



Gemeinde Pfinztal

Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Technik- und Umweltausschusses am 05.03.2024

Ort:	Selmnitzsaal (Europaplatz), Karlsruher Straße 84, 76327 Pfinztal (Berghausen)
Sitzungsbeginn:	18:00 Uhr
Sitzungsende:	19:40 Uhr

Anwesende Personen

Vorsitzende/r:

Bodner, Nicola

Ordentliche Mitglieder:

Gutgesell, Andreas
Hörter, Frank
Hruschka, Andreas
Lüthje-Lenhardt, Monika
Nickles, Helmut
Rahn, Klaus-Helimar, Dr.
Rothweiler, Edelbert
Schaier, Barbara
Vortisch, Volker Hans

Stv. Mitglieder:

Konstandin, Angelika - Vertretung für Herrn Dr. Ulrich
Roßwag
Rothweiler, Sonja - Vertretung für Frau Kristin Frensch

Schriftführer/in:

Maier, Elisa

Verwaltung:

Kauter-Eby, Thomas
Schmid, Lukas

Mitwirkende/ext. Org.:

Elsässer, Martin - zu TOP Ö 3 (Vohabenbezogener
Bebauungsplan "Söllinger Straße 52")
Oettinger, Catrin - zu TOP Ö 4 (Vorhabenbezogener
Bebauungsplan "Schnellermühle")
Schneider, Peter - zu TOP Ö 4 (Vorhabenbezogener
Bebauungsplan "Schnellermühle")
Schöner, Martin - zu TOP Ö 3 (Vorhabenbezogener
Bebauungsplan "Söllinger Straße 52")
Schürhuber, Christian - zu TOP Ö 4 (Vorhabenbezogener
Bebauungsplan "Schnellermühle")

Ortsvorsteher/in:

Oberle, Gebhard

Nichtanwesende Personen

Ordentliche Mitglieder:

Frensch, Kristin - entschuldigt
Roßwag, Ulrich, Dr. - entschuldigt



1. Ordnungsgemäße **Einladung** erfolgte am 26.02.2024.
2. Ortsübliche **Bekanntgabe** im öffentlichen Teil im Mitteilungsblatt der Gemeinde erfolgte am 29.02.2024.
3. **Beschlussfähigkeit** war gegeben, da mindestens 6 von 12 Mitglieder anwesend waren.
4. Als **Urkundspersonen** wurden bestimmt:
Gemeinderat Hruschka
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. Erweiterung bestehendes Wohnhaus und Errichtung eines Carports, Hagwaldstr. 2, OT Kleinsteinbach **BV/214/2023/1**
- Beratung und Beschlussfassung
 - 2.2. Errichtung eines Wohnhauses mit 2 WE und Laden und Errichtung eines Wohnhauses mit 9 WE, Hauptstr. 77/ Im Bachwinkel, OT Söllingen - geänderte Planung **BV/254/2023/1**
- Beratung und Beschlussfassung
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Söllinger Straße 52", OT Kleinsteinbach **BV/400/2024**
- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
- Vorberatung
4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Schnellermühle", OT Berghausen **BV/401/2024**
- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
- Vorberatung
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

BMin Bodner eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Einladung und die Beschlussfähigkeit fest. Sie bittet anwesende Bürgerinnen und Bürger um deren Wortmeldungen. Da keine Wortmeldungen vorliegen, geht sie zum Tagesordnungspunkt 2 über.

2. Bauanträge

2.1. Erweiterung bestehendes Wohnhaus und Errichtung eines Carports, Hagwaldstr. 2, OT Kleinsteinbach - Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Das Vorhaben wurde bereits in der TU Sitzung vom 02.05.2023 vorgestellt und das Einvernehmen versagt. Auf die Sitzungsvorlage BV/214/2023 wird hiermit verwiesen.

Die Bauherrschaft beantragt die Erweiterung des bestehenden Wohnhauses und die Errichtung eines Carports und einer Garage.

Die Erweiterung im Erdgeschoss sieht eine Garage vor. Das Obergeschoss ist eingerückt mit einer Terrasse/ Balkon und ist als Sportzimmer/ Wellnessraum geplant. Der Carport wird mit 6,55 m Länge direkt an die Grundstücksgrenze gesetzt. Die genaue Höhe ist in den Planunterlagen nicht beschriftet. Laut unseren Abmessungen dürfte dieser ca. 2,60 m hoch sein. Das Flachdach des Carports wird begrünt. Die Dachform des Anbaus wurde dem Hauptgebäude angepasst.

Das Grundstück Hagwaldstr. 2, OT Kleinsteinbach; befindet sich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Ellenbogen – südlicher Teil“, in Kraft getreten am 21.11.1975. Für den Bereich besteht eine 1. Änderung, in Kraft getreten am 08.01.2004. Mit der Änderung wurden unter anderem die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert. Der Bebauungsplan weist eine überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) für Gebäude aus und für Garagen/ Carports ist das Baufenster gesondert/ erweitert ausgewiesen. Weiter schreibt der Bebauungsplan für die rückwärtigen Anbauten bei zweigeschossiger Bauweise die Dachneigung von 10°-23° vor, wobei hier die Traufhöhe des Hauptgebäudes zu übernehmen ist.

Das Vorhaben überschreitet mit der Terrasse/ Balkon im Obergeschoss die überbaubare Grundstücksfläche. Die Überschreitung des Baufensters kann nicht mehr als untergeordnetes Bauteil (1,50 m von Außenwand hervortretend x 5 m Breite) gewertet werden, da die Terrasse/ Balkon 1,57 m von der Außenwand hervortritt. Weiter wird die festgesetzte Grundflächenzahl um 9,54 % (11 m²) überschritten. Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu versagen und den Befreiungen nach § 31 BauGB nicht zuzustimmen. Die Bauherrschaft wird gebeten, die Planungen an den bestehenden Bebauungsplan anzupassen.

Das Baugrundstück liegt im Bereich eines festgesetzten HQ-100 Überschwemmungsgebietes (§ 78 Wasserhaushaltsgesetz = WHG in Verbindung mit § 65 Wassergesetz = WG). Hierbei handelt es sich um Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ-100). Das gemeindliche Einvernehmen ist durch die Bürgermeisterin zu entscheiden. Das wasserwirtschaftliche Gutachten wird dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Gewässer – zur Prüfung vorgelegt. Im Anschluss wird Bürgermeisterin Bodner aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 WHG i. V. m. § 84 Abs. 2 WG treffen.



GRin Schaier bringt vor, dass in diesem Gebiet bereits viele Anbauten an den Gebäuden vorhanden seien. Dieser Anbau sei deshalb ebenfalls unproblematisch. Sie teilt mit, dass sie der Befreiung zustimmen werde.

GRin Konstandin teilt diese Ansicht. Es werde zwar viel Fläche überbaut, jedoch sei die Notwendigkeit des Anbaus gut begründet. Da die Gemeinde bereits viele Befreiungen erteilt habe, könne man auch dieser zustimmen.

GRin Lühje-Lenhard plädiert für den Beschlussvorschlag der Verwaltung und werde der Befreiung nicht zustimmen.

Herr Schmid weist darauf hin, dass der Beschluss bei einer Entscheidung, die nicht dem Beschlussvorschlag entspreche, umformuliert werden müsse.

Abstimmung: **5 Ja-Stimmen, 7 Nein-Stimmen**

Dem Beschlussvorschlag der Verwaltung wurde demnach mehrheitlich nicht entsprochen. Es fand eine erneute Abstimmung über folgenden geänderten Beschlussvorschlag statt:
„Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt. Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans (Überschreitung Baugrenze durch den Balkon, Grundflächenzahl) wird zugestimmt.“

Abstimmung: **7 Ja-Stimmen, 5 Nein-Stimmen**

Das Gremium fasst somit mehrheitlich folgenden Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt. Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans (Überschreitung Baugrenze durch den Balkon, Grundflächenzahl) wird zugestimmt.

2.2. Errichtung eines Wohnhauses mit 2 WE und Laden und Errichtung eines Wohnhauses mit 9 WE, Hauptstr. 77/ Im Bachwinkel, OT Söllingen - geänderte Planung - Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Das Vorhaben war bereits auf der Sitzung des Gemeinderates am 08.08.2023. Auf die Sitzungsvorlage BV/254/2023 wird hiermit verwiesen. Der damalige Beschlussvorschlag der Verwaltung, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, wurde mit 5 Ja-Stimmen, 12 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen abgelehnt.

Die untere Baurechtsbehörde hat mit Schreiben vom 27.09.2023 Nachforderungen von Unterlagen zur Darstellung und Nachweise als Vergleichsobjekte verlangt. Daraufhin hat die Bauherrschaft kleinere Veränderungen an der Planung vorgenommen.

Die Bauherrschaft beantragt den Neubau von zwei Gebäuden. Das vordere Haus an der Hauptstraße 77 ist mit zwei Wohneinheiten, einem Ladengeschäft im EG sowie 2 Stellplätzen geplant. Das hintere Gebäude ist entlang „Im Bachwinkel 1“ mit 9 Wohneinheiten und einer Tiefgarage geplant. In der Tiefgarage werden 11 Stellplätze ausgewiesen.



Für das Grundstück besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Somit ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Es gilt folgende 4 Punkte für das Einfügungsgebot zu prüfen:

- *Art der baulichen Nutzung*
- *Maß der baulichen Nutzung*
- *Bauweise und*
- *Grundstücksfläche, die überbaut werden soll*

Die Art der baulichen Nutzung, die beantragt wird (Laden und Wohnen), entspricht dem vorhandenen Gebietscharakter eines Mischgebiets bzw. eines Urbanen Gebiets. Somit fügt sich das Vorhaben in diesem Punkt in die nähere Umgebung ein.

Das Maß der baulichen Nutzung umfasst das Einfügen der Länge, Breite, Höhe und Anzahl der Vollgeschosse der baulichen Anlage. Eine vergleichbare Bebauung ist in der näheren Umgebung durchaus vorhanden. Hinsichtlich der Höhenentwicklung ist hier das Objekt „Pfinzstraße 15-17“ zu nennen, welches ca. 50 m Luftlinie entfernt ist. Die Firsthöhe beträgt hier ca. 14 m (153,61 üNN). Auch hinsichtlich der Breite und Länge sind die Gebäude vergleichbar. Als Vergleichsobjekt bezüglich der Tiefe der Bebauung, kann die Hauptstr. 71 herangezogen werden. Hier wird bis zu 45 m in das Grundstück gebaut. Die Anzahl von zwei Vollgeschossen zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss weisen unter anderem die Hauptstr. 79 und die Pfinzstraße 15-17 auf.

Auch die offene Bauweise entspricht der Umgebungsbebauung. Im Gebiet sind offene als auch geschlossene Bauweisen vorhanden.

Der letzte Prüfungspunkt ist die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll: Nach den Berechnungen des Lageplanfertigers werden ca. 80 % des Grundstücks mit anrechenbaren baulichen Anlagen überbaut. Eine derartige Grundstücksüberbauung ist in der Pfinzstraße 22, 24, 26, Hauptstr. 89 und 91 bereits vorhanden. Die Prüfungspunkte für das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB sind somit alle erfüllt.

Das Baugrundstück liegt im Bereich eines festgesetzten HQ-100 Überschwemmungsgebietes (§ 78 WHG in Verbindung mit § 65 WG). Hierbei handelt es sich um Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ-100). Das gemeindliche Einvernehmen ist durch die Bürgermeisterin zu entscheiden und nicht Teil des Beschlusses des Technik- und Umweltausschusses. Das wasserwirtschaftliche Gutachten wird unter anderem vom Landratsamt, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Gewässer, geprüft und eine Stellungnahme wird der Verwaltung als Grundlage für die Entscheidung der Bürgermeisterin vorgelegt.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen. Es liegen nach unserer Sicht keine Gründe für das Versagen des Einvernehmens vor. Die Anzahl der Wohnungen ist kein Einfügungskriterium.

BMin Bodner begrüßt die anwesende Bauherrschaft zu dem Tagesordnungspunkt.

Frau Maier erläutert, dass das Vorhaben aufgrund geringfügiger Änderungen und nachgereichten Unterlagen erneut zur Beratung und Beschlussfassung vorliege.



Die Bauherrschaft stellt dem Gremium das Bauvorhaben vor. Es wird darauf hingewiesen, dass das Vorhaben im Gegensatz zu der früher bestehenden Bebauung von der Straße abgerückt sei. Weiter wird erläutert, dass das Erdgeschoss angehoben sei, weshalb die Bezeichnung „Tiefgarage“ nicht zutreffend sei, da der Parkraum nicht unter der Oberfläche liege. Weiter könne man sich vorstellen, dass in dem vorderen Gebäude eine Arztpraxis entstehe. Zudem sollen die Stellplätze mit E-Ladestationen ausgestattet werden. Das Vorhaben runde die Umgebung ab und sei eine solide Lösung um Wohnraum zu schaffen.

GR Hörter ist der Ansicht, dass das Vorhaben in diesem Bereich zu massiv sei, da es sich um eine sehr schmale Straße handle. Problematisch sei auch, dass die Zufahrt in die Straße „Im Bachwinkel“ nicht geregelt sei. Bedenken bestehen außerdem hinsichtlich des HQ-100 Bereichs und der Anzahl der geplanten Stellplätze. Weiter ist er der Ansicht, dass die Gemeinde Baulasten für das Vorhaben übernehmen müsse.

GR Vortisch ist ebenfalls dieser Ansicht. Ein Gebäude mit neun Wohneinheiten sei zu massiv.

GRin Lüthje-Lenhardt schließt sich dem Beschlussvorschlag der Verwaltung an, da Wohnraum dringend benötigt werde. Die Anzahl der Stellplätze sei nicht vorgeschrieben.

Die Bauherrschaft teilt mit, dass der HQ-100 Bereich für das Grundstück erneut geprüft worden sei. Da diese Gebiete damals sehr grob festgesetzt wurden, seien manche Bereiche nicht betroffen. Dies sei vorliegend der Fall und sei durch ein Gutachten festgestellt worden. Weiter sei das Vorhaben nicht der Grund für die schmale Straße. Diese sei vorher noch dichter an der Fahrbahn bebaut gewesen.

Herr Schmid erläutert, dass die Abstandsflächen vor baulichen Anlagen bis zur Mitte von öffentlichen Verkehrswegen reichen dürfen. Somit sei eine Baulast im vorliegenden Fall nicht notwendig. Weiter werde das wasserwirtschaftliche Gutachten momentan durch die Fachbehörde des Landratsamtes geprüft. Die Kriterien des § 34 BauGB seien erfüllt.

GRin Konstandin fragt, ob das Vorhaben nun im HQ-100 Bereich liege oder nicht.

Herr Schmid erläutert, dass die Entscheidung bzgl. des HQ-100 Bereichs nicht die Entscheidung des Gremiums sei, sondern von der Bürgermeisterin entschieden werde. Es werde also nur über das gemeindliche Einvernehmen entschieden.

GR Hörter ist weiterhin der Ansicht, dass das Vorhaben zu massiv sei. Es handle sich um eine politische Entscheidung.

BMin Bodner weist darauf hin, dass die Vorschriften der Landesbauordnung für die Anzahl der notwendigen Stellplätze gelte. Es gebe keinen Anspruch, eine höhere Anzahl zu fordern. Sie weist darauf hin, dass das gemeindliche Einvernehmen vom Landratsamt ersetzt werden könne.

Abstimmung: **5 Ja-Stimmen, 7 Nein-Stimmen**

Das Gremium fasst somit mehrheitlich folgenden Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird versagt.



3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Söllinger Straße 52", OT Kleinsteinbach
- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
- Vorberatung

Sachverhalt:

In einem gemeinsamen Projekt der Diakoniestation Remchingen, dem Architekturbüro Elsässer und der VR Bank Enz Plus soll eine Seniorenwohnanlage in der Söllinger Straße in Kleinsteinbach entstehen. Die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung der Seniorenwohnanlage soll über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan geschaffen werden. Der Aufstellungsbeschluss hierzu wurde vom Gemeinderat bereits in seiner Sitzung am 28.06.2022 gefasst. Auf BV/037/2022 wird an dieser Stelle verwiesen.

Mit Beschluss vom 29.11.2022 wurde beschlossen, eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs.1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Diese fand vom 19.12.2022 bis zum 03.02.2023 statt. Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung ist aus angefügter Synopse zu entnehmen.

Mit Beschluss vom 28.11.2023 wurde der Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung zugestimmt, der Entwurf zur Offenlage gebilligt sowie die Durchführung der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis ist aus beigefügter Synopse zu entnehmen.

Die entsprechenden Beteiligungsschritte nach dem BauGB wurden somit durchgeführt. Nächster Schritt ist nun die Zustimmung zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie der Satzungsbeschluss. Die Verwaltung empfiehlt die oben genannten Beschlüsse als Empfehlung für den Gemeinderat zu fassen.

BMin Bodner begrüßt **Herrn Schöner (Projektierer)** zu diesem Tagesordnungspunkt.

Herr Schmid erläutert die bisherigen Verfahrensschritte und teilt mit, dass die heutige Beschlussfassung dem Gemeinderat als Empfehlung vorgelegt werde.

Herr Schöner fragt das Gremium nach offenen Fragen zu den vorgelegten Planungen.

GRin Schaier spricht Zustimmung zum Vorhaben aus.

GR Rothweiler teilt mit, dass er keine Zustimmung erteile.

GRin Konstandin spricht Zustimmung aus. Trotzdem sei es schade, dass die ursprünglichen Planungen nicht umgesetzt werden. Angebote für Betreutes Wohnen seien sehr gefragt und relevant für die Einwohner der Gemeinde.

GRin Rothweiler gibt bekannt, dass sie davon ausgegangen sei, dass im Rahmen der Planungen eine Tagespflege entstehe. Dass diese nun entfallen ist, sei problematisch.



Herr Schöner erläutert, dass ursprünglich das Betreute Wohnen sowie der Quartiersplatz geplant gewesen seien. Weiter sei eine Tagespflege geplant gewesen. Für diese bestehe jedoch kein Bedarf mehr, weshalb auch die Tagespflege in Söllingen ihre Plätze reduziere. Eine Wirtschaftlichkeit sei deshalb nicht mehr gegeben. Die vorgesehenen Räume für die Tagespflege sollen deshalb für Wohnungen genutzt werden. Weiter richtet er an GR Rothweiler die Frage, was der Grund für dessen Ablehnung sei.

GR Rothweiler bringt vor, dass er dies bereits in den vorherigen Sitzungen eingebracht habe. Weiter gibt er zu bedenken, dass sich die Nachfrage nach Plätzen in einer Tagespflege im Laufe der Jahre wieder erhöhen könnte.

Herr Schöner betont, dass die kürzlich reduzierten Plätze der Tagespflege in Söllingen problemlos wieder erhöht werden können. Weiter weist er darauf hin, dass in der ersten Vorstellung des Projektes in diesem Gremium bemängelt worden sei, dass nur 29 Wohnungen entstehen. Gewinnmaximierung sei nicht Ziel des Vorhabens.

GRin Konstandin ergänzt hierzu, dass die Diakoniestation in Remchingen auch ein großes Angebot bezüglich der Tagespflege habe. Weiter möchte Sie wissen, wo der Quartiersplatz geplant sei.

Herr Schöner zeigt dies anhand der vorgelegten Unterlagen. Außerdem betont er, dass das Betreute Wohnen und die Büroräume zentrale Teile der Planung seien.

GR Hörter merkt an, dass viele ältere Menschen die in den Planungen enthaltenen Wohnmöglichkeiten suchen. Er befürworte deshalb das Projekt.

GRin Konstandin fragt, in wessen Eigentum die gemeinschaftlichen Flächen und Räume liegen werden und wer sich um diese kümmern werde.

Herr Schöner führt aus, dass diese dann Sondereigentum aller Eigentümerinnen und Eigentümer sein werden. Ein Trägerverein und Ehrenamtliche werden diese betreiben.

GRin Rothweiler bringt den Vorschlag hierfür auch die Kirchengemeinde miteinzubeziehen.

Abstimmung: 11 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme

Das Gremium fasst somit mehrheitlich folgende Beschlüsse:

- 1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander, werden die zum Entwurf des Bebauungsplans abgegebenen Stellungnahmen entsprechend der Synopse vom 19.02.2024 berücksichtigt bzw. bleiben unberücksichtigt.**
- 2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 19.10.2023 mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen.**
- 3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 19.10.2023 werden nach § 74 Landesbauordnung (LBO) i.V.m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.**



**4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Schnellermühle", OT Berghausen
- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
- Vorberatung**

Sachverhalt:

Um der Schnellermühle einer tragfähigen Nach- und Weiternutzung zuzuführen, wurde ein Rahmenplan für das Gebiet erstellt. Der Rahmenplan liefert nach Ansicht der Verwaltung eine sinnvolle Konzeption der Nach- und Weiternutzung unter Berücksichtigung aller abzuwägenden Belange und liefert eine mit den Planungszielen der Gemeinde (Pfinztal 2035/ Alternativenprüfung) in Einklang stehende Planung. Insbesondere kann eine ausgeglichene Ökopunktebilanz erzielt werden. Dem Rahmenplan wurde mit Sitzung vom 25.10.2022 als Grundlage für die Nach- und Weiternutzung der Schnellermühle zugestimmt. Weiter wurde in der Sitzung der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schnellermühle“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan gefasst. Der Bebauungsplan stellt die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung des Gesamtprojekts dar. Auf BV/036/2022/1 wird verwiesen.

Mit Sitzung vom 25.04.2023 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Beteiligung fand vom 08.05. bis zum 09.06.2023 statt. Das Ergebnis ist angefügter Synopse zu entnehmen.

Mit Sitzung vom 28.11.2023 wurde beschlossen, der Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung zuzustimmen, den Entwurf zur Offenlage zu billigen sowie die Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Das Ergebnis dieses Beteiligungsschrittes ist angefügter Synopse zu entnehmen.

Die entsprechenden Beteiligungsschritte nach dem BauGB wurden somit durchgeführt. Nächster Verfahrensschritt ist nun der Satzungsbeschluss. In der nun anstehenden Sitzung soll dieser vorberaten werden. Hauptsächlich soll dabei die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage behandelt werden. Die Abwägungstabelle ist der Sitzungsvorlage angefügt. Im Detail wird die Abwägung in der Sitzung vorgestellt. Weiter sind die Pläne zu den Gebäuden angefügt (Vorhaben- und Erschließungsplan). Zur Gemeinderatssitzung werden noch die finalen Unterlagen zum Bebauungsplan sowie die entsprechenden Gutachten angefügt.

Die Verwaltung empfiehlt der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zuzustimmen sowie grundsätzlich eine Empfehlung an den Gemeinderat zu geben, einen Satzungsbeschluss herbeizuführen.

Herr Schmid erläutert die bisher durchgeführten Verfahrensschritte und erläutert, dass über die eingegangenen Stellungnahmen und deren Abwägung beraten werden solle, um einen Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat herbeizuführen.

GRin Lühje-Lenhardt lobt, dass vielen der eingegangenen Stellungnahmen entsprochen werde.

Frau Oettinger (Projektierer) erläutert die aktuellen Planungen anhand der dem Protokoll beigefügten Präsentation.

Herr Schneider (Planungsbüro Schöffler) geht anhand der dem Protokoll beigefügten Präsentation auf die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen ein.



GR Hörter bringt zum Ausdruck, dass er von der Planung begeistert sei. Es werde ein tolles Angebot für die Bürgerinnen und Bürger geschaffen. Jedoch gibt er zu bedenken, dass ein Schild an der Brücke, welches dazu auffordere vom Fahrrad abzusteigen, nicht befolgt werde.

GR Dr. Rahn teilt mit, dass er nach wie vor Zweifel an der Planung habe. Jedoch begrüße er die eingebrachten ökologischen Punkte. Trotzdem seien die artenschutzrechtlichen Probleme nicht gelöst. Er befürchte, dass die geplante Versickerungsmulde Amphibien anziehen werde und diese auch auf die B10 gelangen werden.

GR Vortisch äußert sich anerkennend zur vorgestellten Planung. Die Befürchtung, dass eine Splittersiedlung entstehen könnte, teile er nicht.

GRin Lühje-Lenhardt schließt sich dem Lob an und bringt vor, dass das Projekt das Gebiet aufwerte und der Klimaoffensive und den Zielen von „Pfinztal 2035“ entspreche.

Frau Oettinger bedankt sich für die positiven Rückmeldungen und die Zusammenarbeit. Weiter bringt sie vor, dass es eine ergänzende Stellungnahme zu den Amphibien geben werde. Momentan sei noch in Klärung, ob auf die geplante Versickerungsmulde verzichtet werden könne.

Abstimmung: 10 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen

Das Gremium fasst somit mehrheitlich folgende Beschlüsse:

- 1. Der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wird entsprechend der Synopse vom 20.02.2024 zugestimmt.**
- 2. Der Technik- und Umweltausschuss empfiehlt grundsätzlich die Herbeiführung eines Satzungsbeschlusses im Gemeinderat.**

5. Mitteilungen der Bürgermeisterin

Keine Wortbeiträge.

6. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium

Keine Wortbeiträge.

7. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner

Da keine Wortmeldungen vorliegen beendet **BMin Bodner** die öffentliche Sitzung um 19:40 Uhr.



Vorsitz

Urkundspersonen

Schriftführung

Bürgermeisterin Bodner

Gemeinderat Hruschka

Maier

Gemeinderat Vortisch