



Gemeinde Pfinztal

## **Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Bau- und Wirtschaftsausschusses am 04.12.2018**

<b>Ort:</b>	Selmnitzsaal (Europaplatz), Karlsruher Straße 84, 76327 Pfinztal (Berghausen)
<b>Sitzungsbeginn:</b>	18:00 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	18:33 Uhr

### **Anwesende Personen**

**Vorsitzende/r:**

Bodner, Nicola

**Ordentliche Mitglieder:**

Gutgesell, Andreas  
Hörter, Frank  
Hruschka, Andreas - zu TOP 2 nichtöffentlich befangen  
Kunzmann, Reiner  
Rahn, Klaus-Helimar  
Ringwald, Markus  
Rothweiler, Edelbert  
Schaier, Barbara  
Schneider, Birgit  
Vogt, Thomas

**Stv. Mitglieder:**

Herb, Artur - Vertretung für Frau Charlotte Klingmüller

**Schriftführer/in:**

Vladislav, Jasmin

**Verwaltung:**

Knobloch, Günter  
Schönhaar, Tamara  
Willi, Peter

**Ortschaftsrat:**

Ehrler, Elisabeth  
Möller, Eva - erst zu TOP 1 nichtöffentlich anwesend  
Vortisch, Volker Hans  
Wagner, Michael

**Ortsvorsteher/in:**

Oberle, Gebhard

### **Nichtanwesende Personen**

**Ordentliche Mitglieder:**

Klingmüller, Charlotte - entschuldigt

**Ortschaftsrat:**

Vogel, Roland - entschuldigt



1. Ordnungsgemäße **Einladung** erfolgte am 26.11.2018.
2. Ortsübliche **Bekanntgabe** im öffentlichen Teil im Mitteilungsblatt der Gemeinde erfolgte am 29.11.2018.
3. **Beschlussfähigkeit** war gegeben, da 12 von 12 Mitglieder anwesend waren.
4. Als **Urkundspersonen** wurden bestimmt:  
Gemeinderat Vogt  
Gemeinderat Ringwald



## 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 Erweiterung des Wohnhauses, Anbau Aufzug, Errichtung von zwei Dachgauben und Neubau einer Garage, Flst.Nr. 2973, Schwarzwaldstr. 6, OT Kleinsteinbach **BV/227/2018**
  - 2.2. Erweiterung und Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses, Flst.Nr. 8817, Kapellenstr. 46, OT Söllingen **BV/236/2018**
  - 2.3. Umbau des Wohnhauses, Errichtung einer Dachgaube und Neubau von 2 Doppelgaragen, Flst.Nr. 536, Taubenstr. 5, OT Kleinsteinbach **BV/237/2018**
  - 2.4. Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport, Flst.Nr. 66/1, Kurze Steige 8/2, OT Kleinsteinbach **BV/238/2018**
  - 2.5. Anbau einer Doppelhaushälfte an das Bestandsgebäude, Flst.Nr. 9794, Leutzenheldstr. 41, OT Söllingen **BV/239/2018**
3. Bauanfragen
4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnen am Kaltenberg" mit Vorhaben- und Erschließungsplan, OT Berghausen - Genehmigung des Durchführungsvertrags **BV/008/2018/2**
5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnen am Kaltenberg" mit Vorhaben- und Erschließungsplan, OT Berghausen - Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss - Beratung und Entscheidung als Empfehlung für den Gemeinderat **BV/008/2018/1**
6. Mitteilungen der Bürgermeisterin
7. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium
8. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner



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

**Bürgermeisterin Bodner** erklärt die Vorgehensweise und weist darauf hin, dass sich der Tagesordnungspunkt am Ende der Sitzung wiederholt.

Es gibt keine Wortmeldung.

## 2. Bauanträge

### 2.1. Umbau und Erweiterung des Wohnhauses, Anbau Aufzug, Errichtung von zwei Dachgauben und Neubau einer Garage, Flst.Nr. 2973, Schwarzwaldstr. 6, OT Kleinsteinbach

**Herr Willi** trägt nachfolgenden Sachverhalt vor.

Sachverhalt:

*Nach dem Erwerb des Anwesens Schwarzwaldstr. 6 durch die beantragende Bauherrengemeinschaft soll das Gebäude altersgerecht und mit barrierefreien Zugängen in allen Geschossen umgebaut und erweitert werden. Für die barrierefreie Erschließung ist der Anbau eines Aufzuges an der Vorderseite des Hauses geplant. Die bisher schon vorhandenen zwei Wohneinheiten (eine WE im Erdgeschoss und eine weitere WE im Obergeschoss) verlagern sich nach dem Umbau in eine WE verteilt auf Erd- und Obergeschoss und in eine zweite WE im Dachgeschoss (nach dessen Ausbau). Das Erd- und Obergeschoss erhält je einen Zimmeranbau zur östlichen Grundstücksseite hin, so dass dort für die Dachwohnung eine Terrasse entsteht. Im Dachgeschoss ist der Einbau von zwei Dachgauben geplant. Über die straßenseitige Gaube ist der barrierefreie Zugang mit dem Aufzug vorgesehen. Über das im Haus befindliche Treppenhaus ist ein weiterer Zugang in jede Etage möglich. Durch die geplanten Umbaumaßnahmen verändert sich die bestehende Gebäudehöhe nur geringfügig, was aber ausschließlich den heutigen Vorschriften zur Dachdämmung und Dachkonstruktion geschuldet ist. Als Ersatz für die abzubrechende Bestandsgarage neben dem Wohnhaus ist der Neubau einer Garage an der Ostgrenze zu Flst.Nr. 1156 mit einer Länge von 6,00 m geplant. Mit den zusätzlich geplanten zwei (offenen) Stellplätzen parallel zur Schwarzwaldstraße werden für zwei Wohneinheiten im Haus insgesamt drei Stellplätze nachgewiesen. Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Alte Wingert – Kirschenklamm“ vom 15.02.1963. Dieser B-Plan weist einzelne Einschränkungen zur Nutzung von Dachräumen für selbständigen Wohnungen sowie dem Einbau von Dachgauben aus. Im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben (2017) auf dem Anwesen Schwarzwaldstr.11 (Kurfiß) wurde der dortigen Planung unter Befreiung von den Festsetzungen zur Dachneigung, der Errichtung von Dachgauben sowie dem Einbau einer eigenständigen Wohneinheit im DG zugestimmt. Die Baurechtsbehörde erhielt hierzu eine Erklärung der Gemeinde, im Zuge einer angedachten Aktualisierung des B-Planes die vorgenannten Einschränkungen für eine weitere Nutzung der Dachgeschosse als Wohnraum zu streichen. Das Gremium möge nun auch für dieses Vorhaben die erforderlichen Befreiungen erteilen. Im Einzelnen handelt es sich um die Schaffung einer selbständigen Wohneinheit im Dachgeschoss, verbunden mit dem Einbau von zwei Dachgauben. Die Verwaltung kann noch nicht zeitlich bestimmen, bis wann das angestrebte Änderungsverfahren des B-Plans „Alte Wingert/Kirschenklamm“ durchgeführt werden kann. Dies liegt allein an der Vielzahl der derzeit laufenden Verfahren mit höherer Priorität.*



**Gemeinderat Rothweiler** signalisiert Zustimmung.

**Gemeinderat Kunzmann** teilt mit, seine Fraktion halte barrierefreie Umbauten immer unterstützenswert und werde auch im vorliegenden Fall zustimmen. Den Bebauungsplan, aufgrund des Verbots von Dachgeschossausbauten und Dachgauben zu ändern, sei sinnvoll. Das Bauamt werde gebeten, hier eine genaue und zeitgemäße Formulierung zu treffen.

**Gemeinderätin Schaier** äußert, auch die CDU-Fraktion finde das Bauvorhaben sehr erfreulich und werde zustimmen. Das Gebäude habe lange leer gestanden und werde nun seniorengerecht umgebaut.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, leitet **Bürgermeisterin Bodner** die Abstimmung ein.

Das Gremium fasst gemäß dem Beschlussvorschlag mit 12 Ja-Stimmen einstimmig folgenden Beschluss:

**Dem Bauvorhaben wird unter Befreiung nach § 31 BauGB von der Einschränkung der wohnlichen Nutzung im Dachgeschoss sowie dem Verzicht auf Dachgauben zugestimmt.**

## **2.2. Erweiterung und Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses, Flst.Nr. 8817, Kapellenstr. 46, OT Söllingen**

**Herr Willi** trägt nachfolgenden Sachverhalt vor.

### Sachverhalt:

*Der Antragsteller beabsichtigt, das bestehende eingeschossige Einfamilienwohnhaus auf dem Anwesen Kapellenstr. 46 um ein weiteres Geschoss aufzustocken und in die Tiefe des Grundstückes hinein zu erweitern. Mit dem vorgesehenen Dachgeschossausbau sind insgesamt drei Wohneinheiten geplant. Die Erschließung der einzelnen Geschosse erfolgt über eine außenliegende Treppenanlage. Der Zugang zur EG-Wohnung ist barrierefrei möglich. Mit der Aufstockung des Gebäudes entsteht eine ca. 3 m höhere Traufhöhe und ebenso ca. 3 m höhere Firsthöhe im Vergleich zum heutigen Bestand. Der beigefügte Straßenabwicklungsplan zeigt aber auch, dass sich der Neubau mit seiner Trauf- und Firsthöhe an den Nachbargebäuden Kapellenstraße 42 und 50 orientiert. Den drei Wohneinheiten stehen fünf Stellplätze für Kraftfahrzeuge zur Verfügung (4 offene Stellplätze und 1 Garage). Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Dahnhalden / Dammreetz“ vom 28. Oktober 1963. In diesem B-Plan wurde das bestehende Gebäude bereits als Bestand in eingeschossiger Bauweise übernommen. Für die noch unbebauten Bauflächen beidseits des Baugrundstücks an der Kapellenstraße wurde die zweigeschossige Bauweise festgeschrieben. Der Bauherr wünscht nun auch die Nutzung seines Grundstückes für ein zweigeschossiges Gebäude und hat den entsprechenden Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des bestehenden B-Planes gestellt. Da ansonsten alle bauplanungsrechtlichen Vorgaben zum B-Plan eingehalten sind, empfiehlt die Verwaltung dem Gremium, dem Antrag auf Zulassung einer zweigeschossigen Bauweise zu entsprechen.*

Da keine Wortmeldungen vorliegen, leitet **Bürgermeisterin Bodner** sofort die Abstimmung ein.

Das Gremium fasst gemäß dem Beschlussvorschlag mit 12 Ja-Stimmen einstimmig folgen-



den Beschluss:

**Dem Bauvorhaben wird unter Befreiung von der Zahl der Vollgeschosse auf zwei VG zugestimmt.**

### **2.3. Umbau des Wohnhauses, Errichtung einer Dachgaube und Neubau von 2 Doppelgaragen, Flst.Nr. 536, Taubenstr. 5, OT Kleinsteinbach**

**Herr Willi** trägt nachfolgenden Sachverhalt vor.

Sachverhalt:

*Nach dem Erwerb der beiden Grundstücke Flst.Nr. 536 und 536/1 durch die Antragsteller (beide Grundstücke wurden inzwischen vereinigt) soll nunmehr das Bestandsgebäude im Innern umgebaut und mit einer gartenseitigen Gaube versehen werden. Die überbaute Grundfläche des Bestandsgebäudes wird nicht verändert. Auch die bestehende Trauf- und Firsthöhe wird sich nur geringfügig aufgrund eines neuen Dachaufbaus verändern. Eine vom Raidegrundweg anzufahrende Garage soll zudem abgebrochen und durch eine größere Doppelgarage ersetzt werden. Zudem sieht die Bauherrschaft vor, nochmals eine Doppelgarage im Anschluss an das Einfamilienwohnhaus an der Taubenstraße zu erstellen. Damit werden insgesamt 4 Fahrzeugstellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Zur geplanten Dachgaube ist noch anzumerken, dass sich diese in Maß und Größe an die Vorgaben der Verordnung über den Bau von Dachgauben in Pfinztal hält. Das Baugrundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich im OT Kleinsteinbach. Da sich keine wesentliche Kubaturveränderung des Wohnhauses in den Planungsunterlagen zeigen, kann von einem - in die nähere Umgebungsbebauung eingefügten - Bauvorhaben ausgegangen werden. Die geplanten Garagen passen sich ebenfalls in ihrer Lage anderer benachbarter Garagengebäude an. Aus Sicht der Verwaltung entspricht das Bauvorhaben den planungsrechtlichen Vorgaben des § 36 BauGB. Dem Gremium wird empfohlen, dem Baugesuch das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.*

**Gemeinderätin Schaier** teilt mit, die CDU-Fraktion werde zustimmen. Die Umsetzung der Planung werde eine schöne Sache.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen vor. **Bürgermeisterin Bodner** leitet die Abstimmung ein.

Das Gremium fast gemäß dem Beschlussvorschlag einstimmig mit 12 Ja-Stimmen folgenden Beschluss:

**Dem Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.**

### **2.4. Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport, Flst.Nr. 66/1, Kurze Steige 8/2, OT Kleinsteinbach**

**Herr Willi** trägt nachfolgenden Sachverhalt vor.

Sachverhalt:

*Bereits am 10.10.2017 (Bauvoranfrage) und zuletzt am 16.01.2018 beschäftigte sich der Bau- und Wirtschaftsausschuss mit einer geplanten Bebauung des Grundstückes Flst.Nr. 66/1, Kurze Steige 8/2 im OT Kleinsteinbach. Dem Bauantrag vom Januar 2018 (Errichtung eines Einfamilienwohnhauses) wurde vom Gremium auch zugestimmt und mit Datum 01.03.2018 vom Baurechtsamt eine Baugenehmigung erteilt. Inzwischen wurde das Grundstück durch die bisherige Eigentümerin an eine junge Familie weiter veräußert. Die neuen*



*Eigentümer möchten nun eine etwas veränderte Bebauung des Grundstückes vornehmen. So rückt das Wohngebäude nochmals um ca. 2,00 m tiefer ins Grundstück hinein. Die Länge des Einfamilienhauses reduziert sich von der bisherigen Planung um 1,70 m. Der angebaute Balkon soll von ursprünglichen 2,50 m auf 4,50 m erweitert werden. Die schon bisher geplanten drei Geschosse (Keller-Erd- und Obergeschoss) mit einem flachgeneigten Satteldach werden in der Neubauplanung übernommen. Die geplanten Trauf- und Firsthöhen für den Neubau sind mit den Angaben aus der Planung vom Januar 2018 identisch. Die Abstandsflächen zu den Nachbargrenzen sind nach den Angaben des Vermessungssachverständigen eingehalten. In der Fläche zwischen Grundstücksgrenze (Kurze Steige) und Neubau plant die Bauherrschaft die Errichtung eines Carports für zwei Fahrzeuge sowie eine Fahrradremise. Carport und Remise sind so auf dem Grundstück platziert, dass keine nachbarschützenden Belange verletzt werden. Das Bauvorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich im OT Kleinsteinbach. Nach Ansicht der Verwaltung fügt sich auch das neue Plankonzept in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. Dem Gremium wird empfohlen, dem vorliegenden Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.*

**Gemeinderat Kunzmann** teilt anerkennend mit, dass sich auch auf schmalen Grundstücken schön bauen lässt.

Das Gremium fasst gemäß dem Beschlussvorschlag einstimmig mit 12 Ja-Stimmen folgenden Beschluss:

**Dem Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.**

## **2.5. Anbau einer Doppelhaushälfte an das Bestandsgebäude, Flst.Nr. 9794, Leutzenheldstr. 41, OT Söllingen**

**Herr Willi** trägt nachfolgenden Sachverhalt vor.

### Sachverhalt:

*Der vorliegende Bauantrag zeigt den Anbau eines weiteren Wohnhauses an das bereits bestehende Gebäude auf dem Baugrundstück Leutzenheldstr. 41 im OT Söllingen. Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Leutzenheld“ vom 28.05.1977. Zu dem Bauvorhaben selbst fanden im Voraus mehrere Gespräche zwischen Bauherrschaft, Planer und Gemeinde statt, wobei auf die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (Inhalt des Bebauungsplanes) hingewiesen wurde. Die vorliegenden Planvorlagen zeigen dennoch erhebliche Abweichungen zum gültigen Bebauungsplan. So lässt der B-Plan für dieses Grundstück lediglich ein Einzelhaus zu. Die Bauherrschaft plant hingegen ein weiteres Wohngebäude auf demselben Grundstück. Des Weiteren sind in § 8 der schriftlichen Festsetzungen die zulässigen Gebäudehöhen mit bergseits 3,65 m und talseits mit 6,50 m (in Ausnahme 7,50 m) festgelegt. Der geplante Neubau überschreitet diese Maße um bis zu 1,32 m. Die im beigefügten Antrag auf Befreiung unter Pkt. 2 aufgeführte Überschreitung der Grundflächenzahl kann vernachlässigt werden, da die in § 4 Abs. 2 der schriftlichen Festsetzungen zum B-Plan zulässige maximale GRZ von 0,6 der maßgeblichen Grundstücksfläche nicht überschritten wird. Dem hingegen ist die zwingende Bebauung der vorhandenen Baulinie immer einzuhalten. Laut den Planvorlagen aus der Baugenehmigung des bestehenden Gebäudes müsste dieses auch auf der Baulinie stehen. Zusammengefasst weicht die Neubauplanung in der zulässigen Bauweise (Einzelhausbebauung), der zulässigen Gebäudehöhen und der Abweichung von der Baulinienbebauung von den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes ab. Vergleichsfälle dieser Art sind im Baugebiet nicht bekannt. – Ein Präjudiz sollte nicht geschaffen werden. Aus Sicht der Verwaltung widerspricht dieses Bauvorhaben den Planungszielen für dieses Baugrundstück und wäre somit nicht genehmigungsfähig. Aus diesem Grunde kann dem Gremium nur empfohlen werden,*



*diesem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu versagen.*

**Gemeinderat Kunzmann** sagt, es dürfte durchaus im Interesse der Verwaltung sein, wenn hier nicht die Büchse der Pandora geöffnet werden würde. Die SPD-Fraktion stimme dem Verwaltungsvorschlag zu.

**Gemeinderätin Schneider** ergänzt, dass man heute noch nicht wissen könne, ob ein neuer Bebauungsplan das Bauvorhaben fassen würde.

**Gemeinderat Gutgesell** möchte das Maß der Baulinienüberschreitung sehen.

**Herr Willi** weist darauf hin, dass man die Überschreitung im Grundriss, der den Gremiumsmitgliedern vorliege, sehen könne. Aus Datenschutzgründen dürfe er diesen hier nicht öffentlich zeigen, da die Raumaufteilung Privatsphäre der Bauherren sei.

**Gemeinderat Hörter** teilt mit, das Bauvorhaben wurde innerhalb seiner Fraktion kontrovers diskutiert. Es handle sich hier um ein großes Grundstück, auf dem man theoretisch baulich etwas machen könnte. Sollten hier entgegen der Bebauungsplanfestsetzung zwei Wohnhäuser errichtet werden, müsste „erschließungsmäßig“ zumindest ein Obolus verlangt werden, da ansonsten gegenüber den anderen Grundstücksbesitzern ein Vorteil bestünde. Seine Fraktion könne aber den Beschlussvorschlag der Verwaltung mittragen.

**Gemeinderat Rothweiler** signalisiert ebenfalls Zustimmung zum Verwaltungsvorschlag.

**Bürgermeisterin Bodner** fasst zusammen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes die vorliegende Planung nicht hergeben. Anschließend leitet sie die Abstimmung ein.

Das Gremium fasst gemäß dem Beschlussvorschlag einstimmig mit 12 Ja-Stimmen folgenden Beschluss:

**Dem Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen wegen Abweichungen zur Bauweise, der Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen sowie von der Abweichung der Baulinie versagt.**

### **3. Bauanfragen**

Es liegen keine Bauvoranfragen zur Beratung vor.

### **4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnen am Kaltenberg" mit Vorhaben- und Erschließungsplan, OT Berghausen - Genehmigung des Durchführungsvertrags**

**Frau Schönhaar** verweist auf den hierzu ergangenen Sachverhalt und freut sich, dass eines der vielen Bebauungsplanverfahren nun kurz vor dem Abschluss steht. Der Durchführungsvertrag müsse in Verbindung mit dem Satzungsbeschluss gesehen werden. Es handle sich im konkreten Fall um einen Standardvertrag, der keine außergewöhnlichen Vereinbarungen enthalte. Besondere Regelungsinhalte seien nicht nötig gewesen, da sich die Bebauung in integrierter Lage befinde und die Erschließung geklärt sei. Es handle sich hier um eine Maßnahme der Nachverdichtung. Der Durchführungsvertrag sei inhaltlich mit dem Büro Ibele abgestimmt und unterschriftsreif. Die Unterschrift durch Herrn Ibele werde derzeit vorbereitet.



**Gemeinderat Ringwald** begrüßt die Fortführung des Verfahrens.

**Gemeinderat Dr. Rahn** teilt mit, es sei bereits bekannt, dass er den Bebauungsplan ablehne. Die Gründe hierfür wolle er an dieser Stelle nicht nochmals darlegen. Er werde deshalb auch gegen den Durchführungsvertrag stimmen.

Laut **Gemeinderat Kunzmann** bedauere es die SPD-Fraktion nach wie vor, dass es nicht gelungen sei, auch die restlichen Grundstücke um den Geltungsbereich herum ebenfalls zu überplanen. Diese jemals bebauen zu können, sei nun vermutlich für alle Zeit hinfällig geworden. Man hätte auf einfache Art und Weise weiteren Wohnraum schaffen können. Die Abwägung und Antworten der Verwaltung seien logisch und nachvollziehbar. Seine Fraktion werde zustimmen.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, leitet **Bürgermeisterin Bodner** die Abstimmungsfrage ein.

Das Gremium fasst gemäß dem Beschlussvorschlag der Verwaltung mehrheitlich mit 11 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme folgenden Beschluss:

**Dem Abschluss des Durchführungsvertrages (Stand 15.11.2018) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen am Kaltenberg“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, OT Berghausen wird zugestimmt. Die Bürgermeisterin wird ermächtigt, den Durchführungsvertrag zu unterzeichnen.**

**5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnen am Kaltenberg" mit Vorhaben- und Erschließungsplan, OT Berghausen**  
**- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss**  
**- Beratung und Entscheidung als Empfehlung für den Gemeinderat**

**Frau Schönhaar** verweist auf den hierzu ergangenen Sachverhalt. Der Geltungsbereich umfasse das komplette Grundstück Flst.Nr. 3144/1. Auf dem an die Wand geworfenen Luftbild sehe man die Ausgangslage mit dem jetzigen Bestand. Die Visualisierungen zeigen die geplanten Gebäude von Süden und Norden. Eine Visualisierung des Stadthauses gäbe es bislang nicht. Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Es war ein einfaches Verfahren, die Aufstellung erfolgte im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, weshalb kein Ausgleich notwendig war. Der Artenschutz war unauffällig und auch die Themen Verkehr und Lärm waren gut lösbar. Auch waren die Grundstücksverhältnisse geklärt. Trotz allem betrug die Dauer des Verfahrens ziemlich genau zwei Jahre. Diese Zeit brauche ein Verfahren einfach. Im Einklang mit den beteiligten Behörden wurden die verschiedenen Themen sauber abgearbeitet. Einwendungen Privater konnten nicht stattgegeben werden. Die Verwaltung war bemüht, die entsprechenden Gründe in der Synopse zu erläutern. Nächster Schritt werde sein, die Unterschrift des Vorhabenträgers für den Durchführungsvertrag einzuholen. Der Satzungsbeschluss sei in der Sitzung des Gemeinderates am 18.12.2018 vorgesehen.

Da eine Aussprache innerhalb des Gremiums nicht notwendig ist, leitet **Bürgermeisterin Bodner** die Abstimmung ein.

Das Gremium fasst entsprechend dem Beschlussvorschlag mehrheitlich mit 11 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme folgenden Beschluss:



1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander, werden die zum Entwurf des Bebauungsplans abgegebenen Stellungnahmen entsprechend der Synopse der Verwaltung vom 08.10.2018 berücksichtigt bzw. bleiben unberücksichtigt.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 04.12.2017 / 29.10.2018 – 03 bzw. 08.10.2018 mit Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 6 – 11) und Freiflächenplan (Anlage 5) wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen.
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 08.10.2018 werden nach § 74 Landesbauordnung (LBO) i. V. m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.

## 6. Mitteilungen der Bürgermeisterin

**Bürgermeisterin Bodner** hat keine Mitteilungen im öffentlichen Teil der Sitzung.

## 7. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium

**Gemeinderat Ringwald** freut sich, dass die Sitzungsunterlagen nun mit den Tagesordnungsziffern beschriftet sind. Dies verbessere deutlich die Übersichtlichkeit. Er bittet darum, dass sich die Beschriftung künftig aber auf dem rechten Blattrand befindet.

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

Es meldet sich **Frau Grund** zu Wort. Sie sei die Antragstellerin zum Tagesordnungspunkt Leutenheldstraße. Ihr würden Unterlagen vorliegen mit unterschiedlichen Angaben zur Bauweise. Einmal sei es ein geschlossenes und das andere Mal ein unten offenes Dreieck, was wiederum geschlossene und offene Bauweise bedeute.

**Herr Willi** stellt klar, dass in den Unterlagen der Verwaltung ein unten offenes Dreieck dargestellt sei. Er erinnert daran, dass er im Gespräch Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt habe. Beispielsweise könne mit nur einem Eingang gearbeitet oder das Bestandsgebäude könnte verlängert werden. Die Verwaltung habe hierüber eine definitive Aussage getroffen, weshalb er darum bittet, das Gespräch bei ihm im Büro fortzuführen.

**Frau Grund** antwortet, sie hätten sich auf den Architekten verlassen. Auch werde die Baulinie lediglich mit dem Eingang überschritten. Sie findet, dass in der Sitzungsvorlage mit ihrem Bauvorhaben sehr hart ins Gericht gegangen werde.

**Bürgermeisterin Bodner** bittet darum, die Klärung auf die Dienstzeiten von Herrn Willi zu verschieben. Anschließend verabschiedet sie um 18.33 Uhr die Zuhörer und beendet den öffentlichen Teil der Sitzung.



Die Vorsitzende

Die Urkundspersonen

Der Schriftführer

\_\_\_\_\_  
Bürgermeisterin Bodner

\_\_\_\_\_  
Gemeinderat Vogt

\_\_\_\_\_  
Jasmin Vladislav

\_\_\_\_\_  
Gemeinderat Ringwald