



Gemeinde Pfinztal

Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Technik- und Umweltausschusses am 08.10.2019

Ort:	Selmnitzsaal (Europaplatz), Karlsruher Straße 84, 76327 Pfinztal (Berghausen)
Sitzungsbeginn:	18:00 Uhr
Sitzungsende:	18:56 Uhr

Anwesende Personen

Vorsitzende/r:

Bodner, Nicola

Ordentliche Mitglieder:

Frensch, Kristin
Gutgesell, Andreas
Hörter, Frank
Lüthje-Lenhardt, Monika
Mohamed Fahir, Aisha
Rahn, Klaus-Helimar
Rothweiler, Edelbert
Schaier, Barbara
Vortisch, Volker Hans

Stv. Mitglieder:

Ringwald, Markus - Vertretung für Herrn Markus Rendes

Schriftführer/in:

Vladislav, Jasmin

Verwaltung:

Knobloch, Günter
Muhl, Maike
Schönhaar, Tamara
Willi, Peter

Ortsvorsteher/in:

Oberle, Gebhard

Nichtanwesende Personen

Ordentliche Mitglieder:

Reeb, Tilo - entschuldigt
Rendes, Markus - entschuldigt

1. Ordnungsgemäße **Einladung** erfolgte am 30.09.2019.
2. Ortsübliche **Bekanntgabe** im öffentlichen Teil im Mitteilungsblatt der Gemeinde erfolgte am 02.10.2019.
3. **Beschlussfähigkeit** war gegeben, da mindestens 6 von 12 Mitglieder anwesend waren.
4. Als **Urkundspersonen** wurden bestimmt:
Gemeinderat Gutgesell
Gemeinderat Vortisch



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 eines bestehenden Wohnhauses in zwei Wohneinheiten mit Ausbau des Dachgeschosses und Einbau von Dachgauben **BV/410/2019**
 - 2.2. Umnutzung einer Gaststätte in einen Imbiss **BV/411/2019**
 - 2.3. Errichtung von zwei Dachgauben **BV/412/2019**
 - 2.4. Umbau im Bestand einer Scheune zu privaten Physiotherapieräumen **BV/413/2019**
 - 2.5. Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage **BV/417/2019**
3. Bauanfragen
 - 3.1. Nutzungsänderung vom Ladengeschäft in Wohnraum **BV/415/2019**
 - 3.2. Neubau eines Wohngebäudes mit zwei Wohneinheiten, Doppelgarage und Stellplatz **BV/416/2019**
4. Austausch der Rechenanlage auf dem Klärwerk Berghausen **BV/403/2019**
 - Vergabe der Lieferung und des Einbaus
 - Beratung und Beschlussfassung als Empfehlung an den Gemeinderat
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

Bürgermeisterin Bodner begrüßt die Anwesenden. Sie stellt fest, dass das Gremium beschlussfähig ist, auch wenn zu Beginn der Sitzung drei Gremiumsmitglieder fehlen. Sie begrüßt Frau Muhl als neue Mitarbeiterin der Bauverwaltung, woraufhin diese die Möglichkeit erhält, sich kurz vorzustellen. Anschließend erklärt Bürgermeisterin Bodner die Vorgehensweise beim Tagesordnungspunkt 1.

Es gibt keine Wortmeldungen.

2. Bauanträge

2.1. Umbau eines bestehenden Wohnhauses in zwei Wohneinheiten mit Ausbau des Dachgeschosses und Einbau von Dachgauben

Herr Willi trägt nachfolgenden Sachverhalt mit eigenen Worten vor:

Das auf dem Baugrundstück Bockstalstr. 42 befindliche Wohngebäude soll nach den vorliegenden Planvorlagen in ein Zweifamilienwohnhaus umgebaut werden. Hierzu werden einzelne Raumveränderungen im Untergeschoss- und Erdgeschossbereich für die erste Wohneinheit vorgenommen. Für die zweite (neu entstehende) Wohneinheit im Dachgeschoss ist eine Anhebung der Kniestockhöhe, der Einbau von zwei Dachgauben (Straßen- und Gartenseitig) sowie ein separater Zugang auf der Bergseite von außen geplant. Die Trauflinie des Gebäudes sowie die Firsthöhe erhöhen sich hierdurch um jeweils 38 cm zum heutigen Bestand. Weitere Veränderungen an der Grundfläche des Bestandsgebäudes entstehen, bis auf den Anbau eines Wintergartens von 1,24 m x 3,88 m, nicht. Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alte Wingert / Kirschenklamm“ vom 15.02.1963. Die planungsrechtlichen Festsetzungen geben eine GRZ von 0,4, eine Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, sowie eine Dachneigung von 30 Grad und das Satteldach als Dachform vor. Des Weiteren regelt hierzu die Kreisbauordnung vom 01.09.1959 (!) die zulässige Kniestockhöhe, die Größe der Dachgauben sowie die Dachgeschossnutzung. Im vorliegenden Baugebiet finden sich Abweichungen in der Kniestockhöhe von 0,30 m auf 0,90 m, der Dachneigung von 30 Grad auf 28 Grad sowie bei der lichten Höhe der Vorderseite der Dachgauben von 2,10 m auf 2,30 m. Zudem schränkt die Kreisbauordnung die selbständige Nutzung des Dachgeschosses als eigenständige Wohneinheit ein. Solch vorgenannten Abweichungen wurde schon bei anderen Bauvorhaben im Baugebiet - zuletzt beim Bauvorhaben „Schwarzwaldstr. 11“ – zugestimmt. Im Sinne der Gleichbehandlung sollte dies im vorliegenden Falle auch so gesehen werden. Die beantragten Befreiungen sind städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge des Bebauungsplanes sind davon nicht berührt.

Dem Bauvorhaben werden für zwei Wohneinheiten insgesamt drei Pkw.- Abstellplätze (eine Doppelgarage und ein offener Stellplatz) nachgewiesen, wobei sich der offene Stellplatz auf der Zufahrtsfläche der Garagenstellplätze befindet. Hier besteht Änderungsbedarf, was aber in die Kompetenz der Baurechtsbehörde fällt. Dem Gremium wird empfohlen, dem Bauvorhaben unter Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB von den planungsrechtlichen Festsetzungen zur Kniestockhöhe, der Dachneigung, der Höhe der Dachgauben sowie dem Ausbau des DG zur eigenständigen WE zuzustimmen.

Gemeinderätin Schaier äußert für ihre Fraktion, dass man kein Problem sehe und deshalb dem Beschlussvorschlag zustimmen werde.



Gemeinderat Vortisch sagt, bei dem Bauvorhaben handle es sich um eine sinnvolle Maßnahme, auch wenn das Thema Stellplätze nicht abschließend geklärt sei. Die Abweichungen seien zur Realisierung der zweiten Wohneinheit notwendig.

Gemeinderätin Lüthje-Lenhardt schließt sich für die Grünen-Fraktion den Vorrednern an.

Bürgermeisterin Bodner fragt:

„Wer enthält sich der Stimme?“ - Keine Handzeichen -

„Gibt es Gegenstimmen zum Beschlussvorschlag?“ - Keine Handzeichen -

Das Gremium fasst somit einstimmig folgenden Beschluss:

Dem Bauvorhaben wird unter Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu den beantragten Abweichungen zugestimmt.

2.2. Umnutzung einer Gaststätte in einen Imbiss

Gemeinderat Dr. Rahn betritt den Sitzungssaal.

Herr Willi trägt nachfolgenden Sachverhalt mit eigenen Worten vor:

Die ehemalige Gaststätte „Schwanen“ im OT Wöschbach, zuletzt als Bistro „gmüdlisch“ geführt, soll nach einer Zeit des Leerstandes gemäß dem vorliegenden Antrag in ein Imbiss-Lokal für die Zubereitung und Ausgabe von Döner, Pizzen und Nudelgerichten umgenutzt werden. Im Innenbereich des ehemaligen Gastraumes sind geringfügige bauliche Veränderungen geplant. Die eigentliche Gastraumfläche verringert sich um ca. 10 m² zur bisherigen Größe. Bei der letzten baulichen Änderung im Jahre 2007 (Ausbau des Dachgeschosses mit Einbau von Dachgauben) wurden auf dem Grundstück 5 Stellplätze und 2 Garagen für insgesamt 5 Wohneinheiten nachgewiesen. Für die Gaststätte wurde auf den vorhandenen Bestandsschutz verwiesen. Das Baugrundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich im OT Wöschbach. Der Gebietscharakter entspricht dem eines Mischgebietes im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung. Ein Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind u.a. auch Schank- und Speisewirtschaften. - Ein Imbiss-Lokal entspricht somit der Zulässigkeit an diesem Standort. Die beantragte Nutzungsänderung entspricht den bauplanungsrechtlichen Bestimmungen für dieses Grundstück, so dass eine baurechtliche Genehmigungsfähigkeit besteht. Ein erweiterter Stellplatznachweis - zugunsten der Gaststätte - lässt sich auf dem Baugrundstück nicht führen. Dem Gremium wird empfohlen, der geplanten Nutzungsänderung das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Herr Willi ergänzt, dass die Baurechtsbehörde hinsichtlich der Stellplatznachweise vermutlich auf den Bestandsschutz zurückgreifen werde.

Gemeinderat Gutgesell teilt mit, seine Fraktion werde dem Verwaltungsvorschlag zustimmen. Die Gewerbeeinheit habe nach dem Tod des früheren Betreibers lange leergestanden. Der jetzige Eigentümer wolle den Imbiss selber betreiben. Es sei schwierig, in Wöschbach Gewerbe anzuziehen. Das Vorhaben sei positiv trotz des Stellplatzproblems.

Gemeinderätin Lüthje-Lenhardt äußert, die Grünen-Fraktion sei der gleichen Auffassung. Kritisch sei, ob das Vorhaben genügend Leute anziehen werde. Sie schlägt vor, die Gelegenheit zu ergreifen und öfter auch die Gastronomie in Wöschbach zu besuchen.

Gemeinderat Vortisch begrüßt die Umwandlung der Gaststätte in einen Imbiss.



Bürgermeisterin Bodner fragt, wer dem Beschlussvorschlag zustimmt.

Abstimmung: **10 Ja-Stimmen**

Das Gremium fasst einstimmig folgenden Beschluss:

Der Nutzungsänderung wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

2.3. Errichtung von zwei Dachgauben

Herr Willi trägt nachfolgenden Sachverhalt mit eigenen Worten vor:

Der Antragsteller hat mit Datum 14.03.2019 die Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage erlangt und auch bereits mit der Baumaßnahme begonnen. Im Zuge der Baufortschreitung trat der Antragsteller nun an die Bauverwaltung der Gemeinde mit dem Wunsch heran, noch zwei Dachgauben auf der Rückseite (Gartenseite) des Hauses errichten zu können. Der vorliegende Antrag zeigt die beiden Dachgauben mit einer jeweiligen Breite von 3 m. Der Antragsteller begründet den Einbau der Gauben mit einer verbesserten Belichtung der beiden Kinderzimmer. Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des maßgeblichen Bebauungsplanes „Schleichling, Rohräcker-Ebene“. Die darin enthaltenen örtlichen Bauvorschriften gehen unter Pkt. 1 auf die Form unterschiedlicher Dachgestaltungen ein. Für Dachgauben besteht eine Regelung dahin, dass Gauben bis zu 3/10 der Dachflächenbreite zugelassen sind, wenn das Gebäude ein auf die ganze Länge durchgehendes Satteldach aufweist. Die beiden geplanten Gauben mit einer Gesamtlänge von 6,0 m (2 x 3,00 m) bei einer Dachlänge von 11,00 m überschreiten jedoch die zulässige Größe der Gauben von (insgesamt) 3,30 m um 2,70 m. Im Plangebiet sind bereits an mehreren Gebäuden von der zulässigen Länge abweichende Gauben vorhanden (Schleichlingstr. 25, 27 und 35 sowie Edith-Stein-Weg 1 bis 3, um einige Beispiele zu nennen). Recherchen in den Bauakten ergaben, dass für diese festgestellten Dachgauben auch Baugenehmigungen aus „alter Zeit“ vorliegen. Der Antragsteller nimmt Bezug auf diese bereits bestehenden Dachgauben und stellt einen Antrag auf Befreiung nach § 56 LBO. Dem sollte auch im Sinne der Gleichbehandlung im Baugebiet entsprochen werden. Dem Gremium wird von Seiten der Verwaltung empfohlen, dem Bau der beiden Dachgauben unter Befreiung von den örtlichen Bauvorschriften nach § 56 LBO zuzustimmen.

Gemeinderat Vortisch stellt fest, dass sich hier Bebauungsplanung und Realität voneinander unterscheiden. Im Sinne der Gleichbehandlung werde seine Fraktion diesem Bauvorhaben zustimmen.

Gemeinderat Ringwald äußert, die Zeiten würden sich ändern und Wohnraum werde benötigt. Seine Fraktion werde dem Vorhaben deshalb zustimmen.

Bürgermeisterin Bodner fragt:

„**Wer ist gegen den Beschlussvorschlag der Verwaltung?**“ – Keine Handzeichen –

„**Wer enthält sich der Stimme?**“ – Keine Handzeichen –

Das Gremium fasst somit einstimmig folgenden Beschluss:

Dem Neubau der Dachgauben wird unter Befreiung von der zulässigen Größe zugestimmt.



2.4. Umbau im Bestand einer Scheune zu privaten Physiotherapieräumen

Herr Willi trägt nachfolgenden Sachverhalt mit eigenen Worten vor und ergänzt, dass der Antrag normalerweise bedenkenlos sei. Da es aber in diesem Bereich eine Veränderungssperre gäbe, müsse man über eine Ausnahme entscheiden. Wenn einer solchen nicht zugestimmt werde, könne das Vorhaben auch nicht genehmigt werden. Die Bauleitplanung habe für das Vorhaben grünes Licht signalisiert.

Der Antragsteller beabsichtigt, den oberen Bereich einer bisherigen Scheune auf seinem Anwesen Schulstr. 8 im OT Berghausen in eine Physiotherapiepraxis umzubauen. Nach der beigefügten Betriebsbeschreibung sind zwei Behandlungsräume, eine Empfangs- und Wartezone sowie der Einbau von Toilette, Teeküche und Waschraum vorgesehen. Die Ehefrau des Antragstellers - gelernte Physiotherapeutin – beabsichtigt nach dem Umbau dort einen selbständigen, inhabergeführten Betrieb einzurichten. Die Praxis wird allein von der Ehefrau geführt. Das Baugrundstück „Schulstr. 8“ befindet sich nach einem Beschluss des Gemeinderates vom 24.07.2018 (veröffentlicht im Gemeindeblatt am 02.08.2018) im Geltungsbereich des künftigen B-Plans „Am Bahnhofsplatz“. Zur Sicherung des eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens wurde in der Sitzung des Gemeinderates Pfinztal am 25.06.2019 eine Veränderungssperre beschlossen. Bauplanungsrechtlich befindet sich das Baugrundstück in einem allgemeinen Wohngebiet. Zulässig sind bei diesem Gebietscharakter Wohngebäude sowie u.a. Anlagen für gesundheitliche Zwecke. Somit wäre die geplante Nutzungsänderung schon vor dem Aufstellungsbeschluss zum B-Plan und der beschlossenen Veränderungssperre zulässig gewesen. Eine Stellungnahme von der Bauleitplanung im Ortsbauamt zum vorliegenden Bauantrag kam zum Ergebnis, dass auch im künftigen B-Plan eine derartige Nutzung erlaubt sein wird. Einer Ausnahme von der bestehenden Veränderungssperre kann somit zugestimmt werden. Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss, der geplanten Nutzungsänderung - unter Ausnahme von der bestehenden Veränderungssperre - zuzustimmen.

Gemeinderätin Mohamed Fahir betritt um 18:14 Uhr den Sitzungssaal.

Gemeinderat Ringwald sagt, seine Fraktion freue sich immer, wenn neues Gewerbe nach Pfinztal komme. Der einzige Pferdefuß sei in diesem Fall die Parkplatzsituation mit den hintereinanderliegenden Stellplätzen. Seine Fraktion werde dem Beschlussvorschlag dennoch zustimmen.

Gemeinderätin Lüthje-Lenhardt findet das mit den Parkplätzen nicht ganz so kritisch. Das Gewerbe sei auch gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Problematischer findet sie eher, dass die Räume nicht behindertengerecht erreichbar seien.

Gemeinderat Ringwald erklärt, dass es sich hier um eine Privatpraxis handle, die nicht über die Krankenkasse abrechne. Deshalb sei es kein Problem, wenn der Zugang nicht behindertengerecht sei.

Herr Willi bestätigt die Aussage von Gemeinderat Ringwald.

Gemeinderat Vortisch sagt, die SPD-Fraktion habe das Problem mit dem nicht behindertengerechten Zugang auch gesehen. Aber wenn der Fachmann sage, dass das kein Problem sei, dann hätten sich die Bedenken erledigt.

Bürgermeisterin Bodner fragt:

„Wer stimmt dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zu?“

Abstimmung: 11 Ja-Stimmen



Das Gremium fasst somit einstimmig folgenden Beschluss:

Der Umnutzung des Obergeschosses einer Scheune zu einer Physiotherapiepraxis wird unter Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauGB von der bestehenden Veränderungssperre zum künftigen B-Plan „Am Bahnhofplatz“ zugestimmt.

2.5. Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage

Herr Willi trägt nachfolgenden Sachverhalt mit eigenen Worten vor:

Nach dem geplanten Abbruch aller auf dem Baugrundstück befindlichen Gebäude beabsichtigt die Antragstellerin, erneut ein zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus grenzbündig zum Nachbarhaus „Pfinzstr. 36 zu errichten. Im Anschluss (weiter zur Pfinz) ist der Neubau einer Doppelgarage mit Hauswirtschaftsraum und Stauraum im Dachgeschoss geplant. Der zweigeschossige Wohnhausneubau zeigt nach den Planunterlagen eine Gebäudehöhe von 7,59 m und bleibt damit unter der Firsthöhe des anzubauenden Nachbarhauses. Dieses weist deutlich höhere Trauf- und Firsthöhen auf. Das Garagengebäude liegt mit einer Gebäudehöhe von 5,72 m noch 1,87 m unter der Höhe des neuen Wohnhauses. Der gesamte Neubau wird nicht unterkellert. Das Bauvorhaben befindet sich bauplanungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Ein Vorhaben hat sich demnach in die Eigenart der näheren Umgebungsbebauung einzufügen, was auch so von Seiten der Verwaltung als erfüllt gesehen wird. Das Baugrundstück befindet sich in zwei Überflutungszonen. Die Hochwassergefahrenkarte der LUBW zeigt die Ausdehnung der HQ 50 bzw. HQ 100-Flächen im Bereich des Baugrundstücks – siehe auch beigefügte Fotomontage (Lageplan alter Bestand, Lageplan zum geplanten Vorhaben mit Überflutungsflächen). Bezogen auf die geplante Neubebauung des Baugrundstückes ist der HQ 100-Bereich durch den Garagenbaukörper auf einer Fläche von ca. 13 m² betroffen. Diese Einschnürung des Abflussprofils der Pfinz sieht die Verwaltung als nicht problematisch an. Unabhängig hiervon wurde bei der Antragstellerin noch die Vorlage eines wasserwirtschaftlichen Gutachtens über die hydraulische Auswirkung der durch den Garagenbau entstehenden Einschnürung des Abflussprofils der Pfinz eingefordert. Die Vorlage dieses Gutachtens ist bis zum Sitzungstermin zugesagt. Die Schaffung des Objektschutzes für die Garage ist Sache der Bauherrschaft. Anmerkung: Ein Hochwasser HQ 100 ist ein solches, das statistisch gesehen alle 100 Jahre einmal auftritt. Dem Bauvorhaben könnte - sofern durch das noch ausstehende Gutachten (wider Erwartens) keine Hinderungsgründe entgegenstehen - zugestimmt werden.

Herr Willi ergänzt die Info, dass die Gemeinde eine Erklärung an die Baurechtsbehörde abgeben müsse, wenn ein Grundstück in der Überflutungsfläche liege. Das Gutachten liege zwischenzeitlich vor. Dieses besagt, dass die geplante Wärmepumpe vom Bauherrn gesichert werden müsse. Das Gutachten habe auch erkannt, dass die geplante Geländeaufböschung nicht zulässig sei, da dies ein zu großer Eingriff sei. Demnach müsse das Gelände im ursprünglichen Zustand belassen werden.

Gemeinderätin Lüthje-Lenhardt nennt als einzigen Kritikpunkt, dass ein HQ100 nicht mehr alle 100 Jahre stattfindet, sondern zwischenzeitlich viel häufiger. Wenn das Gutachten aber aussage, dass das Vorhaben unter Beachtung gewisser Punkte in Ordnung sei, dann nehme sie dies zur Kenntnis.

Herr Willi teilt mit, dass das Gutachten an die Baurechtsbehörde weitergegeben werde.

Gemeinderat Hörter findet es sehr gut, dass sich die Gemeinde über die Hochwasserthematik Gedanken mache. Die „Altsöllinger“ hätten nicht ohne Grund ihre Keller so hochgezogen. Die CDU-Fraktion werde dem Bauvorhaben zustimmen.



Gemeinderat Vortisch sagt, bei den geplanten Garagen handle es sich um Pseudogaragen. Der Bogen für die Zufahrt sei ziemlich eng geplant. Er könne sich nicht vorstellen, dass diese genutzt werden können. Der Rest der Planung sei aber in Ordnung.

Herr Willi antwortet, bei der Planung müssten gewisse Vorgaben eingehalten werden. Geplant seien zwei Stellplätze für eine Wohneinheit. Sollten die Garagen nicht nutzbar sein, müssten die Stellplätze im Innenhof nachgewiesen werden.

Bürgermeisterin Bodner leitet die Abstimmung ein. Sie fragt:
„Enthält sich jemand der Stimme?“ – Keine Handzeichen –
„Ist jemand gegen den Beschlussvorschlag?“ – Keine Handzeichen –

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

3. Bauanfragen

3.1. Nutzungsänderung vom Ladengeschäft in Wohnraum

Herr Willi trägt nachfolgenden Sachverhalt mit eigenen Worten vor.

Im Jahre 1975 wurde auf dem Baugrundstück Wesostr. 73 der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit einem SB-Laden für Lebensmittel im EG-Bereich genehmigt und errichtet. Nach unterschiedlichen Nutzungen in den vergangenen Jahren steht das Ladengeschäft heute leer und der Besitzer findet keine gewerbliche Nachfolgenutzung. Mit dem vorliegenden Antrag auf Bauvorbescheid soll nun geprüft werden, ob einem Umbau des ehemaligen Ladengeschäftes in zwei Wohneinheiten - aus bauplanungsrechtlicher Sicht - zugestimmt werden kann. Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes "Wesostraße 71-81" vom 24.10.1996. Die planungsrechtlichen Festsetzungen sehen eine Bautiefe von 40 m, eine GRZ von 0,4 und eine halboffene Bauweise vor. Weitere Festsetzungen zur Art der Nutzung bestehen nicht. Demnach würde einer Nutzungsänderung vom Ladengeschäft in Wohnraum baurechtlich nichts entgegenstehen. Eine ausreichende Stellplatzanzahl ist bereits durch das genehmigte Ladengeschäft vorhanden. Das Vorhaben entspricht den Vorgaben des einfachen Bebauungsplanes. Vom Ortschaftsrat kam bisher (auf Nachfrage) noch keine Rückmeldung, was die künftige Nutzung betrifft. Die Verwaltung gibt den Antrag zur Kenntnis.

Herr Willi ergänzt, dass der Interessent durch die Bauvoranfrage die Sicherheit haben möchte, ob das Vorhaben genehmigungsfähig ist. Nach Rücksprache mit dem Ortsvorsteher beauftragte der Ortschaftsrat die Nutzungsänderung, jedoch habe auch dieser erkannt, dass an der gewerblichen Nutzung nicht festzuhalten sei.

Gemeinderat Gutgesell sagt, das Vorhaben werde von seiner Fraktion positiv gesehen. Dennoch sei es schade, dass die gewerblichen Räume zugunsten von Wohnungen weichen müssen. Was den Ortschaftsrat betreffe, könne er sagen, dass dieser keine Monteursunterkünfte haben wolle.

Herr Knobloch verweist auf ein Anwaltspapier, laut welchem man keine Chance habe Mon-



teursunterkünfte zu verhindern. Wollte man dergleichen nicht, müsste der Bebauungsplan geändert werden. Das wäre aber ein weiteres Verfahren auf der langen Liste der Bebauungsplanverfahren.

Gemeinderätin Mohamed Fahir findet das Vorhaben gut. Es gäbe einen Mangel an Wohnungen. Sie findet es schade, dass Gewerbe in Wöschbach oft nicht angenommen werde, zumal auch viele ältere Menschen davon profitieren würden. Man sollte versuchen, Wöschbach diesbezüglich attraktiver zu machen.

Das Gremium nimmt das Vorhaben zur Kenntnis.

3.2. Neubau eines Wohngebäudes mit zwei Wohneinheiten, Doppelgarage und Stellplatz

Herr Willi trägt nachfolgenden Sachverhalt mit eigenen Worten vor:

Nach dem Abbruch eines Einfamilienhauses und einer Scheune auf dem Baugrundstück beabsichtigen nun die heutigen Grundstückseigentümer dort einen Wohnhausneubau mit zwei Wohneinheiten, einer Doppelgarage und einem Stellplatz (neu) zu errichten. Da sich das Baugrundstück nach dem Beschluss des Gemeinderates vom 26.02.2019 im Geltungsbereich der Veränderungssperre zum Bebauungsplan „östliche Karlsruher Straße“ befindet, fanden schon früh mit dem Planer der Bauherrschaft und der Bauleitplanung im Hause umfangreiche Abstimmungsgespräche statt. So gehen die vorliegenden Planvarianten 1 + 2 vollumfänglich auf das Planungskonzept des künftigen Bebauungsplanes ein. Der Neubau wird von der Kepplerstraße zurückversetzt. Die Gebäudehöhe beträgt ca. 7,6 m bei einer Wandhöhe von ca. 5,0 m. Das BP-Konzept sieht für die Kettenstraße eine zweigeschossige und geschlossene bzw. halboffene Bauweise vor, was mit dem Plankonzept des Neubaus eingehalten ist. Die geplante, überbaute Grundstücksfläche mit einer GRZ von 0,44 orientiert sich ebenfalls an der künftigen Nutzung der dortigen Baugrundstücke. Für die beiden Wohneinheiten sind drei Pkw-Stellplätze vorgesehen. Das Bauvorhaben entspricht somit den künftigen Planungszielen des Bebauungsplanes „östliche Karlsruher Straße 2“, so dass einer Zustimmung für eine Ausnahme von der bestehenden Veränderungssperre von Seiten der Verwaltung an das Gremium empfohlen werden kann.

Herr Willi ergänzt, dass der Tenor der Stellungnahme der Bauleitplanung gewesen sei, dass das Gebäude schon im Vorfeld realisiert werden könne und dadurch keinerlei Beeinträchtigungen entstehen. Beide Varianten der Planung würden den Planungszielen des Bebauungsplanes entsprechen.

Gemeinderat Rothweiler rügt, dass die Planzeichnungen so klein seien, dass man eine Lupe zum Lesen benötigt. Die Planung sei aber hoch interessant. Die Grünen-Fraktion werde zustimmen.

Gemeinderat Vortisch sagt, es handle sich um eine interessante Architektur. Die SPD-Fraktion sehe keinen Hinderungsgrund für das Vorhaben.

Gemeinderat Ringwald lobt ebenfalls die Planung. Seine Fraktion werde zustimmen.

Bürgermeisterin Bodner fragt:

„**Wer enthält sich seiner Stimme?**“ – Keine Handzeichen –

„**Wer stimmt gegen den Beschlussvorschlag?**“ – Keine Handzeichen –



Das Gremium fasst somit einstimmig folgenden Beschluss:

Dem Antrag auf Bauvorbescheid wird zugestimmt. Beide Planvarianten entsprechen den Planungszielen des künftigen B-Plans „östliche Karlsruher Straße“. Es wird einer Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauGB von der bestehenden Veränderungssperre zugelassen.

4. Austausch der Rechenanlage auf dem Klärwerk Berghausen
- Vergabe der Lieferung und des Einbaus
- Beratung und Beschlussfassung als Empfehlung an den Gemeinderat

Auf den hierzu ergangenen Sachverhalt wird verwiesen.

Gemeinderat Vortisch freut sich über den ersten Umwelt-TOP des Abends. Seine Fraktion sehe keine Alternativen, weshalb sie zustimmen werde.

Gemeinderat Rothweiler fragt, ob die Maßnahme der Startschuss für die Renovierung sei oder ob es sich so ergeben habe.

Herr Knobloch antwortet, dass es beides sei. Die Rechenanlage sei bereits 27 Jahre alt. Deren Aufgabe sei es alle Grobstoffe aus dem Abwasser auszusondern. Sie habe eine Spaltbreite von 6 mm, die künftige werde eine Spaltbreite von 6 mm haben. Man könne nicht mehr länger zuwarten. Wenn ein Umbau der Kläranlage erfolgen wird, dann könne diese Maßnahme als erster Teil gesehen werden. Sollte Pfinztal an Karlsruhe angeschlossen werden, wäre diese Rechenanlage auch nicht umsonst.

Gemeinderat Rothweiler signalisiert Zustimmung von Seiten der Grünen-Fraktion.

Gemeinderat Hörter signalisiert für die CDU-Fraktion Zustimmung zum Beschlussvorschlag.

Gemeinderätin Frensch möchte wissen, ob es generell so sei, dass alle Angebote das gleiche umfassen und dann das billigste Angebot beauftragt werde.

Herr Knobloch antwortet, dass die Gemeinde durchaus die Haltung habe, das annehmbare Angebot zu nehmen, wenn das billigste nicht wirtschaftlich sei. Oft sei es so, dass Firmen bereits ausgelastet seien, dennoch aber ein Angebot abgeben, um später wieder bei einer Ausschreibung berücksichtigt zu werden. In solchen Fällen tragen sie dann überhöhte Werte ein. Es komme dann aber zu einer dummen Situation, wenn es das einzige Angebot ist. Die Kluft zwischen den Angeboten könne so 200% betragen.

Gemeinderätin Frensch sagt, rein ökologisch betrachtet sollte auch berücksichtigt werden, dass die Firmen räumlich am naheliegendsten sind.

Herr Knobloch sagt, es gelte das Vergaberecht in Verbindung mit § 31 Haushaltsrecht. Demnach könne das annehmbarste Angebot beauftragt werden. Bei einem ausgeschriebenen Massentransport von zigtausenden Tonnen Klärschlamm, könnten bestimmte Komponenten wie beispielsweise „Entfernung“ bei der Abwägung ins Gewicht fallen.

Bürgermeisterin Bodner fragt:

„Wer stimmt dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zu?“

Abstimmung: 11 Ja-Stimmen



Das Gremium fasst somit einstimmig folgenden Beschluss als Empfehlung für den Gemeinderat:

1. **Beschlussvorschlag: Der Auftrag über Lieferung und Einbau der Rechenanlage beim Klärwerk Berghausen soll der Firma Huber aus Berching zum Angebotsendpreis von 97.138,51 € übertragen werden.**
2. **Dem Gemeinderat wird empfohlen, die Vergabe vorzunehmen und die Berücksichtigung von 90.000 € im HH-Plan 2020 zu bestätigen.**

5. Mitteilungen der Bürgermeisterin

Bürgermeisterin Bodner kündigt für den November eine Besichtigung der Grundschule Wöschbach an.

6. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium

Bürgermeisterin Bodner weist darauf hin, dass in öffentlicher Sitzung keine Personalangelegenheiten besprochen werden.

Gemeinderat Vortisch hat eine Anfrage zum Bauvorhaben Durlacher Weg 25. Er habe mitbekommen, dass dort veränderte Wandhöhen ausgeführt wurden.

Herr Willi teilt mit, seiner Meinung nach, sei bei diesem Vorhaben Ruhe eingekehrt. Seit sechs Wochen habe er keine Anfragen mehr von der Angrenzerin erhalten. Die bisherigen Anfragen seien an die Baurechtsbehörde weitergeleitet worden.

Gemeinderat Gutgesell erinnert daran, dass er bereits in der Juni-Sitzung mitgeteilt habe, dass beim Fußweg in der Bruchwiesenstraße zur Pumpstation ein Teil des Geländers fehle. Bis letzter Woche war dort noch immer nichts gemacht worden.

Herr Knobloch wird es nochmals weitergeben.

Gemeinderat Rothweiler sagt, er habe bei der Besichtigungstour entlang der Pfinz gesehen, dass dort gemulcht werde. Es sei viel Geld für die Renaturierung ausgegeben worden und nun werde dort gemulcht. Das passe nicht zusammen. Darüber hinaus informiert er, dass sich bei ihm Leute wegen Staub, Schmutz und Dreck in der Brunnenstraße beschwert hätten. Er fragt, wie es dort weitergehe.

Herr Knobloch antwortet, er werde Herrn Renz bitten, den Landesbetrieb Gewässer wegen des Mulchens anzuschreiben. Wegen der Baustelle habe man bereits vor 14 Tagen der dortigen Bauleitung gesagt, dass die Anwohner einen passablen Weg haben sollen. Gerade heute habe er Herrn Pöschl gesagt, dass er die Bauleitung nochmals darauf hinweisen soll.

Gemeinderat Rothweiler fragt, wann die Wasserleitung gelegt und die Straße gemacht werde.

Herr Knobloch antwortet, es werde zunächst die Wöschbacher Straße fertig gemacht wegen dem Umleitungsverkehr und der Zufahrt zu den Verbrauchermärkten. Dann komme noch ein großes Bauwerk da hin, wo die Brunnenstraße einmündet. Aus diesem Grund wurde die Fer-



tigstellung der Brunnenstraße noch etwas zurückgestellt. Er werde der nächsten GR-Info einen aktualisierten Bauzeitenplan beifügen.

Gemeinderätin Lüthje-Lenhardt bittet darum, dass Besichtigungstermine nicht zu früh terminiert werden. 17 Uhr seien für „normal Berufstätige“ nicht zu schaffen.

Bürgermeisterin Bodner sagt, die Bitte sei angekommen.

Gemeinderätin Lüthje-Lenhardt bittet um öffentliche Bekanntgabe aller Messergebnisse, die es hinsichtlich Lärm, Feinstaub und Verkehr in Pfinztal gäbe. Sie findet, dass nun nach und nach mehr Umweltthemen im Ausschuss behandelt werden sollten.

Gemeinderätin Schaier teilt mit, Sie erhalte viel Druck wegen der ungenügenden Ausleuchtung der Treppe in der Bockstalstraße, die gerade von Schulkindern benutzt werde.

Herr Knobloch sagt, er werde sich morgen gleich darum kümmern.

Gemeinderätin Frensch bedankt sich bei Herrn Christian Bauer für die Einführung der Tablets für die Gemeinderäte. Das sei sehr toll. Sie bittet darum künftig keine Plastik-Schnellhefter mehr zu verwenden.

7. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner

Bürgermeisterin Bodner informiert die Antragstellerin von TOP 2.4, dass der Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre durchgegangen sei.

Anschließend beendet Bürgermeisterin Bodner um 18:56 Uhr die Sitzung.

Die Vorsitzende

Die Urkundspersonen

Die Schriftführerin

Bürgermeisterin Bodner

Gemeinderat Gutgesell

Jasmin Vladislav

Gemeinderat Vortisch