.*

*Folgende Wohnflächenberechnungen liegen zu dem Grundstück vor:*

1. 1950 genehmigte Errichtung Wohnhaus	137,54 m <sup>2</sup>
2. 1961 genehmigte Erweiterung Wohnhaus	268,10 m <sup>2</sup>
3. 2024 beantragte Erweiterung Gauben	272,00 m <sup>2</sup>

*Nimmt man die Erweiterung von 1961, resultiert daraus eine knappe 100 % Wohnraumerweiterung. Im Hinblick auf die weitere beantragte Erweiterung wären es über 100 %. Dies steht in keinem Verhältnis zur ursprünglichen Genehmigung und den benötigten Wohnverhältnissen.*

*Eine verbesserte Belichtung der Kinderzimmer reicht als Begründung nicht aus, um eine derartige Überschreitung weiter zu erlauben.*

*Durch die genehmigte Erweiterung 1961 wurde das ursprüngliche vorhandene Wohnhaus von 1950 bereits deutlich erweitert und entsprechende Wohnverhältnisse geschaffen.*

*Der § 35 BauGB regelt streng den Schutz des Außenbereichs und deren Ausnahmen.*

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

##### Hinweis:

*Wir verweisen auf einen ähnlichen Fall aus 2021/2022 in der Karlsruher Str. 212 – hier wurde vom Landratsamt kein positiver Bauvorbescheid für die Errichtung von Dachgauben erteilt.*

**GRin Schaier** bringt vor, dass man dem Beschlussvorschlag der Verwaltung nicht folgen werde. Das Grundstück liege im Wald und sei das letzte Gebäude im Ortsteil Kleinsteinbach, weshalb nicht ersichtlich sei, warum der Bau der Dachgauben problematisch gesehen werde.

**GR Vortisch** erläutert, dass man sich dem Beschlussvorschlag der Verwaltung anschließe. Es handle sich mit den bereits getätigten Erweiterungen um eine nicht geringfügige Ausweitung des ursprünglichen Gebäudes.

**GR Hörter** erklärt, dass man der Argumentation der Verwaltung nicht folgen könne. Da das Gebäude bereits bestehe, werde keine weitere Fläche versiegelt.

**GR Schwarz** ist einerseits der Ansicht, dass die beantragten Gauben keine große bauliche Veränderung seien, jedoch möchte er wissen, ob es bei der rechtlichen Beurteilung überhaupt einen Spielraum gebe.





*Die untere Baurechtsbehörde (Landratsamt Karlsruhe) hat mit Schreiben vom 18.11.2024 mitgeteilt, dass das gemeindliche Einvernehmen ihrer Auffassung nach rechtswidrig versagt wurde. In der näheren Umgebung gibt es hinsichtlich der Bautiefe Vergleichsfälle, die zur Beurteilung herangezogen wurden. Weiter kann die Anzahl der Stellplätze beim bestehenden Wohnhaus auf diesem Grundstück als Regelung bauordnungsrechtlicher Natur nicht zur Versagung des Einvernehmens herangezogen werden. Das Landratsamt gibt der Gemeinde mit dem beiliegenden Schreiben 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.*

**Herr Schmid** erläutert den Sachverhalt anhand der Sitzungsvorlage. Weiter geht er auf die Fragen aus dem Tagesordnungspunkt 1 ein. Die Anzahl an notwendigen Stellplätzen seien als bauordnungsrechtlicher Prüfungspunkt nicht Teil des gemeindlichen Prüfungsumfangs. Das Landratsamt habe diesen Punkt zu prüfen. Weiter dürfe bei der Entscheidung lediglich das beantragte Vorhaben beurteilt werden. Die Gründe, die zuletzt zum Versagen des gemeindlichen Einvernehmens geführt haben, hätten von der Gemeinde nicht herangezogen werden dürfen. Die Baurechtsbehörde habe dann die Möglichkeit, die Entscheidung der Gemeinde zu ersetzen.

**BMin Bodner** bezieht sich auf den Sachverhalt der Sitzungsvorlage und betont, dass das Landratsamt rechtswidrige Entscheidungen der Gemeinde ersetzen könne. Dies sei vorliegend der Fall. Die Gemeinde sei keine Untere Baurechtsbehörde, deshalb obliege die finale Entscheidung dem Landratsamt.

**GR Vortisch** ist immer noch der Ansicht, dass das Vorhaben problematisch sei. Das Landratsamt habe nicht abschließend geprüft, ob das Vorhaben nicht doch im Außenbereich liege. Weiter seien die Stellplätze des zuletzt errichteten Gebäudes nicht nachgewiesen. Einer dieser Stellplätze verhindere zudem die Zufahrt zum geplanten Vorhaben. Weiter könne er nicht nachvollziehen, weshalb ein Gebäude in der Hans-Thoma-Straße als Referenzobjekt herangezogen werde. Er befürchte, dass weitere Grundstücke in zweiter Reihe in der Scheffelstraße errichtet werden.

**GRin Reichenbacher** ist der Ansicht, dass es nicht möglich sei, seitlich am Bestandsgebäude auf das hintere Grundstück zuzufahren. Es sei zu wenig Platz für eine Durchfahrt.

**Frau Maier** erläutert, dass den Unterlagen eine Erklärung beiliege, dass diese Baulast vom Vermesser fälschlicherweise als Zufahrt betitelt worden sei. Es handle sich bei der Baulast lediglich um einen begehbaren Zugang und die Leitungerschließung. Das Landratsamt werde eine Korrektur in den Plänen vornehmen.

**GRin Reichenbacher** fragt, wie dann auf das Grundstück zugefahren werde.

**Herr Schmid** weist darauf hin, dass die Zufahrt bereits mit dem Bauantrag des bestehenden Gebäudes auf diesem Grundstück genehmigt worden sei. Dasselbe gelte für die in diesem Bereich genehmigten Garagen.

**GR Nickles** erläutert, dass man über den Feldweg nicht zufahren dürfe. Man benötige eine konkrete Planung für das Gebiet.

**GR Dr. Rahn** ist der Ansicht, dass das Grundstück im Außenbereich liege. Hierauf sei das Landratsamt nicht eingegangen.





**GR Rothweiler** erläutert den Geländeverlauf des Grundstücks. Das angefragte Gebäude werde seiner Ansicht nach niedriger als die bestehenden Gebäude.

**Abstimmung:** **12 Ja-Stimmen**

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

- 4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Pfinzaue - Wohnen in der Mitte", OT Berghausen**  
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung  
- Vorberatung

**Sachverhalt:**

*Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pfinzaue – Wohnen in der Mitte“ wurde nach mehreren Vorberatungen am 27.02.2024 gefasst. Auf BV/371/2024/1 wird hierzu verwiesen.*

*Der nächste Verfahrensschritt ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB. Ein entsprechender Entwurf des Bebauungsplans zur frühzeitigen Beteiligung wurde nun erstellt und liegt der Sitzungsvorlage bei.*

*Im Hinblick auf den Entwurf zum Aufstellungsbeschluss ergaben sich kleine Änderungen an den geplanten Gebäuden. Im Detail werden die Änderungen in der Sitzung vorgestellt.*

*Die Verwaltung empfiehlt oben genannte Beschlüsse, als Empfehlung für den Gemeinderat, zu fassen.*

**Herr Schmid** erläutert den Sachverhalt anhand der Sitzungsvorlage.

**Herr Keller** vom Architektur- und Planungsbüro Ibele + Partner stellt den Sachverhalt anhand der dem Protokoll beigefügten Präsentation vor.

**GR Hörter** ist der Ansicht, dass es sich um eine gelungene Planung handle. Diese sichere den Fortbestand der Gastronomie und schaffe Wohnraum. Er erhoffe sich eine schnelle Umsetzung des Projekts und spricht Zustimmung aus. Die Auflagen und Anforderungen des Landratsamtes könne er nicht nachvollziehen.

**BMin Bodner** weist darauf hin, dass das Landratsamt sich alle heute besprochenen Aussagen und Ansichten nicht selbst ausdenke. Es gebe Gesetze, die befolgt werden müssen. Wären diese Prüfungen in der Zuständigkeit der Gemeinde, ergäben sich keine anderen Resultate.

**GR Dr. Rahn** hält die Planung für sinnvoll. Er kritisiert jedoch, dass ein Teil des Landschaftsschutzgebietes in den Geltungsbereich mitaufgenommen werde. Hier müsse man Maßnahmen ergreifen, um diese Fläche zu schützen und eine Freizeitnutzung dieser auszuschließen. Eventuell könne diese Fläche aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden.



**GR Schwarz** erläutert, dass das Projekt wichtige Ziele verfolge. Die Auflagen des Landratsamtes seien wichtig und die Aufnahme von Carsharing Parkplätzen sei positiv.

**GR Vortisch** hält es für möglich, dass sich die Verkehrssituation in der Friedrichstraße durch die Planung verbessern werde.

**Abstimmung:** **12 Ja-Stimmen**

Das Gremium fasst somit einstimmig folgende Beschlüsse als Empfehlung für den Gemeinderat:

- 1. Der Entwurf des Bebauungsplans zur frühzeitigen Beteiligung wird gebilligt.**
- 2. 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.**

#### **5. Mitteilungen der Bürgermeisterin**

**BMin Bodner** setzt das Gremium über den Spatenstich beim Seniorenwohnen in Kleinsteinbach in Kenntnis. Weiter teilt sie mit, dass zeitnah die Einweihungen des Breitbandausbaus und der Interimslösung des Horts anstehen würden.

#### **6. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium**

**GR Vortisch** informiert über einen sich absenkenden Gehweg an der Brückstraße gegenüber des Gasthauses Laub.

#### **7. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner**

Der Eigentümer des behandelten Grundstücks in der Scheffelstraße meldet sich im Nachgang nochmals zu Tagesordnungspunkt 3.2 und erläutert, dass die Zufahrt zum Grundstück über den Feldweg bereits bei seinem Bauvorhaben genehmigt worden sei. Außerdem strebe er an, dass man entlang des bestehenden Gebäudes auf das Grundstück in zweiter Reihe zufahren könne. Das Bestandsgebäude werde eine Stellplatzanzahl von 1,5 aufweisen.

Ein Beteiligter an der Planung des Vorhabens unter Tagesordnungspunkt 3.2 ergänzt, dass die zuständigen Sachbearbeiter der Baurechtsbehörde bereits dreimal vor Ort bei dem Grundstück gewesen seien.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, beendet **BMin Bodner** die Sitzung um 18:57 Uhr.



Vorsitz

Urkundspersonen

Schriftführung

\_\_\_\_\_  
Bürgermeisterin Bodner

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

\_\_\_\_\_  
Maier

\_\_\_\_\_  
Gemeinderat Wenz