



Gemeinde Pfinztal

## **Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Bau- und Wirtschaftsausschusses am 03.07.2018**

<b>Ort:</b>	Selmnitzsaal (Europaplatz), Karlsruher Straße 84, 76327 Pfinztal (Berghausen)
<b>Sitzungsbeginn:</b>	18:00 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	19:15 Uhr

### **Anwesende Personen**

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

Bodner, Nicola

#### **Ordentliche Mitglieder:**

Gutgesell, Andreas  
Hörter, Frank  
Hruschka, Andreas  
Klingmüller, Charlotte  
Kunzmann, Reiner  
Rahn, Klaus-Helimar  
Ringwald, Markus  
Rothweiler, Edelbert  
Schaier, Barbara  
Schneider, Birgit  
Vogt, Thomas

#### **Schriftführer/in:**

Schönhaar, Tamara

#### **Verwaltung:**

Knobloch, Günter

#### **Ortschaftsrat:**

Konstandin, Angelika - nur zu TOP 1 n.ö.

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

Oberle, Gebhard

### **Nichtanwesende Personen**

#### **Ortschaftsrat:**

Weber-Trabitzsch, Sabine - entschuldigt

1. Ordnungsgemäße **Einladung** erfolgte am 25.06.2018.
2. Ortsübliche **Bekanntgabe** im öffentlichen Teil im Mitteilungsblatt der Gemeinde erfolgte am 28.06.2018.
3. **Beschlussfähigkeit** war gegeben, da 12 von 12 Mitglieder anwesend waren.
4. Als **Urkundspersonen** wurden bestimmt:  
Gemeinderat Gutgesell  
Gemeinderat Kunzmann



## 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. Aufstockung eines bestehenden Wintergartens und Errichtung einer Dachgaube, Flst.Nr. 8982, Brucknerstr. 16, OT Berghausen **BV/130/2018**
  - 2.2. Abbruch der Bestandsgebäude und Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Werkstatt, Flst.Nr. 9252, Kleinsteinbacher Str. 14, OT Söllingen **BV/131/2018**
  - 2.3. Umbau und Erweiterung des Kindergartens " unterm Regenbogen" Flst.Nr. 2933, Reutweg 11, OT Kleinsteinbach **BV/134/2018**
3. Bauanfragen
  - 3.1. Errichtung eines Wohnhauses mit 2 WE und 2 Garagen, Flst.Nr. 54/1, Karlsruher Str. 47/1, OT Berghausen **BV/132/2018**
4. Aufstellung des Bebauungsplans "Westliche Karlsruher Straße", OT Berghausen  
- Vorstellung des Plankonzepts  
- Beratung und Beschlussfassung als Empfehlung an den Gemeinderat **BV/129/2018**
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

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

## 2. Bauanträge

### 2.1. Aufstockung eines bestehenden Wintergartens und Errichtung einer Dachgaube, Flst.Nr. 8982, Brucknerstr. 16, OT Berghausen

**Herr Willi** trägt den nachfolgenden Sachverhalt vor:

„Zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Dachgeschoss des Zweifamilienwohnhauses auf dem Anwesen Brucknerstr. 16, beabsichtigt die Bauherrschaft, die südwestliche Gebäudeseite um ein Geschoss zu erhöhen und auf der gegenüber liegenden Gebäudeseite noch eine Dachgaube einzusetzen. Mit der geplanten Aufstockung soll der vorhandene Wintergarten im Erdgeschoss mit ins Dachgeschoss erweitert werden. Die vorhandene Dachneigung von bisher 30 Grad wird nach oben aufgeklappt und erreicht eine Dachneigung von 10 Grad. An der vorhandenen Firsthöhe gibt es keine Veränderungen. Das Wohnhaus erhält somit ein zweites Vollgeschoss.

Das Baugrundstück befindet sich im Plangebiet des „alten“ und als unqualifiziert (von der Baurechtsbehörde) eingestuften Bebauungsplan „Katzelöchle, Schleichling, Rohräcker“ vom 25.07.1963. Der Straßen- und Baufluchtenplan regelte die zulässige zweigeschossige Bebauung der Grundstücke mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7 der maßgeblichen Grundstücksgröße. Diese Maßvorgaben wären mit der neuen Planung auch eingehalten.

Das Vorhaben entspricht somit den ehemaligen planungsrechtlichen Festsetzungen und fügt sich damit auch in die Eigenart der Umgebungsbebauung ein. Da sich an der bestehenden Wohnungsanzahl keine Änderung ergeben, kann auf ein Stellplatznachweise verzichtet werden (Bestandschutz).

Dem Gremium wird empfohlen, dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.“

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen vor.

<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>Dem Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.</b>
----------------------------	--



## **2.2. Abbruch der Bestandsgebäude und Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Werkstatt, Flst.Nr. 9252, Kleinsteinbacher Str. 14, OT Söllingen**

**Herr Willi** trägt den nachfolgenden Sachverhalt vor:

„Die Bauherrschaft hat das Anwesen vor Kurzem erworben und beabsichtigt nun, den gesamten Gebäudebestand auf dem Grundstück (bis auf den Keller des bestehenden Wohnhauses) zu entfernen und mit einem zweigeschossigen Einfamilienwohnhaus, einer Garage und einem Werkstattgebäude neu zu bebauen.

Das neue Wohngebäude wird wiederum als Doppelhaushälfte an das Bestandsgebäude Kleinsteinbacher Str. 12 angebaut und nimmt die vordere Bauflucht auf. Mit 11,00 m Bautiefe wird der Neubau geringfügig - um 50 cm - länger als das Nachbarhaus, was baurechtlich als zulässig angesehen wird. Die Firstlinie passt sich dem anzubauenden Haus an und liegt mit 7,89 m noch mehr als 1,0 m unter dessen Firsthöhe. Die geplante Garage sowie der vorgesehene Werkstattdach bilden Grenzbauten an die jeweiligen Grundstücksgrenzen der beiden Nachbaranwesen. Hierbei wurden die zulässigen Maße zur Gebäudehöhe und Gebäudelänge eingehalten.

Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich im OT Söllingen. Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebungsbebauung ein. Dem Gremium wird empfohlen, dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.“

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen vor.

<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>Dem Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.</b>
----------------------------	--

## **2.3. Umbau und Erweiterung des Kindergartens " unterm Regenbogen" Flst.Nr. 2933, Reutweg 11, OT Kleinsteinbach**

**Herr Willi** trägt den nachfolgenden Sachverhalt vor:

„Dem Gremium liegt der Bauantrag zum Umbau und Erweiterung des Kindergartens „unterm Regenbogen“ in Kleinsteinbach zur Beratung und Beschlussfassung vor.

Die Planvorlagen zeigen bauliche Änderungen im Bereich des Erdgeschosses im „alten“ Bestandsgebäude an der Geigersbergstraße. Zwischen dem 2009 entstandenen Raum für Kleinkinder und dem Hauptgebäude entsteht in Richtung Reutweg ein zweigeschossiger Neubau mit 263 m<sup>2</sup> Grundfläche. Der gesamte Neubaukomplex mit dem bestehenden Vorderhaus wird mit einem Satteldach überspannt. Dadurch entstehen weitere Sozial- Abstell- und Ruheräume im neu entstandenen Dachgeschoss. Der Neubauteil zeigt im Erdgeschoss einen Mehrzweck- und Schlafräum für GT-Kinder, Bistro und Küche. Im Obergeschoss sind zudem Gruppenräume geplant.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Baumschulwiesen, Mehläcker, Geigersberg“ vom 02.01.1961. Dieser regelt eine überbaubare Fläche auf



dem Baugrundstück, welche bereits durch die Bestandsbebauung nicht mehr eingehalten ist. Vergleichbare Situation finden sich auf allen Baugrundstücken dieses Plangebietes. Zudem geben die schriftlichen Festsetzungen lediglich noch eine Aussage zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse vor, welche auf 2 VG talseitig begrenzt sind. Diese Vorgabe ist mit dem Bauobjekt eingehalten. Weitere Maße der baulichen Nutzung, wie GRZ und GFZ bestehen nicht.

Somit weicht das Vorhaben lediglich von seiner Lage auf dem Baugrundstück von den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen ab, wofür die Zustimmung einer Befreiung vom Gremium erforderlich wird. Im Rahmen der Gleichbehandlung kann dem auch zugestimmt werden."

**Gemeinderätin Schaier** bewertet das Vorhaben positiv. Kindergartenplätze würden in Pfinztal dringend benötigt werden. Die Planung sei zweckmäßig.

**Gemeinderat Kunzmann** hält die Planung für „eine gute Sache“. Das Gremium wolle Projekte des öffentlichen Bedarfs selbstverständlich fördern. Er spricht der evangelischen Kirchengemeinde Kleinsteinbach als Träger des Kindergartens seinen Dank für die gelungene Planung aus. Sehr positiv findet er, dass die Freiflächen weiter erhalten bleiben.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen vor.

<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>Dem Bauvorhaben wird unter Befreiung von den Festsetzungen des maßgeblichen Bebauungsplan „Baumschulwiesen, Mehlläcker, Geigersberg“ die erforderliche Befreiung erteilt.</b>
----------------------------	--

### 3. Bauanfragen

#### 3.1. Errichtung eines Wohnhauses mit 2 WE und 2 Garagen, Flst.Nr. 54/1, Karlsruher Str. 47/1, OT Berghausen

**Herr Willi** trägt den nachfolgenden Sachverhalt vor:

„Nach der Vorlage einer Bauvoranfrage im Mai 2017 zur Errichtung von zwei Doppelhäusern mit Carports auf dem Grundstück Karlsruher Str. 47/1, welche anlässlich der vorgesehenen Bautiefe bis 10 m an die hintere Grundstücksgrenze (zur Pfinz) keine Zustimmung um Gremium fand und auch von der Baurechtsbehörde abgelehnt wurde, liegt nunmehr ein erneuter Antrag auf Bauvorbescheid vor.

Die vorliegende Bauanfrage bezieht sich nun auf die Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit 2 Garagen, dessen Standort sich an der mit dem Ortschaftsrat abgestimmten Entwurfsplanung zum künftigen Plangebiet „westliche Karlsruher Straße“ orientiert. Das Gremium entscheidet unter TOP 5 der Tagesordnung über dieses Plankonzept. Sollte der Bau- und Wirtschaftsausschuss die Weiterführung des bereits mit einem Aufstellungsbeschluss gefassten Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage des erstellten Plankonzeptes befürworten, könnte dem Antragsteller ein positiver Bescheid seines Bauvorhabens ausgesprochen werden.“



**Gemeinderätin Schneider** äußert sich zufrieden darüber, dass die Wünsche von Ortschaftsrat und Bau- und Wirtschaftsausschuss im Rahmen der nun vorliegenden Planungen umgesetzt worden seien. Die vorherigen Planungen stuft sie als „nicht akzeptabel“ ein. Eine endgültige Beurteilung findet sie im Hinblick auf die fehlenden Hintergrundinformationen (TOP 4) jedoch schwierig.

**Gemeinderat Ringwald** schließt sich Gemeinderätin Schneider an. Auch er befürwortet eine vorgezogene Behandlung des TOP 4, um über die Bauvoranfrage entscheiden zu können. Er stellt deshalb den Antrag, die Tagesordnung zu ändern (vorgezogene Behandlung TOP 4). Gemeinderat Ringwald äußert Bedenken in Bezug auf die geplanten Garagen – hier sei zu befürchten, dass diese zweckentfremdet werden („zugestellt“).

**Bürgermeisterin Bodner** gibt dem Antrag statt. Es folgt die Information / Beschlussfassung zu TOP 4

--- siehe Protokolltext zu TOP 4 ---

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen vor.

<b>Beschlussvorschlag:</b> Die Bauvoranfrage wird positiv beurteilt.
--

#### **4. Aufstellung des Bebauungsplans "Westliche Karlsruher Straße", OT Berghausen** **- Vorstellung des Plankonzepts** **- Beratung und Beschlussfassung als Empfehlung an den Gemeinderat**

**Herr Keller** trägt den Sachverhalt anhand der diesem Protokoll als Anlage 1 beigefügten PowerPoint-Präsentation vor. Er weist insbesondere auf die Situation an der Karlsruher Straße 53 bzw. 55 (beispielhaft) hin. Sollte es in diesem Bereich zu einem Abbruch / Neubau kommen, so werde eine entsprechende Regelung im Bebauungsplan sicherstellen, dass die Neubauten um rund 3 m in Richtung Norden zurückspringen müssen (Wegrücken von der Straße). Der Ortschaftsrat Berghausen sei im Rahmen der Planung mehrfach beteiligt worden – auch im Hinblick auf den intensiv diskutierten 20-m-Abstand zur Pfinz hin. An diesem Abstand werde man – auch aus Gründen der Hochwassergefahrenkarten – weiterhin festhalten. Ganz grundsätzlich halte er – unabhängig von dem Bebauungsplan „Westliche Karlsruher Straße“ – die Erarbeitung eines Freiraumkonzeptes für Pfinztal für sinnvoll.

**Gemeinderat Kunzmann** erkundigt sich, ob die Regelung in Bezug auf das „Wegrücken von der Straße“ auch für eine zeitlich verzögerte Totalsanierung gelte.

**Ortsbaumeister Knobloch** verweist auf eine Einzelfallprüfung, stuft die Wahrscheinlichkeit für eine Durchsetzung dieser Regelung in diesem Fall jedoch als sehr unwahrscheinlich ein.

**Gemeinderätin Klingmüller** befürwortet eine Überplanung des Gebiets (Steuerung) und bittet um Erhalt der PowerPoint-Präsentation (*Anmerkung der Schriftführerin: Anlage 1 dieses Protokolls*).

**Gemeinderat Dr. Rahn** stuft das Konzept als „insgesamt überzeugend“ ein. Er sei grundsätzlich dafür, die bestehenden § 34-er Bereiche zu überplanen, um weiteren Wildwuchs zu verhindern. Wichtig sei ihm persönlich die Erhaltung des „grünen Bandes entlang der Pfinz“. In Bezug auf die Grünflächen sieht er noch „geringfügigen Nachbesserungsbedarf“. Die Erweiterung des Geltungsbereichs hält er sinnvoll. Er schlägt vor, den Geltungsbereich weiter



auszudehnen und die westlich angrenzenden Gebiete „Martinshaus“ bzw. „Georgstraße“ mit in diesen einzubeziehen. Er bittet weiterhin um Überstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Obere Au“ (*Anmerkung der Schriftführerin: Anlage 2 dieses Protokolls*).

**Ortsbaumeister Knobloch** empfiehlt aus Gründen der Rechtssicherheit die Aufstellung eines separaten Bebauungsplans für den Bereich der Georgstraße.

**Herr Keller** schlägt vor, den Bereich der Esso-Tankstelle im Hinblick auf die geplante Umgehung mit zu überplanen/zu betrachten.

**Gemeinderat Dr. Rahn** lehnt dies ab (insbesondere zeitlicher Aspekt). Er bittet um einen sinnvollen Abgrenzungsvorschlag in Bezug auf die Georgstraße im Rahmen der nächsten Bau- und Wirtschaftsausschusssitzung.

**Gemeinderätin Schneider** hat Fragen zur Konzeption:

1. Bereich der Bauvoranfrage (TOP 3.1): Ist die Konzeption mit der Bauvoranfrage vereinbar? Ist eine Änderung der Baufenster – generell – im weiteren Verfahren noch möglich?
2. Warum wird im Bereich der Karlsruher Straße ein Wegrücken von der Gehwegkante angestrebt?
3. Wie geht man mit der Situation „hinterm Laub“ um?

**Herr Keller** nimmt wie folgt Stellung:

1. Das Baufenster, das im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs / der Konzeption ausgewiesen ist, ist sogar größer, als das für das Vorhaben (TOP 3.1) benötigte. Der Gegenstand der Bauvoranfrage stellt in Bezug auf die Vorgaben des Bebauungsplanentwurfs quasi eine „Punktlandung“ dar. Eine Änderung der Baufenster ist weiterhin möglich.
2. Die Situation vor Ort sei „sehr eng“. Die Gebäudeflucht werde in diesem Bereich von den Bestandsgebäuden nicht eingehalten. Im Falle eines Abbruchs / Neubaus solle diese jedoch eingehalten werden.
3. Grundsätzlich werde für das Gebiet kein Umlegungsverfahren angestrebt. Werden im Rahmen von Neubauten Zufahrten nötig, so sind diese von Privat zu schaffen / zu finanzieren.

**Gemeinderat Ringwald** hält die Planung für „gelingen“ und befürwortet insbesondere die Regelungen zum Bereich der Karlsruher Straße 53 – 55.

**Gemeinderat Rothweiler** lobt die Einbeziehung des Ortschaftsrates durch die Verwaltung. Er erkundigt sich nach dem Inhalt eines Freiraumkonzeptes.

**Herr Keller** erklärt, dass man darunter eine Konzeption verstehe, die eine Erfassung der bestehenden Freiflächen sowie einen Umgang mit diesen (auch: Pflegekonzepte) beinhalte.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen vor.

<b>Beschlussvorschlag (als Empfehlung an den Gemeinderat)</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Für das Plangebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt (Anlage 3 und 4). Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung „Westliche Karlsruher Straße“.</li><li>2. Der Beschluss nach Ziffer 1 ersetzt den Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats vom 23.02.2016.</li></ol>
---	---



	<b>3. Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt, Vorarbeiten im Sinne des § 209 BauGB durchzuführen bzw. zu vergeben.</b>
--	---

## 5. Mitteilungen der Bürgermeisterin

**Bürgermeisterin Bodner** weist auf die Auftaktveranstaltung zum Gemeindeentwicklungskonzept am 19.07.2018 hin und spricht nochmals eine herzliche Einladung aus.

## 6. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium

**Gemeinderat Hörter** nimmt Bezug auf die Sperrung in Weingarten und die Situation des KVV. Die Einwohner Berghausens seien derzeit „doppelt geschädigt“. Er bittet darum, dass die Gemeinde sich nochmals offiziell beschwert.

**Bürgermeisterin Bodner** sind „die Hände gebunden“. Man habe alle Möglichkeiten ausgeschöpft. Nun sei man „machtlos“.

**Gemeinderätin Schaier** bemängelt die Parksituation in Kleinsteinbach. Es gebe immer mehr „Monteurhäuser“, deren Bewohner dafür verantwortlich seien, dass Gehwege zugeparkt würden.

**Herr Willi** erklärt, dass dies Sache des Ordnungsamtes sei. Baurechtlich könne man die Thematik nicht fassen.

**Gemeinderat Rothweiler** kritisiert die Verkehrssituation in Berghausen scharf. Die Unmutbarkeitsgrenze sei schon lange erreicht. Dies zeige die Zahl der Bürgeranfragen sehr deutlich. Für ein sehr großes Problem halte er die Anzahl der LKW, die das Dorf „verpesten“. Er fordert mehr Kontrollen.

**Bürgermeisterin Bodner** verweist auf die geltenden Gesetze, an die sich auch die Gemeinde halten müsse. Man habe aus Sicht der Verwaltung getan, was möglich sei. Sie sei nun hilflos. Die Angelegenheit sei eine Sache des übergeordneten Rechts.

**Gemeinderat Rothweiler** verweist auf die Möglichkeit des „zivilen Ungehorsams“. Er bemängelt die Haltung der Verwaltung. Diese signalisiere den Betroffenen lediglich, dass diese „das halt ertragen müssen“.

**Ortsbaumeister Knobloch** bekräftigt die Aussage von Bürgermeisterin Bodner. Das Problem liege bei der Verkehrsbehörde. Man habe für die nächste Woche jedoch bereits einen internen Besprechungstermin in dieser Sache vereinbart. Derzeit beobachte man die Situation und hoffe, dass die Autofahrer sich an die neue Situation anpassen werden.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen vor.



---

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

Es liegen keine Anfragen vor.

Die Vorsitzende

Die Urkundspersonen

Die Schriftführerin

---

Bürgermeisterin  
Nicola Bodner

---

Gemeinderat  
Andreas Gutgesell

---

Tamara Schönhaar

---

Gemeinderat  
Reiner Kunzmann