



Gemeinde Pfinztal

Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Bau- und Wirtschaftsausschusses am 06.11.2018

Ort:	Selmnitzsaal (Europaplatz), Karlsruher Straße 84, 76327 Pfinztal (Berghausen)
Sitzungsbeginn:	18:00 Uhr
Sitzungsende:	19:05 Uhr

Anwesende Personen

Vorsitzende/r:

Bodner, Nicola

Ordentliche Mitglieder:

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

Stv. Mitglieder:

Rendes, Markus Vertretung für Herrn Markus Ringwald

Schriftführer/in:

Schönhaar, Tamara

Verwaltung:

Knobloch, Günter
Kröner, Wolfgang

Ortsvorsteher/in:

Oberle, Gebhard

Nichtanwesende Personen

Ordentliche Mitglieder:

Gutgesell, Andreas
Ringwald, Markus

1. Ordnungsgemäße **Einladung** erfolgte am 29.10.2018.
2. Ortsübliche **Bekanntgabe** im öffentlichen Teil im Mitteilungsblatt der Gemeinde erfolgte am 31.10.2018.
3. **Beschlussfähigkeit** war gegeben, da 10 von 11 Mitglieder anwesend waren.
4. Als **Urkundspersonen** wurden bestimmt:
Gemeinderätin Schneider
Gemeinderat Hruschka



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. Umbau und Sanierung des bestehenden Wohngebäudes. Umnutzung des bestehenden Schuppens zu Wohnzwecken, Flst.Nr. 2944/3, Georgstr. 8, OT Berghausen **BV/193/2018**
 - 2.2. Neubau einer Garage, Flst.Nr. 9061, Lortzingstr. 13, OT Berghausen **BV/194/2018**
 - 2.3. Erweiterung des bestehenden Betriebsgebäudes um einen Wasserbehälter und Neubau eines Containers, Flst.Nr. 3899/1, Reetzstr. 85, OT Söllingen **BV/195/2018**
 - 2.4. Wiederaufbau eines Wohnhauses (Hinterhaus), Flst.Nr. 265, Brückstr. 16, OT Berghausen **BV/196/2018**
 - 2.5. Umbau eines bestehenden Wohnhauses, Aufstockung und Einbau einer Gaube, Flst.Nr. 8694, Zimmerstr. 19, OT Berghausen **BV/198/2018**
 - 2.6. Neubau eines Betriebsgebäudes, Flst.Nr. 6170 u. 6171, Jöhlinger Str. 59/2, OT Berghausen **BV/216/2018**
3. Bauanfragen
 - 3.1. Anfrage zur Errichtung eines weiteren Wohngebäudes auf dem Grundstück Flst.Nr. 5964/6, Zimmerstr. 12, OT Berghausen **BV/190/2018**
 - 3.2. Errichtung eines Doppelwohnhauses mit Garagen, Flst.Nr. 20/2, Friedrichstr. 15, OT Berghausen **BV/192/2018**
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

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

2. Bauanträge

2.1. Umbau und Sanierung des bestehenden Wohngebäudes. Umnutzung des bestehenden Schuppens zu Wohnzwecken, Flst.Nr. 2944/3, Georgstr. 8, OT Berghausen

Herr Willi trägt den Sachverhalt anhand der Sitzungsvorlage vor.

Gemeinderätin Schneider bekundet grundsätzlich Zustimmung. Jedoch stuft sie die Stellplatzsituation als problematisch ein. Die Stellplätze weisen einen Abstand von ca. 20 cm zur Wand hin auf, dies sei sehr eng bemessen. Hier dränge sich der Verdacht auf, dass es sich lediglich um „Stellplätze auf dem Papier“ handelt. Gemeinderätin Schneider nimmt Bezug auf den Parkdruck in der Georgstraße. Auch unter dem Aspekt der Gleichbehandlung fordert sie eine konsequente Vorgehensweise (Stellplatzschlüssel von 1,5). Die Stellplätze sollten in den hinteren Bereich des Anwesens (Richtung Garten) verlagert werden. Eine vollständige Versiegelung solle nicht erfolgen, vielmehr plädiert sie für Rasengittersteine o. ä.). Ihr sei durchaus bewusst, dass eine Verlagerung in den rückwärtigen Bereich einen Eingriff in die Ruhezone, auch die der Nachbarn, bedeute. Priorität habe jedoch die Vermeidung einer weitergehenden Behinderung / Gefährdung der weiteren Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer). Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Georgstraße“ bittet sie deshalb um die Vorlage eines Parkraumkonzepts.

Herr Willi verweist auf die Stellplatzverordnung als gesetzliche Grundlage. Die Vorgaben / Maße der Verordnung seien eingehalten. Er könne dem Antragsteller lediglich die Bitte um nochmalige Prüfung / Überplanung mit auf den Weg geben.

Gemeinderat Dr. Rahn spricht sich gegen eine Verschiebung der Stellplätze in Richtung Garten / Ruhezone aus. Er hält die dargestellte Variante für sinnvoll und nutzbar.

Gemeinderat Kunzmann schließt sich Gemeinderätin Schneider an. Es handle sich um „Pseudo-Parkplätze“; eine Umplanung (Verlegung in den rückwärtigen Bereich / Anordnung nebeneinander statt hintereinander) sollte dringend geprüft werden.

Ortsbaumeister Knobloch schlägt vor, den Beschluss aufzuteilen bzw. zu ergänzen (neu: Ziffer 2 des Beschlusses).

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen vor.

Beschluss

1. Der geplanten Umbau- und Sanierungsmaßnahme wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Einstimmig (11 Ja-Stimmen)



2. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Anfrage an das Landratsamt (Baurechtsbehörde) zu stellen: Sind die Stellplätze in der ausgewiesenen Form realistisch nutzbar? Kann eine Verlagerung der Stellplätze in den rückwärtigen Bereich des Anwesens erfolgen bzw. gefordert werden?

9 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen

2.2. Neubau einer Garage, Flst.Nr. 9061, Lortzingstr. 13, OT Berghausen

Herr Willi trägt den Sachverhalt anhand der Sitzungsvorlage vor.

Gemeinderat Kunzmann erkundigt sich, ob die Schlussfolgerung der Verwaltung richtig sei, dass es sich bei der geplanten Garage um eine Doppelgarage handle. Im Rahmen einer früheren Sitzung des Gremiums im Jahr 2013 habe der Bau- und Wirtschaftsausschuss dem Abbruch der Bestandsgarage sowie der Errichtung einer Doppelgarage zugestimmt. Man habe damals bereits den Nachweis von drei Stellplätzen gefordert. Nun werde wiederum „nur“ eine Doppelgarage beantragt. Er fordert den Nachweis eines zusätzlichen Stellplatzes (Ausführung Rasengittersteine o. ä.).

Herr Willi wird diese Information an den Antragsteller weitergeben.

Gemeinderat Dr. Rahn stuft die Bauabsicht als bedenklich ein. Es entstehe ein „Fast-Wohnraum“ über der geplanten Garage. Weiterhin hält er die angegebene Wandhöhe für falsch. Diese betrage mit Einbeziehung des Sockels rund 3,50 m statt 3,00 m.

Herr Willi weist darauf hin, dass die Wandhöhe vom Grenzverlauf abhängt. Die Beurteilung sei nicht Sache der Gemeinde. Vielmehr zeichne der Vermesser hierfür verantwortlich.

Gemeinderätin Schneider und **Gemeinderat Kunzmann** erkundigen sich nach dem Instrument der Bauabnahme.

Ortsbaumeister Knobloch verweist auf die Zuständigkeit des Landratsamts als untere Bau-rechtsbehörde. Die Gemeinde habe diesbezüglich keinerlei Befugnisse.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen vor.

Beschluss	Dem Neubau einer Grenzgarage wird das gemeindliche Ein- vernehmen erteilt. 10 Ja-Stimmen 1 Nein-Stimme
------------------	---

2.3. Erweiterung des bestehenden Betriebsgebäudes um einen Wasserbehälter und Neubau eines Containers, Flst.Nr. 3899/1, Reetzstr. 85, OT Söllingen

Es erfolgt kein Sachvortrag.

Gemeinderat Vogt weist darauf hin, dass das Vorhaben keine Gefahrenquelle darstelle, auch nicht im Falle eines Aufpralls. Es sei darauf zu achten, dass der Tank ordnungsgemäß



in einer Wanne untergebracht werde (Auffangschutz).

Ortsbaumeister Knobloch verweist auf die AwSV (Verordnung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen). Eine Auffangwanne sollte von Werk aus beinhaltet sein.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen vor.

Beschluss	Der Überschreitung der Baugrenze mit dem geplanten Wasserbehälter sowie dem Container wird die erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des maßgeblichen Bebauungsplanes „Hochwiesen II“ erteilt. Einstimmig (11 Ja-Stimmen)
------------------	--

2.4. Wiederaufbau eines Wohnhauses (Hinterhaus), Flst.Nr. 265, Brückstr. 16, OT Berghausen

Es erfolgt kein Sachvortrag.

Gemeinderat Kunzmann befürwortet den Beschlussvorschlag der Verwaltung. Bevor neue Ideen produziert würden, muss zunächst die Konzeption des Bebauungsplans (Bahnhofplatz) vorangetrieben werden.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen vor.

Beschluss	Dem Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen versagt. Eine Ausnahme von der bestehenden Veränderungssperre wird nicht erteilt. Einstimmig (11 Ja-Stimmen)
------------------	--

2.5. Umbau eines bestehenden Wohnhauses, Aufstockung und Einbau einer Gaube, Flst.Nr. 8694, Zimmerstr. 19, OT Berghausen

Gemeinderat Kunzmann empfindet die geplante Maßnahme als "massiv", die Umgebung erlaube eine entsprechende Bebauung jedoch. Er bittet darauf zu achten, dass die Nutzung sich weiter im Rahmen einer Wohneinheit bewege.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen vor.

Beschluss	Dem geplanten Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt. Einstimmig (11 Ja-Stimmen)
------------------	---



2.6. Neubau eines Betriebsgebäudes, Flst.Nr. 6170 u. 6171, Jöhlinger Str. 59/2, OT Berghausen

Es erfolgt kein Sachvortrag.

Gemeinderat Vogt bemängelt die geringe Anzahl an Stellplätzen.

Herr Willi weist darauf hin, dass es sich um einen Online-Handel handelt. Es sei nur wenig (Kunden)Verkehr zu erwarten.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen vor.

Beschluss	1. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. 2. Für das Bauvorhaben wird eine Ausnahme von der bestehenden Veränderungssperre erteilt. Einstimmig (11 Ja-Stimmen)
------------------	--

3. Bauanfragen

3.1. Anfrage zur Errichtung eines weiteren Wohngebäudes auf dem Grundstück Flst.Nr. 5964/6,Zimmerstr. 12, OT Berghausen

Herr Willi stellt den Sachverhalt anhand der Sitzungsvorlage vor.

Gemeinderat Kunzmann empfindet eine weitere Bebauung im angefragten Rahmen als „Verschandelung“ des Bestandsgebäudes, dagegen sei das Gremium allerdings machtlos. Er bittet um die Vorgabe des obligatorischen Stellplatzschlüssels von 1,5.

Gemeinderater Hörter erkundigt sich der Anzahl der Wohneinheiten. Er möchte außerdem wissen, wo die Ausweisung der Stellplatzflächen erfolge.

Herr Willi verweist auf den Charakter der Bauvoranfrage. Heute sei nur grundsätzlich über die Möglichkeit eines weiteren Baukörpers zu entscheiden.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen vor.

Beschluss	Der Bauanfrage zur Errichtung eines weiteren Wohngebäudes auf dem Anwesen Zimmerstr. 12 in Pfinztal OT Berghausen wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Einstimmig (11 Ja-Stimmen)
------------------	---



3.2. Errichtung eines Doppelwohnhauses mit Garagen, Flst.Nr. 20/2, Friedrichstr. 15, OT Berghausen

Herr Willi stellt den Sachverhalt anhand der Sitzungsvorlage vor.

Gemeinderat Dr. Rahn kann sich eine Bebauung grundsätzlich vorstellen. Die geplante Bebauung erscheine ihm jedoch zu massiv und sei deshalb nicht wünschenswert. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Westliche Karlsruher Straße“ weise die vergleichbare Umgebung als „privates Grün“ aus. Eine Einbeziehung des maßgeblichen Flurstücks in den Geltungsbereich des Bebauungsplans sei nur deshalb nicht erfolgt, weil man angenommen habe, das Grundstück befinde sich im LSG. Anderweitig wäre auch hier die Festsetzung als „privates Grün“ erfolgt.

Ortsbaumeister Knobloch ergreift das Wort. Die Verwaltung habe das Grundstück im Rahmen des Bebauungsplans außen vor gelassen, da man den bestehenden Konflikt „LSG ja oder nein?“ umgehen wollte. Man habe deshalb die „elegante“ Lösung gewählt und das Gebiet einer Beurteilung nach § 34 BauGB überlassen. Hintergrund sei die Befürchtung, dass im Rahmen einer Normenkontrolle aufgrund der LSG-Thematik der gesamte Bebauungsplan als nichtig eingestuft werden könnte. Dies habe man umgehen wollen.

Gemeinderat Rendes verweist auf den Bescheid des Landratsamtes (Nichtigkeit der LSG-Verordnung für dieses Grundstück) und den bestehenden Rechtsanspruch. Er stimme der Bauvoranfrage deshalb zu.

Gemeinderat Hörter beurteilt die Ausweisung der Grünzäsur in der Vergangenheit als „unglücklich“. Die angefragte Bebauung an dieser Stelle mache Sinn. Er signalisiert Zustimmung.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen vor.

Beschluss	Der Bauvoranfrage zur Errichtung eines Doppelwohnhauses mit Garagen wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. 10 Ja-Stimmen 1 Nein-Stimme
------------------	--

4. Mitteilungen der Bürgermeisterin

Bürgermeisterin Bodner weist auf den Termin am 08.11., 16.00 Uhr, Treffpunkt „Im Bahnwinkel“, hin. Weiterhin lädt Sie zur Eröffnung des Ballspielplatzes an der Tannenstraße durch den Ortschaftsrat Berghausen am Freitag ein (15.00 Uhr).



5. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium

Gemeinderat Kunzmann erkundigt sich nach dem "Kasten" an der Bockstalstraße in Kleinsteinbach. Sollte es sich hierbei um eine Verkehrszählung handeln, so wäre diese seiner Ansicht nach fehlerhaft, da der Schwerverkehr in Richtung Edelstahl-Rosswag aufgrund der Platzwahl des Zählers nicht erfasst wird.

Ortsbaumeister Knobloch vermutet, dass das Land Baden-Württemberg eine Nacherhebung durchführt (Hintergrund: Antrag auf Ausweisung Tempo 30-Zone).

Gemeinderat Dr. Rahn erkundigt sich nach der Taktung in Bezug auf das Bebauungsverfahren „Hochwiesen II“.

Frau Schönhaar erklärt, das Büro Modus Consult stelle derzeit die Unterlagen für den nächsten Verfahrensschritt zusammen. Eine Behandlung in den politischen Gremien solle noch dieses Jahr erfolgen.

Gemeinderat Dr. Rahn nimmt Bezug auf seine Mail vom 30.10.2018 „Schottergärten sind illegal“ und erkundigt sich nach dem geplanten weiteren Vorgehen.

Ortsbaumeister Knobloch stuft das Thema als schwierig ein – sowohl inhaltlich (Abgrenzung / Auslegung) als auch im Hinblick auf die Umsetzbarkeit. Weiterhin verfüge man derzeit schlichtweg nicht über entsprechende Personalkapazitäten.

Gemeinderat Dr. Rahn bittet darum, wenigstens die „krassen Fälle“ aufzunehmen und den Kontakt zu suchen.

Frau Schönhaar schlägt vor, im Zusammenhang mit der Aktion „Blühende Gärten“ des NABU eine entsprechende Bekanntmachung im Mitteilungsblatt zu veröffentlichen (Information, Hinweis auf Regelung der LBO).

Gemeinderat Hörter berichtet über die gestrige Besprechung in Weingarten (Sperrung L559 zwischen Weingarten und Jöhlingen).

Gemeinderätin Schneider erkundigt sich nach der Andienung der Baustelle im Rahmen der geplanten Baumaßnahme „Umbau Martinshaus“.

Ortsbaumeister Knobloch erklärt, der Landesbetrieb Gewässer habe den Begleitweg an der Pfinz grundsätzlich zur Andienung freigegeben. Da das Gremium dies in der Vergangenheit jedoch vehement abgelehnt habe (Fußgänger / Fahrradfahrer), sei dieser Ansatz von Seiten der Verwaltung nicht weiterverfolgt worden.

Ortsvorsteher Rothweiler möchte wissen, wie weit die Verkehrszählung / -erhebung im Bereich der B293 gediehen sei.

Ortsbaumeister Knobloch antwortet, diese sei bereits beauftragt.

Gemeinderätin Schneider erkundigt sich nach dem Verkehrsraumkonzept.

Ortsbaumeister Knobloch verweist auf Herrn Röckel, der in Abstimmung mit dem beauftragten Büro, „mit Hochdruck“ daran arbeite.

Gemeinderätin Schneider nimmt Bezug auf die Herbstzeit und den Einsatz von Laubblä-



sern. Dieser sei gerade für Kleinsäuger und Kleinstlebewesen extrem schädlich. Sie möchte wissen, wie die Gemeinde Pfinztal dies handhabe.

Bürgermeisterin Bodner verweist diesbezüglich auf die Sitzung des Gemeinderats am 27.11.2018 und die Zuständigkeit des FB 5 (Herr Renz).

6. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner

Es liegen keine Anfragen vor.

Die Vorsitzende

Die Urkundspersonen

Die Schriftführerin

Nicola Bodner
Bürgermeisterin

Gemeinderätin
Birgit Schneider

Tamara Schönhaar

Gemeinderat
Andreas Hruschka