



Gemeinde Pfinztal

Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Technik- und Umweltausschusses am 01.04.2025

Ort:	Selmnitzsaal (Europaplatz), Karlsruher Straße 84, 76327 Pfinztal (Berghausen)
Sitzungsbeginn:	18:00 Uhr
Sitzungsende:	18:09 Uhr

Anwesende Personen

Vorsitzende/r:

Bodner, Nicola

Ordentliche Mitglieder:

Gutgesell, Andreas
Hörter, Frank
Nickles, Helmut
Rahn, Klaus-Helimar, Dr.
Reeb, Tilo
Reichenbacher, Nina
Rothweiler, Edelbert
Vortisch, Volker Hans

Stv. Mitglieder:

Schaier, Barbara - Vertretung für Herrn Jonathan Wenz

Schriftführer/in:

Maier, Elisa

Verwaltung:

Lamprecht, Maike
Schmid, Lukas

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

Oberle, Gebhard

Nichtanwesende Personen

Ordentliche Mitglieder:

Kolb, Thorsten
Schwarz, Simon
Wenz, Jonathan - entschuldigt

1. Ordnungsgemäße **Einladung** erfolgte am 24.03.2025.
2. Ortsübliche **Bekanntgabe** im öffentlichen Teil im Mitteilungsblatt der Gemeinde erfolgte am 27.03.2025.
3. **Beschlussfähigkeit** war gegeben, da mindestens 6 von 12 Mitglieder anwesend waren.
4. Als **Urkundspersonen** wurden bestimmt:
Gemeinderat Vortisch
Gemeinderat Gutgesell



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 einer Terrassenüberdachung/Wintergarten, Rappenbergstraße 42, OT Berghausen **BV/571/2025**
- Beratung und Beschlussfassung
 - 2.2. Umbau eines Wohnhauses: Neubau einer Dachgaube und eines Schuppens, Breitenfeldstraße 16, OT Berghausen **BV/572/2025**
- Beratung und Beschlussfassung
 - 2.3. Neubau einer Dachgaube mit energetischer Sanierung vorhandenes Satteldach, Frommelstraße 18, OT Söllingen **BV/573/2025**
- Beratung und Beschlussfassung
3. Bauanfragen
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

BMin Bodner eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Einladung, Bekanntmachung und die Beschlussfähigkeit fest. Sie bittet anwesende Einwohnerinnen und Einwohner um deren Wortmeldungen.

Eine Bürgerin aus Berghausen meldet sich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pfinzaue – Wohnen in der Mitte“. Sie habe gehört, dass es aufgrund einer stattgefundenen Ortsbegehung in dieser Sitzung einen Beitrag unter dem Punkt „Verschiedenes“ geben werde. Dies wolle Sie sich gerne anhören.

BMin Bodner erläutert, dass dieser Beitrag unter dem Tagesordnungspunkt 5, Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium, mitgeteilt werden könne.

2. Bauanträge

2.1. **Neubau einer Terrassenüberdachung/Wintergarten, Rappenbergstraße 42, OT Berghausen** **- Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Beantragt wird die Baugenehmigung für einen Wintergarten vor dem bestehenden Wohnhaus in der Rappenbergstraße im Ortsteil Berghausen. Die Maße des Wintergartens werden mit 4,40 m x 4,11 m angegeben. Die Überdachung ist mit einer Höhe von 2,86 m und einer leichten Neigung aufgeführt. Der Wintergarten dient zur Überdachung des bereits bestehenden Außenbereichs an dieser Stelle und weist verglaste Schiebeelemente zu den Seiten auf. Baurechtlich wird die Anlage jedoch nicht als überdachte Terrasse, sondern als Wintergarten eingestuft und bedarf deshalb einer Genehmigung.

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Das Vorhaben wäre 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.

Nach Ansicht der Verwaltung fügt sich der Wintergarten planungsrechtlich in die Umgebungsbebauung ein. Die Überbauung einer Grundstücksgrenze und die Grenzbebauung an ein weiteres Grundstück muss durch Baulasten gesichert werden. Dies ist durch das Landratsamt zu beurteilen und ist nicht Teil des gemeindlichen Prüfungsumfangs.

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

Keine Wortbeiträge.

Abstimmung: 10 Ja-Stimmen

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



**2.2. Umbau eines Wohnhauses: Neubau einer Dachgaube und eines Schuppens, Breitenfeldstraße 16, OT Berghausen
- Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft plant, im Rahmen eines Umbaus des Wohnhauses in der Breitenfeldstraße im Ortsteil Berghausen die Errichtung einer Dachgaube mit einer Länge von 7,64 m auf der nordöstlichen Dachseite sowie eines Fahrradschuppens.

Für das Grundstück besteht der unqualifizierte Bebauungsplan „Katzenlöchle, Schleichling, Rohracker“ aus dem Jahr 1958 mit zwei entsprechenden Änderungen aus den Jahren 1963 und 1967. Die Festsetzungen sind zu gering, um als rechtskräftiger Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB eingestuft werden zu können. Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens deshalb im Übrigen nach § 34 BauGB.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans schließen die Errichtung von Dachaufbauten nicht aus. Da durch die Errichtung kein weiteres Vollgeschoss entsteht, ist dieser Punkt unproblematisch.

Der Baufluchtenplan enthält keine Festsetzungen zu Nebenanlagen, weshalb diese nach § 23 Abs. 5 BauNVO grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden können. Bei dem geplanten Fahrradschuppen handelt es sich um eine Nebenanlage, die die Bauflucht überschreitet. Das Landratsamt wird darauf hingewiesen, dass für diese Anlage gegebenenfalls ein Antrag auf Zulassung nach oben genannter Grundlage einzureichen ist. Im Geltungsbereich des Baufluchtenplans sind bereits viele Überschreitungen der Bauflucht vorhanden, teilweise mit nicht unwesentlichen Teilen von Wohngebäuden und größeren Garagenanlagen. Aufgrund des Gleichheitsgebotes wäre eine Ablehnung nicht vertretbar. Dem Landratsamt wird diesbezüglich ein Hinweis gegeben.

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

GR Gutgesell spricht Zustimmung zum Beschlussvorschlag aus. Eine Begehung vor Ort habe ergeben, dass das Vorhaben unproblematisch sei.

GR Vortisch stimmt seinem Vorredner zu. Bezüglich des Fahrradschuppens, der teilweise außerhalb der Bauflucht liege, sei die Erläuterung aus der Sitzungsvorlage nachvollziehbar.

Abstimmung: **10 Ja-Stimmen**

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

**2.3. Neubau einer Dachgaube mit energetischer Sanierung vorhandenes Satteldach, Frommelstraße 18, OT Söllingen
- Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft plant den Neubau einer Dachgaube und die energetische Sanierung des Daches am Bestandsgebäude in der Frommelstraße im Ortsteil Söllingen. Die Gaube ist auf Straßenseite mit einer Länge von 6,10 m geplant. Durch die Sanierung des Daches wird der First um ca. 43,5 cm erhöht.



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

Durch das Vorhaben entsteht kein zusätzliches Vollgeschoss und es wird keine zusätzliche Wohneinheit geschaffen. Auch die neue Firsthöhe von 9,055 m ist planungsrechtlich unproblematisch, da in der Umgebungsbebauung bereits deutlich höhere Gebäude bestehen.

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

Keine Wortbeiträge.

Abstimmung: 10 Ja-Stimmen

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

3. Bauanfragen

-

4. Mitteilungen der Bürgermeisterin

BMin Bodner teilt mit, dass es zum Areal der Schnellermühle eine aktuelle Mitteilung über die Baufortschritte durch die Projektträgerin, Frau Oettinger, im Mitteilungsblatt geben werde. Dasselbe gelte für das Seniorenwohnen im Ortsteil Kleinsteinbach und das Haus Edelberg im Ortsteil Berghausen.

5. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium

GR Vortisch teilt mit, dass es eine Ortsbegehung in der Friedrichstraße bezüglich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pfinzaue – Wohnen in der Mitte“ mit den Anwohnerinnen und Anwohnern gegeben habe. Die vorgebrachten Fragen und Anregungen gebe er zur Beantwortung an das Bauamt weiter. Zum einen frage man, ob die vorgesehene Anliegerstraße auf dem Laub-Areal eine Privatstraße ausschließlich für die Bewohner der geplanten Wohnbebauung sein werde, die eine eigene Bezeichnung erhalte oder ob dies eine allgemeine Straße als Teil der Friedrichstraße werde. Bezüglich des nördlichsten Gebäudes, welches sehr dicht an der Friedrichstraße geplant sei, wolle man in Erfahrung bringen, ob dieses näher in Richtung des Sparkassengebäudes geplant werden könne, um eine noch dichtere Bebauung an der Friedrichstraße zu verhindern. Eine letzte Anregung sei zu prüfen, ob die Friedrichstraße ab der Einmündung der geplanten Anliegerstraße als Einbahnstraße in Richtung B10 ausgewiesen werden könne. Er werde diese Fragen und Anregungen auch per Mail an die Verwaltung weitergeben.

BMin Bodner teilt mit, dass die Informationen in einer GR-Info mitgeteilt werden.

GR Vortisch spricht das Bauvorhaben in der Hauptstraße 77/Im Bachwinkel an. Dies sei vom Gremium abgelehnt worden. Da hier bereits Markierungen auf der Straße angebracht worden seien, möchte er erneut darauf hinweisen, dass die Erschließung womöglich mangelhaft sei. Es gebe hier keinen Gehweg und die Einfahrt in die Tiefgarage erscheine aufgrund der Enge der Straße problematisch. Dies müsse berücksichtigt und geprüft werden.



Frau Lamprecht teilt mit, dass die Baurechtsbehörde die entsprechende Baugenehmigung erteilt habe. Die Anmerkung werde weitergegeben und müsse dann von den entsprechenden Fachbehörden geprüft werden.

GR Gutgesell bedankt sich, dass sich um die zwei an der Wesostraße parkenden LKWs gekümmert worden sei. Diese werden nun an einer angemesseneren Stelle geparkt. Bei Nacht seien die unbeleuchteten Fahrzeuge am Fahrbahnrand dennoch problematisch. Diesbezüglich solle man noch mal nachhaken.

6. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner

Eine Bürgerin aus Berghausen fragt, wo die Zuhörerschaft die Rückmeldung zu den vorgebrachten Fragen aus der Begehung einsehen könne. Außerdem lädt sie zu einer weiteren Ortsbegehung in der Friedrichstraße am 07.04.2025 um 18 Uhr ein.

BMin Bodner erläutert, dass es eine Rückmeldung per Mail geben werde. Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, beendet Sie die Sitzung um 18:09 Uhr.

Vorsitz

Urkundspersonen

Schriftführung

Bürgermeisterin Bodner

Gemeinderat Vortisch

Maier

Gemeinderat Gutgesell