



Gemeinde Pfinztal

Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Bau- und Wirtschaftsausschusses am 07.05.2019

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

Anwesende Personen

Vorsitzende/r:

Bodner, Nicola

Ordentliche Mitglieder:

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

Stv. Mitglieder:

Eisenbusch-Costerousse, Dagmar - Vertretung für Herrn
Reiner Kunzmann
Rendes, Markus - Vertretung für Frau Barbara Schaier

Schriftführer/in:

Vladislav, Jasmin

Verwaltung:

Knobloch, Günter
Schönhaar, Tamara
Willi, Peter

Nichtanwesende Personen

Ordentliche Mitglieder:

Kunzmann, Reiner - entschuldigt
Schaier, Barbara - entschuldigt

Ortsvorsteher/in:

Oberle, Gebhard - entschuldigt

1. Ordnungsgemäße **Einladung** erfolgte am 29.04.2019.
2. Ortsübliche **Bekanntgabe** im öffentlichen Teil im Mitteilungsblatt der Gemeinde erfolgte am 02.05.2019.
3. **Beschlussfähigkeit** war gegeben, da mindestens 6 von 12 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 Erweiterung eines Wohnhauses, Flst.Nr. 8694, Zimmerstr. 22, 76327 Pfinztal **BV/321/2019**
 - 2.2. Terrassennutzung auf dem neu erstellten Anbau mit Flachdach, Flst.Nr. 472, Goethestr. 7, OT Söllingen **BV/325/2019**
 - 2.3. Umbau und Erweiterung des Kindergartens "unterm Regenbogen" (Tektur), Flst.Nr. 2933, Reutweg 11, OT Kleinsteinbach **BV/328/2019**
 - 2.4. Nutzungsänderung einer Garage zum Hofladen, Flst.Nr. 237, Söllinger Str. 9, OT Kleinsteinbach **BV/330/2019**
 - 2.5. Neubau eines Stalls mit Heu- und Strohlager, Flst.Nr. 593/2, Gewinn Gern, OT Wöschbach **BV/331/2019**
3. Bauanfragen
 - 3.1. Neubau von zwei Wohnhäusern und zwei Garagen, Flst.Nr. 2029, Ochsenstraße, OT Kleinsteinbach **BV/329/2019**
4. Kläranlage Berghausen **BV/319/2019**
 - Sanierung der Heizung und der Wärmeverteilungsanlagen
 - Auftragsvergabe
 - Beratung und Beschlussfassung
5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Seniorenzentrum und Wohnpark an der Pfinz", OT Berghausen **BV/327/2019**
 - Umstellung der Verfahrensart
 - Antrag auf Einzeländerung des Flächennutzungsplans (FNP)
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 begrüßt die Gremiumsmitglieder, Herrn Ehrler von der Presse, die rund 14 Zuschauer sowie die Mitglieder der Verwaltung. Sie erklärt die Vorgehensweise bei diesem Tagesordnungspunkt und weist darauf hin, dass sich dieser am Ende der Sitzung nochmals wiederholen wird.

Es gibt keine Wortmeldungen.

2. Bauanträge

2.1. Umbau und Erweiterung eines Wohnhauses, Flst.Nr. 8694, Zimmerstr. 22, 76327 Pfinztal

Herr Willi trägt nachfolgenden Sachverhalt vor:

Bereits in der Sitzung des Bau- und Wirtschaftsausschusses am 06.11.2018 wurde erstmals über eine bauliche Veränderung am bestehenden Wohnhaus auf dem Anwesen Zimmerstr. 22 im OT Berghausen beraten und auch ein positiver Beschluss gefasst. Hierbei ging es noch um eine geplante Erhöhung des Wohngebäudes mit zwei Vollgeschossen, dem Einbau einer Kniestockhöhe von 0,5 m, einem Satteldach mit 35 Grad Neigung und der Errichtung einer Dachgaube. Die damit geplante größere Wandhöhe führte zu einer Überschreitung der Abstandsflächen auf das Nachbargrundstück „Zimmerstr. 20“. Obwohl bereits eine Abstandsflächenbaulast aus dem Jahre 1952 den Abstand der beiden Wohngebäude Zimmerstr. 20 und Zimmerstr. 22 mit 5,00 m regelte, verlangte die Baurechtsbehörde eine erweiterte Abstandsflächenbaulastübernahme durch die Eigentümer des Nachbaranwesens Zimmerstr. 20. Diese wollten die Nachbarn jedoch nicht übernehmen, um eventuelle - eigene - bauliche Veränderungen auf dem Baugrundstück nicht zu gefährden. Die vorliegende Neuplanung zeigt nun einen zweigeschossigen Anbau an das Bestandgebäude (Wohnhaus) um den erforderlichen Wohnraumbedarf zu erreichen. Die Abstandsmaße zur Nachbargrenze werden eingehalten. Die entstehende Bautiefe entspricht der Umgebungsbebauung Innerhalb des bestehenden Wohnhauses werden lediglich Umbauten vorgenommen. Die Kubatur des Bestandes bleibt damit unverändert. Somit erfüllt das geplante Bauvorhaben alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Baugenehmigung. Dem Gremium wird empfohlen, dem geänderten Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Bürgermeisterin Bodner fragt:

„Wer stimmt gegen den Beschlussvorschlag der Verwaltung?“

Abstimmung: 0 Gegenstimmen

„Gibt es Enthaltungen?“

Abstimmung: 0 Enthaltungen

Das Gremium fasst somit einstimmig folgenden Beschluss:

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



2.2. Terrassennutzung auf dem neu erstellten Anbau mit Flachdach, Flst.Nr. 472, Goethestr. 7, OT Söllingen

Herr Willi trägt nachfolgenden Sachverhalt mit eigenen Worten vor:

In der Sitzung des Bau- und Wirtschaftsausschusses am 07.02. 2017 befasste sich das Gremium mit dem Antrag auf Erweiterung des bestehenden Wohnhauses auf dem Anwesen Goethestr. 7 im OT Söllingen zur Schaffung von mehr Wohnraum der dort befindlichen EG-Wohnung. Schon in dieser Sitzungsvorlage wurde darauf hingewiesen, dass das geplante Flachdach über dem Anbau anstatt einer Dachbegrünung auch als Terrasse genutzt werden könnte. Da dies nun der Fall ist und eine Nachbarbeschwerde vorliegt, verlangt nunmehr die Baurechtsbehörde die Vorlage eines Bauantrages für die vorgesehene Nutzung der Anbauüberdachung als Terrassenfläche. Da der inzwischen errichtete Anbau Grenzabstände von mehr als 2,50 m zu den Nachbargrenzen aufweist, steht der Nutzung der Dachterrasse aus baurechtlicher Sicht auch nichts entgegen. Das Vorhaben ist somit genehmigungsfähig. Dem Gremium wird empfohlen, dem Antrag auf Nutzung der Dachfläche des Anbaues als Terrasse zuzustimmen.

Bürgermeisterin Bodner fragt:

„Wer stimmt gegen den Beschlussvorschlag der Verwaltung?“

Abstimmung: 0 Gegenstimmen

„Gibt es Enthaltungen?“

Abstimmung: 0 Enthaltungen

Das Gremium fasst somit einstimmig folgenden Beschluss:

Der Nutzung des Flachdaches am neu erstellten Anbau als Terrasse wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

2.3. Umbau und Erweiterung des Kindergartens"unterm Regenbogen" (Tektur), Flst.Nr. 2933, Reutweg 11, OT Kleinsteinbach

Herr Willi trägt nachfolgenden Sachverhalt mit eigenen Worten vor:

In der Sitzung des Bau- und Wirtschaftsausschusses am 03.07.2018 befasste sich das Gremium mit dem Bauantrag auf Umbau und Erweiterung des Kindergartens „Unterm Regenbogen“ in Kleinsteinbach. Dem Antrag wurde einstimmig zugestimmt und mit Datum 06.11.2018 die Baugenehmigung von der Baurechtsbehörde erteilt. Nach Aussage des planenden Architekturbüros ergaben sich im Nachhinein noch Änderungswünsche der Antragstellerin im Bereich der vorgesehenen Erweiterung. So entfällt im EG-Bereich ein Mehrzweckraum zugunsten eines größeren überdachten Spielhofes. Im Obergeschoss entsteht ein weiterer Raum für eine Kleinkindgruppe mit Schlafbereich und das überspannende Satteldach wird in der Dachneigung reduziert. Der First verliert somit um ca. 1,0 m an Höhe. Weitere bauliche Veränderungen in der räumlichen Innengestaltung, der Fassadeansicht oder die geänderte Anordnung von Fenstern wurden ebenfalls in die vorliegende (Tektur) Planung aufgenommen. Die genannten Änderungen haben keinen nachteiligen Einfluss auf die bauplanungsrechtliche Situation des Baugrundstückes. Nachbarschützende Belange werden durch die geplanten Änderungen nicht berührt. Die Verwaltung ist der Ansicht, dass auch die geänderte Planung alle Voraussetzungen für ein genehmigungsfähiges Bauvorhaben erfüllt und empfiehlt dem Gremium hierfür das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Gemeinderat Rendes teilt mit, man habe es zunächst bedauert, dass es bei dieser Baumaßnahme nicht vorwärts ging. Das halbe Jahr Verzögerung habe sich aber nun doch positiv



auf das Bauvorhaben ausgewirkt.

Bürgermeisterin Bodner fragt:

„Wer stimmt gegen den Beschlussvorschlag der Verwaltung?“

Abstimmung: 0 Gegenstimmen

„Gibt es Enthaltungen?“

Abstimmung: 0 Enthaltungen

Das Gremium fasst somit einstimmig folgenden Beschluss:

Der (geplanten) geänderten Bauausführung wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

2.4. Nutzungsänderung einer Garage zum Hofladen, Flst.Nr. 237, Söllinger Str. 9, OT Kleinsteinbach

Herr Willi trägt nachfolgenden Sachverhalt mit eigenen Worten vor:

Wie bereits schon bekannt wurde, hat der Antragsteller die erste Garage einer Garagengruppe im vorderen Grundstücksbereich seines Grundstückes „Söllinger Str. 9“ insoweit umgebaut, dass anstelle dem „klassischen“ Garagentor nun ein verglastes Eingangselement den Eingang zu einer Verkaufsstätte für Bio-Produkte zeigt. Die Frau des Antragstellers beabsichtigt dort im Rahmen eines „Hofladens“ in der Zeit von Montag bis Freitag von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr und am Samstag von 9:00 Uhr bis 15:00 Uhr teils auch eigene Produkte anzubieten. Die Verwaltung wurde durch einen Hinweis auf die bevorstehende Eröffnung schon in der Woche vor Ostern auf die Umnutzung aufmerksam gemacht und hat auch umgehend den Kontakt mit dem Antragsteller aufgenommen. Der Hinweis auf eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung einer Garage zum Hofladen hat nun dazu geführt, dass in der Zeit bis zur baurechtlichen Genehmigung keine weiteren Verkäufe von Waren dort stattfinden. Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Die Garagen wurden 1995 als Lagerfläche für einen Installationsbetrieb des Vaters des Antragstellers erstellt. Es handelt sich somit um keine „notwendigen“ Stellplätze mit einer baurechtlichen Zuordnung. Dieser Betrieb existiert jedoch nicht mehr. Stellplätze für die Besucher des Hofladens können auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Auf der vorgesehenen Fläche besteht derzeit eine Außenbestuhlung der Gaststätte „San-Biagio“, welche nach Angaben des Antragstellers dort noch entfernt wird. Das Vorhaben entspricht somit den bestehenden bauplanungsrechtlichen Vorgaben, so dass einer Zustimmung der Nutzungsänderung durch das Gremiums nichts im Wege stehen sollte.

Gemeinderätin Schneider teilt mit, ihre Fraktion habe prinzipiell überhaupt nichts gegen das Bauvorhaben und werde auch zustimmen. Die richtige Vorgehensweise wäre aber gewesen, dieses erst genehmigen zu lassen und dann mit dem Verkauf zu starten.

Gemeinderat Hörter signalisiert ebenfalls Zustimmung. Es sei sehr positiv, dass sich hier im Bereich Einzelhandel etwas entwickle.

Bürgermeisterin Bodner fragt:

„Wer stimmt gegen den Beschlussvorschlag der Verwaltung?“

Abstimmung: 0 Gegenstimmen

„Gibt es Enthaltungen?“

Abstimmung: 0 Enthaltungen



Das Gremium fasst somit einstimmig folgenden Beschluss:
Der Nutzungsänderung einer Garage zum Hofladen wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

2.5. Neubau eines Stalls mit Heu- und Strohlager, Flst.Nr. 593/2, Gewann Gern, OT Wöschbach

Herr Willi trägt nachfolgenden Sachverhalt vor:

Der Antragsteller ist Landwirt und im Besitz von mehreren Hektar Ackerland, Weide- und Grünflächen. Nach eigenen Angaben ist der Antragsteller im Besitz von 4 Pferden die artgerecht versorgt werden sollen. Des Weiteren soll eine Herdbuchzucht mit Walliser Schwarznasenschaafen aufgebaut werden. Aus dieser Zucht sind bereits 8 Schafe vorhanden. Weitere Tiere sollen hinzukommen. Die Pferde und die Schafe werden für eine biologische Weidehaltung eingesetzt. Die Versorgung der Tiere kann durch die eigene Landwirtschaft übernommen werden. Der geplante Neubau dient der Unterbringung der Tiere und der Lagerung von Heu- und Strohmittel. Das bereits auf dem Grundstück vorhandene Betriebsgebäude wird zur Unterbringung der Fahrzeuge und Geräte benötigt. Nach Rücksprache beim Landwirtschaftsamt in Bruchsal sieht die dortige Sachbearbeitung den Antrag als zulässig an. Die Betriebsgröße würde eine weitere bauliche Nutzung als noch betriebswirtschaftlich verträglich erachten. Die Lage des Neubaus schließt sich an die bereits vorhandenen zwei landwirtschaftlichen Gebäude an. Eine Zersiedelung der Landschaft mit einzeln aufgestellten Gebäuden wird damit ausgeschlossen. Die fehlende Abstandsfläche an der nordöstlichen Gebäudeecke wird durch die Übernahme einer Abstandsbaulast durch den Eigentümer des Grundstückes Flst.Nr. 589/2 (Hermann Ruppender) baurechtlich geregelt. Nach Ansicht der Verwaltung erfüllt das Vorhaben somit die Vorgaben des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) für eine Genehmigungsfähigkeit. Dem Gremium wird empfohlen, dem Antrag das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Gemeinderätin Schneider teilt mit, ihre Fraktion würde gerne vor einer Entscheidung einen Vor-Ort-Termin mit dem Ortschaftsrat haben. Der Ortsvorsteher sei damit einverstanden. Bei einem früheren Vorhaben auf einem Nachbargrundstück sei angesprochen worden, dass die sich in der Nähe befindliche Gesteinsbruchkante, bzw. Mauer ökologisch wertvoll sei – auch im Hinblick auf Fledermäuse. Wenn eine Privilegierung vorhanden sei, dann habe der Antragsteller das Recht zu bauen. Dennoch wolle man es sich erst anschauen. Die Halle davor werde schon von ihm genutzt. Sie habe aber die Tiere noch nicht gesehen.

Herr Willi räumt ein, dass dies grundsätzlich eine gute Idee sei, jedoch der Antrag bereits am 18.03.2019 eingegangen sei und die Verwaltung bis spätestens 18. Mai, also innerhalb der 8-Wochen-Frist, ein Signal an die Baurechtsbehörde weitergeben müsse. Dies sei auch der Grund, weshalb am heutigen Abend ein Beschluss gefasst werden müsse.

Bürgermeisterin Bodner weist darauf hin, dass das Gremium im Zweifel ablehnen könne und dieses Ergebnis dann an die Baurechtsbehörde weitergeleitet werde.

Gemeinderat Gutgesell sagt, seine Fraktion wolle den Antrag nicht zurückweisen. Der Antragsteller habe den Bedarf für die weitere Halle begründet. Das Problem der Zersiedelung sei nicht gegeben. Die CDU-Fraktion werde zustimmen.

Gemeinderat Rothweiler weist darauf hin, dass ein Teil der Unterlagen am 24.04.2019 unterschrieben wurden. Er fragt, wo die Grenzen für solche Bauvorhaben seien. Man werde



jährlich mit Erweiterungen konfrontiert. Es sollte ein Gesamtkonzept vorgelegt werden.

Herr Willi stellt klar, dass das Landwirtschaftsamt die Grenzen setze. Dieses kenne die Person und den Betrieb, die bewirtschafteten Flächen, den Maschinenpark und die Tiere. Wenn das Vorhaben den Anforderungen entspreche, dann sei es wirtschaftlich zulässig. Er weist darauf hin, dass lediglich die nachgereichte Begründung auf den 24.04. datiert sei. Diese habe er sich geben lassen. Der Antrag selber wurde am 08.03.2019 unterschrieben.

Gemeinderat Vogt bedauert den Verlauf der Diskussion und schließt sich der Stellungnahme von Gemeinderat Gutgesell an. Er kenne den Antragsteller und wisse, dass er die Tiere versorgen könne. Der einzige Pferdefuß an der Sache sei, dass der Ortschaftsrat nicht informiert wurde.

Herr Willi äußert, die Beteiligung des Ortschaftsrates sei ein gutes Stichwort. Eine solche sei nämlich nicht üblich. Es würde auch schwierig werden zu entscheiden, bei welchem Bauvorhaben dieser gehört und bei welchem der Ortschaftsrat nicht gehört werden soll. Außerdem habe er Fristen einzuhalten.

Bürgermeisterin Bodner stellt klar, dass eine Beteiligung grundsätzlich nicht erfolgt.

Gemeinderat Dr. Rahn erinnert daran, dass es für dieses Gebiet eine Vorgeschichte gäbe. Er habe gewisse Bedenken und würde sich dem Vorschlag von Gemeinderätin Schneider anschließen. Man könne das Vorhaben ablehnen, aber der Baurechtsbehörde mitteilen, dass man dieses Vorhaben nicht grundsätzlich ablehne, sondern weil der Termin nicht mehr stattfinden konnte.

Gemeinderätin Eisenbusch-Costerousse äußert, sie sei nicht prinzipiell gegen das Vorhaben, jedoch sei dieses in Wöschbach bereits im Gespräch. An dem Standort führe eine beliebte Wanderstrecke vorbei. Sie findet, dass der Ortschaftsrat gehört werden sollte, wenn ein Vorhaben Ortsbildprägend sei. Es solle nicht jedes Projekt an den Ortschaftsrat delegiert werden, aber hier habe es doch einen gewissen Stellenwert. Sie schlägt vor, heute zuzustimmen und trotzdem mit dem Ortschaftsrat einen Termin zu vereinbaren, damit die Bevölkerung informiert ist.

Bürgermeisterin Bodner liest den Beschlussvorschlag vor. Als Zusatz für die Verwaltung fügt sie hinzu, dass der Ortschaftsrat einen Vor-Ort-Termin machen werde. Sie fragt, wer dem Beschlussvorschlag zustimmt?

Abstimmung: 11 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung

Das Gremium fasst somit einstimmig bei einer Enthaltung folgenden Beschluss:
Dem Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

3. Bauanfragen

3.1. Neubau von zwei Wohnhäusern und zwei Garagen, Flst.Nr. 2029, Ochsenstraße, OT Kleinsteinbach

Herr Willi teilt mit, sein erster Gedanke bei diesem Antrag war, warum da niemand mit der



Verwaltung gesprochen habe. Anschließend trägt er nachfolgenden Sachverhalt mit eigenen Worten vor:

Dem Gremium liegt ein Antrag auf Bauvorbescheid zur Errichtung von zwei Wohnhäusern mit Garagen auf dem Grundstück Flst.Nr. 2029 vor. Mit diesem Antragsverfahren möchte die Antragstellerin geklärt wissen, ob diese geplante Baumaßnahme auf dem vorgesehenen Grundstück genehmigungsfähig ist. Nach den vorliegenden Planvorlagen sollen die beiden Wohnhäuser durch eigene Zufahrtsflächen erschlossen werden. Das zur Bebauung ange-dachte Grundstück befindet sich im Anschluss an die südwestliche Bebauung der „vorderen“ Ochsenstraße. Mit dem bestehenden Wohnhaus Ochsenstraße 41 endet die bestehende Bebauung westlich der vorhandenen Erschließungsstraße für die Hausnummern 37, 39, 39a und 41 – einem Abzweig von der Ochsenstraße. Danach dient der Weg zur Erschließung der angrenzenden Feldflur. Das Grundstück wird im Grundbuch, wie auch im Flächennutzungs-plan der Gemeinde, als Landwirtschaftsfläche geführt. Aus baurechtlicher Sicht befindet sich das geplante Baugrundstück im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die bauplanungsrechtliche Abgrenzung zwischen dem Innenbereich nach § 34 BauGB und dem Außenbereich nach § 35 BauGB verläuft Gebäudekantenscharf hinter der letzten bestehenden Bebauung der Och-senstraße entlang. Die Bebauungsmöglichkeiten eines Außenbereichsgrundstückes werden im Baugesetzbuch § 35 geregelt. Diesen Anforderungen entspricht die angedachte Bebau-ung mit zwei Wohnhäusern und Garagen nicht. Das Vorhaben hat somit keine Aussicht auf eine baurechtliche Genehmigungsfähigkeit und ist somit zurückzuweisen. Dem Gremium wird empfohlen, der Bauanfrage das gemeindliche Einvernehmen auch deshalb zu versagen.

Diskussionsbedarf besteht nicht.

Bürgermeisterin Bodner fragt:

„Wer stimmt gegen den Beschlussvorschlag der Verwaltung?“

Abstimmung: 0 Gegenstimmen

„Gibt es Enthaltungen?“

Abstimmung: 0 Enthaltungen

Das Gremium fasst somit einstimmig folgenden Beschluss:

Der Bauanfrage wird das gemeindliche Einvernehmen versagt. Die geplante Überbau-ung eines Außenbereichsgrundstückes entspricht nicht den Vorgaben des § 35 BauGB.

- 4. Kläranlage Berghausen**
- Sanierung der Heizung und der Wärmeverteilungsanlagen
 - Auftragsvergabe
 - Beratung und Beschlussfassung

Auf den hierzu ergangenen Sachverhalt wird verwiesen.

Herr Knobloch fasst zusammen, dass 10.000 € zum Haushaltsansatz fehlen würden. Das Ausschreibungsergebnis müsse aber dennoch als gut beurteilt werden. Die Arbeiten wurden in zwei Lose aufgeteilt und ausgeschrieben. Der Angebotspreis belaufe sich zusammen auf rund 170.000 €. Er empfiehlt dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.

Bürgermeisterin Bodner fragt:

„Wer stimmt gegen den Beschlussvorschlag der Verwaltung?“



Abstimmung: 0 Gegenstimmen

„Gibt es Enthaltungen?“

Abstimmung: 0 Enthaltungen

Das Gremium fasst somit einstimmig folgenden Beschluss:

1. **Beschlussvorschlag: Der Auftrag für das Gewerk 1/Heizungstechnik soll an die Firma Dürr aus Karlsruhe vergeben werden.**
2. **Der Auftrag für das Gewerk 2/Elektrotechnik soll an die Firma Gross-ELAN, Filderstadt gehen.**
3. **Die überplanmäßigen Ausgaben in Höhe von rd. 10.000 € werden aus der HH-Stelle 7.7907 930501-500 abgedeckt.**

5. **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Seniorenzentrum und Wohnpark an der Pfinz", OT Berghausen**
 - Umstellung der Verfahrensart
 - Antrag auf Einzeländerung des Flächennutzungsplans (FNP)

Auf den hierzu ergangenen Sachverhalt wird verwiesen.

Frau Schönhaar teilt mit, dass in Bezug auf das Berckmüller-Areal, OT Berghausen, aufgrund rechtlicher Vorgaben die Verfahrensart zu ändern ist. Bislang sei es ein kombiniertes Verfahren nach § 13a und § 13b BauGB gewesen, künftig müsse es das Vollverfahren ohne Verfahrenserleichterung sein. Grund sei die Kumulationsregelung, wonach die Aufstellung / Änderung mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, im Vollverfahren erfolgen muss. Dies sei eine logische Fortführung der im Februar gefassten Beschlüsse zur Umstellung der Verfahrensart bei den Bebauungsplänen Georgstraße / Obere Au und Westliche Karlsruher Straße sowie Östliche Karlsruher Straße. Die Art des Bebauungsplans, nämlich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB, bleibe dabei bestehen. Die Änderung des Verfahrens werde dringend empfohlen, da die ursprünglich gewählte Verfahrensart schon von Anfang an umstritten war und der Bebauungsplan nach Ansicht der Verwaltung klagegefährdet sei. Mit der Verfahrensumstellung sei man auf der sicheren Seite. Konsequenz aus der Umstellung wäre die Erstellung eines Umweltberichts, der jedoch unkritisch sei, da wesentliche Teile schon vorliegen. Dies führe zu einer Zeitverzögerung, die jedoch nicht so gravierend sei, da vom Vorhabenträger nach wie vor Unterlagen fehlen würden.

Herr Knobloch teilt mit, er sei davon ausgegangen, dass sich Orpea dagegen wehren würde. Dies sei aber nicht erfolgt. Orpea müsste nach wie vor Unterlagen bringen. Da im Vollverfahren keine FNP-Korrektur möglich sei, müsse eine FNP-Einzeländerung beantragt werden.

Gemeinderätin Klingmüller sagt, Ihre Fraktion habe das Vollverfahren von Anfang an empfohlen. Sie würden der Verfahrensumstellung nun zustimmen.

Gemeinderat Dr. Rahn stellt klar, dass eine Zustimmung zur Verfahrensänderung nicht auch eine Zustimmung zum Bebauungsplan bedeute.

Gemeinderätin Schneider signalisiert für ihre Fraktion ebenfalls Zustimmung zum Beschlussvorschlag. Sie findet die Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger als sehr ärgerlich. Ein Großteil der Gremiumsmitglieder sei zwischenzeitlich sehr kritisch mit den Vertragspartnern. Sie fragt, wie lange man das noch mit anschauen müsse, da die Seniorenversorgung



nicht vorangehe. Man könne sich auch fragen, ob da noch echtes Interesse bestehe. Seit sicherlich über einem halben Jahr würden keine Unterlagen vorgelegt werden.

Herr Knobloch stellt klar, dass er bereits seit einem Jahr auf bestimmte Unterlagen warte. Es sei schwierig, das vorvertragliche Verhältnis zu kündigen. Es gelte hier der Satz „culpa et contrahendo“ - im Zweifel für den Angeklagten. Die Gemeinde mache sich dann schadensersatzpflichtig. Laut Vorhabenträger seien bereits schon 2 Mio. Euro investiert worden und man deshalb nicht mehr zurück könne. Er würde nicht empfehlen, jetzt auszusteigen.

Gemeinderätin Schneider hakt nach, wie lange man noch warten müsse. Die Gemeinde sei ja auch in Vorleistung gegangen.

Herr Knobloch antwortet, dass das Eigentum geschützt sei. Man könne der Gemeinde vor Gericht vorhalten, warum sie sich nicht anderweitig umschaue. Man habe hier keine rechtliche Handhabe.

Gemeinderätin Eisenbusch-Costerousse äußert, dass man als Gemeinde doch die Möglichkeit haben müsse eine Frist zu setzen.

Herr Knobloch verneint dies. Vielleicht wäre es möglich eine „Deadline“ zu setzen mit dem Hinweis, dass die Gemeinde nach deren Ablauf selber etwas entwickeln wolle.

Gemeinderat Hörter sagt, die CDU-Fraktion werde zustimmen. Er weist auf den Kreispflegeplan hin. Es sei ein Spiel auf Zeit. Die Gemeinde habe jedoch ihre Hausaufgaben gemacht.

Frau Schönhaar erklärt, dass bei der notwendigen Einzeländerung des FNP, die Festsetzung Gewerbe in Wohnen geändert werden würde. Die Einzeländerung müsse im Antrag an den NVK entsprechend begründet werden. Der NVK habe bereits die Möglichkeit einer Verfahrensbeschleunigung signalisiert.

Bürgermeisterin Bodner verweist auf den Beschlussvorschlag in der Sitzungsvorlage. Sie fragt: „Wer stimmt diesem zu?“

Abstimmung: **12 Ja-Stimmen**

Das Gremium empfiehlt dem Gemeinderat somit einstimmig:

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenzentrum und Wohnpark an der Pfinz“, OT wird auf das förmliche Verfahren (Vollverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung; Einzeländerung des FNP) umgestellt. Die bereits durchgeführten Verfahrensschritte behalten ihre Gültigkeit.

6. Mitteilungen der Bürgermeisterin

Bürgermeisterin Bodner informiert darüber, dass ab dem kommenden Montag für das Gebiet „Heilbrunn-Engelfeld“ Bauanträge eingereicht werden dürfen.

Herr Knobloch ergänzt, im Hinblick auf die Einhaltung der Fristen im Baugenehmigungsverfahren, sei die Möglichkeit Bauanträge einzureichen nun so getaktet, dass es mit der Fertigstellung der Erschließung funktioniert.



Bürgermeisterin Bodner informiert darüber, dass am morgigen Tag um 10 Uhr ein Termin mit Vertretern der Bahn stattfinden werde.

7. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium

Gemeinderätin Schneider nimmt Bezug auf das Vorhaben Durlacher Weg 24 in Kleinsteinbach. Sie habe erfahren, dass hier Höhen nicht eingehalten werden. Im ersten Fall habe es die Stützmauer betroffen und jetzt betreffe es die versetzten Hausanteile. Es gebe hier wohl eine Differenz zwischen den ursprünglich geplanten 47 cm und nun festgestellten 35 cm.

Herr Willi antwortet, dass für den Neubau zwei unterschiedliche Ebenen gelten würden. Laut Bauantrag gebe es einen Versprung von 47 cm. Vor Ort betrage dieser Versprung aber nur 35 cm. Er sei vor Ort gewesen und habe es sich ausmessen lassen. Es bestehe die Befürchtung, dass dadurch eine größere Wandhöhe entstehe. Was diese betreffe, wurden die Abstandsflächen bereits sehr scharf gemessen. Er habe es sich vom Bauherr erklären lassen und dieser begründe den Versatz mit dem Treppenhaus. Das hätte der Architekt aber eigentlich schon bei der Planerstellung wissen müssen. Er habe von ihm die NN-Höhe angefordert und gleichzeitig einen Nachweis, wie hoch das Gebäude werden wird. Wie sich die Abweichung auswirken wird, könne man erst sagen, wenn die Pläne da sind. Er werde es dann an die Baurechtsbehörde weitergeben.

Herr Knobloch klärt auf, dass die Baurechtsbehörde keine freie Entscheidungsbefugnis mehr haben würde, falls die Abstandsfläche durch eine höhere Wandscheibe betroffen wäre.

Gemeinderätin Schneider erklärt den Zuhörern, warum hier wegen 12 cm „rumgemacht“ werde. Hintergrund sei der, dass dieses Vorhaben Auslöser für einen sehr aufwändigen Bebauungsplan gewesen sei. Und nun gebe es Abweichungen zu den Antragsplänen. Von der Verwaltung möchte sie wissen, wie es beim Gebäude in der Karlsruher Str. weitergehe, bei dem eine Höhenabweichung von 35 cm festgestellt wurde.

Herr Willi antwortet, der Kreisbaumeister habe sich noch nicht entschieden. Das Gebäude habe bislang keine Schlussabnahme, aber mittlerweile zig Eigentümer.

Bürgermeisterin Bodner sagt, der Bebauungsplan Durlacher Weg sei einer der besten Bebauungspläne seit Jahren. Grundsätzlich stimme man Ausnahmen zu, wo es geht. Früher wurde allgemein mehr kontrolliert. Viele Informationen würde die Verwaltung aus dem Gremium heraus erhalten, sonst würde vieles gar nicht erst bekannt werden.

Gemeinderat Rothweiler erkundigt sich, was im Adler am Bahnhofplatz vor sich gehe. Immerhin sei dem Nachbar gegenüber verboten worden, die Fenster auszuwechseln.

Herr Willi teilt mit, dass vor 10 Tagen eine Anzeige an die Baurechtsbehörde erfolgt sei mit der Bitte, danach zu schauen. Die Verwaltung sehe eine Verletzung der Veränderungssperre. Bislang sei keine Reaktion erfolgt.

Frau Schönhaar informiert darüber, dass die Verwaltung vom Rechtsbeistand die Aufforderung erhalten habe, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Die Baurechtsbehörde wurde ebenfalls angeschrieben. Da die Veränderungssperre angegriffen wurde, werde diese in der Gemeinderatssitzung am 21.05.2019 nochmals konkretisiert. Dies erfolge aufgrund einer Rücksprache mit der Rechtsanwaltskanzlei Caemmerer Lenz.



8. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner

Da keine Wortmeldung vorliegt, schließt **Bürgermeisterin Bodner** um 18.57 Uhr die Sitzung.

Die Vorsitzende

Die Urkundspersonen

Die Schriftführerin

Bürgermeisterin Bodner

Gemeinderätin Schneider

Jasmin Vladislav

Gemeinderat Hruschka