



Gemeinde Pfinztal

## **Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Bau- und Wirtschaftsausschusses am 05.06.2018**

<b>Ort:</b>	Selmnitzsaal (Europaplatz), Karlsruher Straße 84, 76327 Pfinztal (Berghausen)
<b>Sitzungsbeginn:</b>	18:00 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	19:58 Uhr

### **Anwesende Personen**

#### **Stv. Vorsitzende/r:**

Hörter, Frank

#### **Ordentliche Mitglieder:**

Gutgesell, Andreas TOP 6 befangen  
Hruschka, Andreas  
Klingmüller, Charlotte  
Ringwald, Markus TOP 6 befangen  
Rothweiler, Edelbert  
Schaier, Barbara  
Schneider, Birgit  
Vogt, Thomas

#### **Stv. Mitglieder:**

Elsenbusch-Costerousse, Dagmar - Vertretung für GR  
Kunzmann  
Möller, Eva - Vertretung für GR Dr. Rahn

#### **Stv. Schriftführer/in:**

Fahrer, Philipp

#### **Verwaltung:**

Knobloch, Günter  
Kröner, Wolfgang

#### **Ortschaftsrat:**

Ehrler, Elisabeth  
Vortisch, Volker Hans  
Wagner, Michael

#### **Ortsvorsteher/in:**

Oberle, Gebhard

### **Nichtanwesende Personen**

#### **Vorsitzende/r:**

Bodner, Nicola

#### **Ordentliche Mitglieder:**

Kunzmann, Reiner  
Rahn, Klaus-Helimar



1. Ordnungsgemäße **Einladung** erfolgte am 28.05.2018.
2. Ortsübliche **Bekanntgabe** im öffentlichen Teil im Mitteilungsblatt der Gemeinde erfolgte am 30.05.2018.
3. **Beschlussfähigkeit** war gegeben, da 11 von 12 Mitglieder anwesend waren.
4. Als **Urkundspersonen** wurden bestimmt:  
Gemeinderat Ringwald  
Gemeinderätin Klingmüller



## T A G E S O R D N U N G

1. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner
2. Umbau Martinshaus Berghausen; **BV/093/2018**  
Information und Kenntnisnahme
3. Erfüllung der Aufgaben nach der Eigenkontrollverordnung **BV/104/2018**
  - Aufnahme von Planungsleistungen für die Ausschreibung der Kanalreinigung und der Kamerabefahrung sowie Auswertung der dabei gewonnenen Erkenntnisse
  - Auftragsvergabe
  - Beratung und Entscheidung
4. Bebauungsplan „Auf der Herrgottsklamm, 3. Änderung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, OT Berghausen **BV/107/2018**
  - Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
  - Beratung und Entscheidung
5. Sanierung von Straßenbelägen und Gehwegen bei Gemeindestraßen **BV/119/2018**
  - Auftragsvergabe
  - Beratung und Beschlussfassung als Empfehlung für den Gemeinderat
6. Bebauungsplan "Gartenhausgebiete", OT Berghausen **BV/120/2018**  
Änderung Bebauungsplan / Reduzierung Geltungsbereich
  - Aufstellungsbeschluss
  - Beschluss über den Erlass einer Veränderungssperre
7. Mitteilungen der Bürgermeisterin
8. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium
9. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner



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

Es gibt keine Wortmeldungen

## 2. Umbau Martinshaus Berghausen; Information und Kenntnisnahme

Der Vorsitzende, **Frank Hörter** erklärt, dass nun das Projekt zum Neubau des Martinshauses vorgestellt wird und dazu auch Fragen gestellt werden können, aber es heute zu keinem Beschluss kommen würde.

**Frau Jung-Weyand**, die Vorsteherin des Badischen Landesvereins für innere Mission stellt sich vor und berichtet, dass es Änderungen in der Landesheimbauverordnung gab, welche zumindest einen Umbau des Martinshauses nötig machen würden. Das Gebäude sei allerdings schon in die Jahre gekommen und viele Punkte die nach der neuen Verordnung gefordert werden, könnten durch eine bloße Sanierung nicht erfüllt werden. Momentan befinden 96 Pflegeplätze auf dem Gelände des Martinshauses, diese sollen durch Dezentralisierung und Umverteilung nach Jöhlingen und Karlsruhe auf 68 Plätze abgebaut werden. Dafür sollen 16 Plätze für „junge Pflege“, sprich speziell für jüngere Patienten, geschaffen werden. Außerdem sollen Gemeinschaftsunterkünfte für 16 FSJ und BFD Leistende geschaffen werden. Dazu sollen noch 58 Plätze für die Altenhilfe und zwei für Kurzzeitpflegehilfe hinzukommen. Diese Plätze seien wichtig, da es immer mehr ältere Menschen zu versorgen gebe, ein Problem, dass erst in der heutigen Zeit auftrete, da viele Menschen mit Behinderungen im dritten Reich ermordet wurden und somit jetzt die erste „ältere“ Generation solcher Menschen vorkomme. Weiterhin sollen auch noch Funktions- und Quartiersräume errichtet werden.

**GRin Schneider** stellt fest, dass es bisher 98 stationäre Pflegeplätze im Martinshaus gab und nun nach ihrer Rechnung 142 stationäre Plätze plus 16 Wohnplätze für FSJ und BFD Leistende geben solle. Dies wäre dann eine Erhöhung der Gesamtbewohnerzahlen statt eine Reduzierung. Sie möchte wissen, ob sie das so richtig verstanden hat.

**Frau Jung-Weyand** antwortet darauf, dass die neu geschaffenen Plätze zu gewissen Teilen anderen Funktionen dienen würden wie die vorherigen Pflegeplätze. So wie die 58 Plätze für die Altenhilfe.

**Dr. Gekeler** erhält das Wort. Damit er als Architekt des geplanten Baus den Anwesenden das Projekt vorstellen kann. Er erläutert anhand der aushängenden Pläne die Bauplanung. Besonders geht er dabei auf die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten, die Lage und die Nutzung der zukünftigen Gebäude ein.

**GRin Möller** stellt nach dem Vortrag von Dr. Gekeler die Frage, wie weit in Zukunft das bebaute Areal von der Pfinz entfernt sei.

**Dr. Gekeler** gibt an, dass es 9 Meter Abstand zum Parallelweg der Pfinz und 12 Meter bis zur Böschung sein werden.

**GRin Schneider** möchte wissen warum diese Abstände nun möglich sind, wo sie es früher nicht waren.



**Herr Knobloch** entgegnet, dass alle Planungen, auch diese welche die Abstände zur Pfinz umfassen dem bestehenden Bebauungsplan entsprechen.

**GR Ringwald** fragt an, ob für die Zufahrt zur Baustelle Halteverbote ausgewiesen würden.

**Herr Knobloch** antwortet daraufhin, dass private Wege für den Baustellenverkehr nicht genutzt werden könnten, aber dass man an Tagen mit massenhaftem Verkehr möglicherweise den Weg an der Pfinz, welcher dem Land Baden-Württemberg gehört, alternativ nutzen könne.

**Dr. Gekeler** erklärt, dass es zwei Zufahrten zum Martinshaus geben solle, von denen eine ausgebaut werden soll, es ist auch ein zentraler Parkplatz geplant. Durch diese Zufahrt könne dann auch der Lastenverkehr fahren.

**GR Rothweiler** erkundigt sich nach der Bauzeit des Projektes.

**Dr. Gekeler** erklärt, dass wenn der Bau im nächsten Jahr beginnen könnte, es zirka eineinhalb Jahre dauern würde.

**Frau Jung-Weyand** mahnt an, dass der Bauantrag jetzt eingereicht werden müsse, da durch die Landesheimbauverordnung ein sehr enger Zeitplan vorgegeben sei.

**GR Rothweiler** fehlt bei der jetzigen Bauplanung die Öffnung zur Pfinz hin.

**Dr. Gekeler** erwidert, dass durch die neue Anordnung der Bau viel offener sei, als vorher, da der Altbau einen Querriegel gebildet hätte.

**Frau Jung-Weyand** gibt zu bedenken, dass die Fenster absichtlich nicht in die Richtung der Pfinz ausgerichtet worden seien, da dies eine Nordausrichtung wäre und damit weniger Licht in die Räume kommen könnte.

**GRin Schneider** möchte wissen wie viele Parkplätze entstehen werden. Sie geht von 20 aus.

Dies wird allgemein bestätigt.

Sie gibt hiernach zu bedenken, dass dort viel Personal beschäftigt ist und die Küche noch von weiteren Menschen genutzt wird, welche ebenfalls Parkplätze beanspruchen würden.

**Dr. Gekeler** gibt zu bedenken, dass mehr Parkplätze geschaffen würden, als eigentlich notwendig.

**GRin Schneider** führt weiter aus, dass Sie den geplanten Bau für die Anwohner und Beschäftigten sehr schön finde, sich aber einen größeren Abstand zur Pfinz wünsche. 9 Meter seien zu wenig.

**Herr Knobloch** zitiert aus §29, Absatz 1, Nr.1 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg. Hier heißt es, dass die Gemeinde breitere Gewässerrandstreifen festlegen kann, wenn „*dies zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen der Gewässer erforderlich ist.*“ Man müsste hier also begründen wie die Verbreiterung des Gewässerrandstreifens der Erhaltung und Verbesserung dienen würde. Er ist sich sicher, dass die Gemeinde eine solche Begründung nicht liefern könne.

**Dr. Gekeler** betont, dass er als Bauplaner sehr froh um die Gegebenheiten der Bebauungsgrenzen sei, da ansonsten die Ausrichtung der Gebäude so nicht realisierbar wären.



Noch einmal sagt **GRin Schneider**, dass Sie und Ihre Fraktionskollegen sich mehr Freiheit für die Pfinz gewünscht hätten.

**GRin Möller** sagt aus, dass der Ortschaftsrat von Berghausen sich 20 Meter Abstand zur Pfinz gewünscht habe und findet die jetzige Situation bedauerlich. Sie versteht auch nicht ganz warum anfangs von einer Dezentralisierung der Bewohner gesprochen wurde, nun sein es ja rund 60 Menschen mehr. Weiterhin möchte Sie wissen, wie viel qm Grünfläche pro Bewohner entstehen sollen.

**Dr. Gekeler** bezeichnet den Unterschied zur ehemaligen qm Größe der Grünflächen als lediglich marginal.

**Frau Jung-Weyand** geht auf die Frage zur Dezentralisierung ein. Sie erklärt, dass geistig behinderte Menschen ortsnah, in einer gewohnten Umgebung gepflegt werden sollen, aber oft der Wusch der Angehörigen bestünde ihre pflegebedürftigen Familienmitglieder in der Nähe ihrer Wohnorte betreuen zu lassen. Es gebe auch viele Nachfragen nach Jugend- und Altenhilfe aus dem gesamten Landkreis.

**GRin Möller** sieht aber keine Dezentralisierung bei einem Anstieg der Betreuungsplätze gegeben.

**Frau Jung-Weyand** erklärt, dass sich die Dezentralisierung lediglich auf den Bereich der körperlich-geistig Behinderten beziehen würde und nicht auf die anderen Pflegeplätze.

**ORin Ehrler** vermutet, dass es bei den Bauarbeiten zu einem riesigen Verkehrsaufkommen kommen wird. Der untere Weg an der Pfinz entlang wird nach ihrer Sichtweise von vielen Kindern mit Eltern und allgemein von Fußgängern, Personen die Bahn fahren und Fahrradfahrern benutzt wird. Die Baustellenzufahrt dürfe demnach nicht über die Georgstraße führen, da diese den einzig sicheren Weg darstelle.

**GR Ringwald** findet den Gewässerrandstreifen mit 12 Metern ausreichend, es würde auch durch den Bau versiegelte Fläche aufgebrochen. Seiner Meinung nach werden auch in den nächsten Jahren viele Menschen, welche bisher zu Hause gepflegt wurden, in die Pflegeheime kommen, da ihre Angehörigen altersbedingt nicht mehr dazu in der Lage sind.

**GRin Klingmüller** findet das Konzept des neuen Martinhauses sehr gelungen.

**GR Rothweiler** stellt fest, dass zwar bekannt war dass ein Bebauungsplan für dieses Areal bestehe, aber der Inhalt nicht. Jetzt sei aufgefallen, dass alle Annahmen über den Inhalt falsch sind. Abgesehen davon habe der Ortschaftsrat von Berghausen einen Abstand von 20 Meter zur Pfinz gefordert.

**GRin Eisenbusch-Costerousse** berichtet, dass man auch schon im Sozialausschuss erkannt habe, dass junge Menschen mit Behinderung oft in Seniorenheimen leben müssen und dies sei nicht tragbar. Sie findet das Konzept des neuen Pflegeheims ebenfalls gut. Auch sie übt Kritik an dem Abstand zur Pfinz, den benachbarten Eigentümer habe man schließlich auch „nach hinten“ gezwungen. Sie unterstützt ORin Ehrler beim Thema Georgstraße.

**Herr Knobloch** erklärt, dass die Georgstraße nur als Ventil bei überlasteten Zufahrtswegen genutzt werden würde.

Zu dem Thema mit dem Nachbar erinnert er noch einmal an den gültigen Bebauungsplan in dessen Rahmen man sich bewegt und ermahnt keine sachfremden Erwägungen einzubeziehen.



**Dr. Gekeler** geht auf energetische Aspekte der neuen Gebäude ein.

**Frau Zeh** aus der Reihe der Besucher berichtet nach Aufforderung, das es sich hierbei um Passivhäuser mit Fotovoltaik handle, die gut gefördert werden könnten. Alles in allem sei es ein gutes, umweltschonendes Gebäudekonzept, mit dem bis zu 90% Energieeinsparung möglich seien.

**GR Hörter** bedankt sich für die Präsentation und die Vorstellung des Konzepts.

- 3. Erfüllung der Aufgaben nach der Eigenkontrollverordnung**
- Aufnahme von Planungsleistungen für die Ausschreibung der Kanalreinigung und der Kamerabefahrung sowie Auswertung der dabei gewonnenen Erkenntnisse
  - Auftragsvergabe
  - Beratung und Entscheidung

**Sachverhalt:**

Auf der Basis des Wassergesetzes Baden-Württemberg hat die Landesregierung die Verordnung über die Eigenkontrolle von Abwasseranlagen erlassen (letzte Fassung vom 20.02.2001). Danach sind alle öffentlichen Kanäle, abhängig von deren zugedachter Funktion, in einem Regeltturnus von 15 Jahren (in seltenen Fällen 10 bzw. 20 Jahre) einer Zustands-/Dichtheitsprüfung zu unterziehen.

Sinn dieser Vorgabe ist das Gewinnen von Erkenntnissen über den Zustand der eigenen Kanalisation in den jeweiligen Gemeinden und die daraus abzuleitende Pflicht (!) auf Sanierung von Leckagen. Dadurch sollen Verunreinigungen des Grundwassers durch austretende Abwässer unterbunden werden.

Die Gemeinde Pfinztal hat erstmals in den Jahren 1994/95 alle öffentlichen Kanäle einer Kamerabefahrung unterzogen und deren Auswertung vorgenommen. Es stünde somit die Wiederholungsprüfung an. Hierfür hat der Gemeinderat im Haushaltsplan 2018/19 unter der HH-Stelle 2.7050 950004-500 einen Betrag von (zusammen) 600.000 € bereitgestellt.

Die Planung der Kamerabefahrung (mit vorhergehender Reinigung) und dann – nachfolgend zur Kamerabefahrung – die Auswertung des so gewonnenen Bildmaterials kann nur von einem Ingenieurbüro vorgenommen werden, da die Gemeindeverwaltung hierzu personell nicht in der Lage ist. – Immerhin handelt es sich um rd. 100 km öffentliche Kanäle.

Im Wesentlichen lag in den letzten 30 – 40 Jahren die Betreuung unseres öffentlichen Abwassersystems, das sich aufgrund der vorhandenen Regenüberlaufbecken und Regenüberläufe sehr komplex gestaltet, in den Händen des Büros Weber-Ingenieure aus Pforzheim. Dieses Büro kennt sich bestens vor Ort aus, weshalb die Betreuung des Vollzugs der Eigenkontrollverordnung in den vor uns liegenden Jahren auch weiterhin bei diesem Büro verbleiben sollte. Das Büro hat mit Datum vom 13.04.2018 einen (zehnseitigen) Honorarvorschlag unterbreitet, welcher mit einem Gesamthonorar in Höhe von 140.956,09 € (inkl. 19% MWST) endet.

Die Verwaltung schlägt vor, auf der Basis dieses Angebotes/der Honorarofferte die Weber-Ingenieure mit den angebotenen Leistungen zu betrauen. Da die Auftragssumme deutlich



über dem Betrag liegt, der nach Hauptsatzung der Gemeinde durch unsere Bürgermeisterin bewirtschaftet werden kann, müsste der Auftrag durch den Bauausschuss vergeben werden. Dies soll mit dieser Sitzungsvorlage beantragt werden.

Nach aktuellem Stand – dies ist aber eine reine Schätzung – fallen neben den Honoraren in Höhe von 141.000 € weitere Kosten für die Reinigung unserer Kanäle und für die Kamerabefahrung in Höhe von rd. 450.000 € an. Damit dürften wir den HH-Ansatz von 600.000 € einhalten.

**Beratung:**

**GR Hörter** erklärt, dass diese Art der Überprüfung alle 15 bis 20 Jahre nötig ist.

**Herr Knobloch** führt aus, dass der Auftrag die Reinigung und Kamerabefahrung (darf maximal 20cm pro Minute fahren), sowie die Aufstellung einer Rankingliste welche die Schäden und deren Dringlichkeit enthält umfasst. Die Firma Weber hat bereits alle nötigen Daten, da sie in der Vergangenheit schon Arbeiten dieser Art für die Gemeinde Pfinztal erledigt habe. Die Empfehlung der Verwaltung wäre somit, den Auftrag an die Firma Weber-Ingenieure GmbH aus Pforzheim zu vergeben.

**GRin Eisenbusch-Costerousse** meint, dass der Gemeinderat sich ja bisher erfolgreich um diese Aufgabe gedrückt habe. Bei der letzten Untersuchung seien viele Mängel festgestellt worden. Sie möchte wissen ob noch alte Mängel vorhanden sind und wenn ja mit welchen Mitteln diese dann vollends abgearbeitet werden sollen. Allgemein ist Sie der Meinung man sollte zu allererst die Altlasten abarbeiten.

**Herr Knobloch** erklärt, dass die schon bei der letzten Überprüfung festgestellten Mängel noch nicht alle bearbeitet wurden. Allerdings sei eine regelmäßige Prüfung der Kanalisation vom Gesetzgeber gefordert. Die Sanierung der Kanalisation sei auch ein hoher Kostenfaktor.

<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>Die Weber-Ingenieure GmbH aus Pforzheim können mit der Umsetzung der Vorgaben der Eigenkontrollverordnung im angebotenen Umfang beauftragt werden.</b>
----------------------------	---

**Abstimmung:**                    **Einstimmige Zustimmung**

- 4.            Bebauungsplan „Auf der Herrgottsklamm, 3. Änderung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, OT Berghausen**  
**- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss**  
**- Beratung und Entscheidung**

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 27.11.2012 die Änderung des Bebauungsplans „Auf der Herrgottsklamm“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Auslöser für diese Änderung war der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Im Akazienwäldchen“, der der Schaffung einer Wohnanlage diene. Der entsprechende Geltungsbereich wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Aus der Herrgottsklamm“ herausgelöst, so dass das Baurecht über ein separates Verfahren erlangt werden konnte. Dieses Verfahren generierte Auswirkungen in Bezug auf den Bebauungsplan „Auf der Herrgottsklamm“. Die Änderungen betreffen zum einen Flächeninanspruchnahme/-versiegelungen im nördlichen Bereich des Plangebietes (Böschungsbereich Tannenstraße) und zum anderen geänderte





Festsetzungen sowie die verbindliche Festschreibung von Pflegemaßnahmen im Bereich des Steinbruchs (nordöstlich). Konkret handelt es sich um folgende Änderungen:

1. Schaffung der Möglichkeit für den Bau von 12 Stellplätzen sowie die Anlage begleitender Gehwege und Stützmauern (ca. 190 m<sup>2</sup> Böschungsfäche an der Tannenstraße)
2. Die bisherige festgesetzte Nutzung im Steinbruchbereich – Zivilschutz / Schutzraumbau – entfällt. Die Fläche wird entsprechend des tatsächlichen Zustands künftig als Wald mit Zweckbindung „Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Hierdurch sowie durch die festgesetzten Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung des Steinbruchbereichs (auch: Monitoring) wird der Bereich als Lebensraum und Biotop gesichert und aufgewertet.

Die Nutzungen/Festsetzungen im Bestand (Seniorenwohn- und pflegeheim / Wohnbaufläche) bleiben unverändert erhalten.

Verfahrensablauf:

<b>Datum der Beschlussfassung im GR bzw. Zeitraum der Beteiligungen</b>	<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Rechtsgrundlage</b>	<b>Anmerkungen</b>
27.11.2012	Aufstellungsbeschluss und Beschluss über frühzeitige Beteiligung	§ 2 Abs. 1 BauGB	
14.12.2012 – 25.01.2013 / 06.12.2012 – 25.01.2013	Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit / Behörden und Träger öffentlicher Belange	§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB	
26.02.2013	Beschluss über förmliche Offenlage und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB	
26.11.2013	Erneuter Beschluss über förmliche Offenlage und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB	Ergänzungen/Änderungen Grünordnungskonzept
13.12.2013 – 24.01.2014 11.12.2013 – 24.01.2014	Förmliche Offenlage / Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB	
24.03.2015	Erneuter Aufstellungsbeschluss und Beschluss über erneute förmliche Offenlage und Beteiligung	§ 2 Abs. 1 BauGB	Erweiterung Geltungsbereich um gärtnerisch genutzte Freifläche im Nordosten (ehemalige Traffostation) um ca. 190 m <sup>2</sup> und Entfall Parallelparker Tannenstraße /Klammweg, stattdessen Schaffung der Möglichkeit von Senkrechtparkern an der Tannenstraße (erweiterter Geltungsbereich)
11.05.2015 – 12.06.2015	Erneute förmliche Offenlage / Beteiligung	§§ 4a Abs. 3 i. V. m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB	
26.06.2018	Satzungsbeschluss (geplant)	§ 10 Abs. 1 BauGB	



Inhaltliche Änderungen der zum Satzungsbeschluss vorliegenden Planunterlagen im Vergleich zum Stand zur erneuten förmlichen Offenlage / Beteiligung (11.05.2015 – 12.06.2015) haben sich keine ergeben. Es wurden lediglich redaktionelle Änderungen vorgenommen.

Unter Bezugnahme auf den dargestellten Sachverhalt fasst der Bauausschuss folgenden Beschluss als Empfehlung für den Gemeinderat:

- 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 18.05.2018 berücksichtigt bzw. bleiben unberücksichtigt.**
- 2. Der Bebauungsplan (zeichnerischer und schriftlicher Teil) mit Begründung und Anlagen in der Fassung vom 18.05.2018 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 18.05.2018 werden nach § 74 Landesbauordnung (LBO) i. V. m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.**

**Beratung:**

**Frau Schönhaar** berichtet, dass bereits 2012 mit dem Verfahren begonnen worden sei und der Bebauungsplan 2015 eigentlich auch schon soweit fertig war um beschlossen zu werden, es jedoch bisher an Personal mangelte um den Sachverhalt abschließend zu bearbeiten. Es handle sich hierbei auch nur um eine Überplanung der Flächen.

**Die Gemeinderätinnen Schneider und Möller**, sowie **GR Ringwald** begrüßen dieses Vorhaben sehr.

<b>Beschlussvorschlag (als Empfehlung für den Gemeinderat):</b>	<ol style="list-style-type: none"><li><b>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 18.05.2018 berücksichtigt bzw. bleiben unberücksichtigt.</b></li><li><b>2. Der Bebauungsplan (zeichnerischer und schriftlicher Teil) mit Begründung und Anlagen in der Fassung vom 18.05.2018 wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. m. § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen.</b></li><li><b>3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 18.05.2018 werden nach § 74 Landesbauordnung (LBO) i. V. m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.</b></li></ol>
---	--

**Abstimmung:            Einstimmige Zustimmung**



**5. Sanierung von Straßenbelägen und Gehwegen bei Gemeindestraßen**  
- Auftragsvergabe  
- Beratung und Beschlussfassung als Empfehlung für den Gemeinderat

**Sachverhalt:**

Kontinuierlich wickelt die Gemeinde pro Jahr Sanierungsmaßnahmen an Straßen und Gehwegen in einem nicht unerheblichen Umfang ab. Maxime dabei ist, die ca. 100 km Straßen in einem verkehrssicheren Zustand zu halten (Komfort-Ansprüche werden dabei nicht bedient). Das Gleiche gilt für ca. 190 km Gehwege.

Im Jahr 2018 stehen lt. HH-Plan für solche Sanierungsmaßnahmen und andere Leistungen insgesamt 520.000 € zur Verfügung. Im Jahr 2019 sind es 350.000 €.

Die Verwaltung möchte jetzt im Anschluss an die Sanierungskampagne 2017 den Auftrag für die Jahre 2018 und 2019 vergeben haben wollen. Insgesamt sollen dabei etwa 150 diverse Stellen mit mehr als 3100 m<sup>2</sup> Gesamtfläche repariert werden. – In allen Ortsteilen und abhängig vom Maß der vorhandenen Schadensbilder.

Die Arbeiten wurden VOB-konform öffentlich ausgeschrieben. Die Angebote wurden am 23.05.2018 geöffnet. Es ergibt sich nach Prüfung der eingegangenen Angebote folgendes Bild in der Bieterreihenfolge:

- |                           |              |
|---------------------------|--------------|
| 1. Firma ABBW, Birkenfeld | 483.396,43 € |
| 2. XXX, Karlsruhe         | 586.549,46 € |

Alle Preise inkl. MWST

Das Ortsbauamt hatte nach einem ersten Kostenüberschlag ein Wettbewerbsergebnis von rd. 500.000 € erwartet. Von daher ist das Preisbild des günstigsten Bieters als „mit großem Interesse kalkuliert“ zu bezeichnen.

Der Bauausschuss wird gebeten, dem Gemeinderat zu empfehlen, den Auftrag für die ausgeschriebenen Leistungen der Firma ABBW aus Birkenfeld zu übertragen. Diese Firma hat in den letzten Jahren stets zu unserer Zufriedenheit gearbeitet.

**Beratung:**

**Herr Knobloch** erklärt, dass der Preis für die Sanierungsarbeiten mit 1,30€ pro pm, pro Jahr kalkuliert würden. Dies entspräche einer Gesamtsumme von 780.000€. Diese würden in diesem Fall bei weitem nicht benötigt. Er sagt aus, das es in diesem Fall auch mal gut laufe.

<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>Die Firma ABBW aus Birkenfeld soll den Auftrag über die ausgeschriebenen Leistungen zu einer Brutto-Angebotsendsumme in Höhe von 483.396,43 € übertragen bekommen.</b>
----------------------------	---

**Abstimmung: Einstimmige Zustimmung**



**6. Bebauungsplan "Gartenhausgebiete", OT Berghausen  
Änderung Bebauungsplan / Reduzierung Geltungsbereich  
- Aufstellungsbeschluss  
- Beschluss über den Erlass einer Veränderungssperre**

**Sachverhalt:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans in der geänderten Fassung vom 04.11.1980 umfasst verschiedene, räumlich getrennte Teilbereiche der Gemarkung Berghausen, für die jeweils die gleichen schriftlichen Festsetzungen gelten. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Teilbereiche (bezeichnet durch Gewannnamen):

1. Giffiz / Gaugsberg / Kausemer / Reute
2. Steinert / Hüber / Rohberg / Sohlengrund
3. Webersgrund / Etnord
4. Am Rittnert
5. Am Mickenloch / Katzenberg

Er umfasst (großflächig) auch Landschaftsteile, die natur- und artenschutzrechtlich als höchstrelevant einzustufen sind, da sie vielfältige Habitatstrukturen und ein hohes Maß an Biodiversität aufweisen. Weiterhin kommt dem Plangebiet bzw. den einzelnen Teilbereichen eine große Bedeutung als Naherholungsgebiet zu; zum einen – jedoch ausschließlich punktuell – in Bezug auf die Nutzung als Gartenhausgebiet, zum anderen – großräumig – als „Wander-/Spazierstrecke“. Im Zuge der Voruntersuchungen hat die Verwaltung das Büro svGeosolutions GmbH mit einer Drohnenbefliegung des maßgeblichen Gebiets beauftragt. Ziel war eine aktuelle und verwertbare Übersicht in Bezug die tatsächliche Situation vor Ort (insbesondere: Abgrenzung bebaute Grundstücke / „brachliegende“ Grundstücke / Maß der Bebauung). Die Auswertung der Luftbilder zeigt eine deutliche Konzentration der Bebauung in bestimmten Teilbereichen des Gesamtgebiets. Große Teile der einzelnen Teilbereiche sind dagegen unbebaut / ungenutzt (vgl. auch beigefügtes Orthofoto / Auszug Teilbereich 1 „Reute“). Anhand dieser hochwertigen Orthofotos erarbeitet die Verwaltung derzeit einen Planentwurf mit reduziertem Geltungsbereich, der den politischen Gremien nach der Sommerpause vorgestellt werden soll (Beschluss über die frühzeitige Beteiligung).

**Ziel und Anlass der Bebauungsplanänderung**

Die Änderung des Bebauungsplans hat das Ziel, die verschiedenen Teilbereiche in ihrem Umgriff auf die Flächen zu reduzieren, die derzeit tatsächlich entsprechend den Inhalten des Bebauungsplans genutzt werden. Bereiche, die brachliegen bzw. durch die Eigentümer nicht genutzt werden, sollen aus dem Umgriff herausgenommen und dadurch dem Außenbereich zugeführt werden. Eine über die „Ballungszentren“ hinausgehende Bebauung und Versiegelung von einzelnen Grundstücken soll, insbesondere im Hinblick auf natur- und artenschutzrechtliche Belange, vermieden werden. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob – in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde – eine Ausweisung der aus dem Geltungsbereich herausgelösten Grundstücke als Landschaftsschutzgebiet (LSG) möglich und sinnvoll ist. Im Vorfeld zu einer solchen Abstimmung soll im nächsten Schritt ein Fachbüro mit der Erhebung und Bewertung der nicht genutzten / unbebauten Flächen beauftragt werden. Hierdurch soll die ökologische Wertigkeit der Flächen ermittelt werden. Weiterhin können eventuell weitere Aufwertungsmöglichkeiten (Stichwort „Ökokonto“) bzw. Maßnahmen aufgezeigt werden, die eine dauerhafte Sicherung und Funktion dieser Flächen für Natur- und Artenschutz sicherstellen. Sollte von Seiten der unteren Naturschutzbehörde Interesse an einer Aufnahme der herausgenommenen Flächen ins LSG bestehen, so besteht eventuell die Möglichkeit eines „Flächentauschs“, d. h. die Möglichkeit einer Herausnahme von Flächen aus dem LSG an sinnvoller Stelle (Zuordnung Bebauungszusammenhang) und Überplanung dieser Flächen zugunsten von (Wohn-?) Bebauung. Zur Sicherung der Planung und der ge-



nannten Ziele soll eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen werden.

#### Entschädigungsregelung gemäß § 42 BauGB

Der Sachverhalt wurde mit Herrn RA Stegmaier (Kanzlei Caemmerer und Lenz) besprochen. RA Stegmaier stuft das angedachte Vorgehen – insbesondere im Hinblick auf die Regelung des § 42 BauGB und die abgelaufene 7-Jahresfrist – als unbedenklich ein. Dies deshalb, da die Grundstücke, die aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden sollen, bislang nicht entsprechend dem Inhalt des Bebauungsplans genutzt wurden, sondern de facto bereits wie Außenbereichsgrundstücke behandelt werden (Stichwort „Nicht-Inanspruchnahme“).

#### Weiteres Vorgehen

- Vorberatung über Aufstellungsbeschluss / Änderung des Bebauungsplans und Erlass einer Veränderungssperre im Bau- und Wirtschaftsausschuss am 05.06.2018
- Beschlussfassung entsprechend der Vorberatung im Gemeinderat am 26.06.2018
- Parallel Fertigstellung des neuen (reduzierten) Geltungsbereich durch Verwaltung
- Beauftragung Fachbüro (Bewertung ökologische Wertigkeit der Flächen) und Überprüfung des Geltungsbereichs / Entwurfs aus ökologischer Sicht
- Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in Bezug auf Aufnahme ins LSG und möglichen Flächentausch

#### Beratung:

**Herr Knobloch** geht zunächst auf eine Anfrage ein. Diese bezog sich darauf, ob auch das Gewann „Talberg“ von den geplanten Änderungen betroffen sei. Dieses ist nach seiner Aussage noch nicht der Fall, da momentan verschiedene Strömungen im Ortsteil Berghausen die Handlungsrichtung vorgeben.

**Frau Schönhaar** berichtet, dass die Änderungen für alle Bereiche gelten werden. Vorlage sei ein rechtskräftiger Bebauungsplan.

In den untersuchten Gebieten habe man Ballungszentren von Grundstücken mit Gartenhütten vorgefunden, aber auch freie Flächen, die für den Naturschutz sehr interessant sein könnten. Ebenfalls seien auch viele unerlaubte Nutzungen aufgefallen, z.B. Pferdehaltung mit Ställen, die in unerlaubter Bauweise errichtet worden sind. Sie stellt klar, dass die Bereiche in denen der Bau von Gartenhütten erlaubt ist, lediglich reduziert und nicht komplett aufgelöst werden sollen. Grundstücke die man aus den Gartenhüttengebiet herauslösen kann, könnten dann möglicherweise mit dem Landratsamt, bzw. der LSG getauscht werden. Durch dieses ganze Unternehmen solle die Zersiedelung der Areale verhindert werden. Wenn man jetzt nicht eingreife, könnte sich eine „Kette“ von Bebauungen bilden, dadurch wäre dann ein späteres Eingreifen nichtmehr möglich. Die frei werdenden Ökoflächen könnten aufgewertet werden, dies könnte sich dann positiv auf das Ökokonto der Gemeinde auswirken. Auf keinen Fall solle es eine Erweiterung des Gartenhüttengebiets geben.

Im Folgenden nennt sie Beispiele von entsprechenden Flächen anhand einer Präsentation.

**GRin Schaier** möchte wissen, ob es möglich sei, unrechtmäßig oder falsch errichtete Bauten abreißen zu lassen.

**Herr Knobloch** berichtet, dass es früher schon Vorstöße in diese Richtung von Seiten des Kreistages gegeben habe, diese seien allerdings im Sand verlaufen. Das Landratsamt habe allerdings nun genau für solche Fälle Mitarbeiter eingestellt und es sei bereits zu entsprechenden Verfahren gekommen.

**GRin Schaier** fragt weiter, ob die betroffenen Gartenhausgrundstücke bei einer Änderung an Wert verlieren würden.

**Herr Knobloch** antwortet darauf, dass eine erteilte Berechtigung zum Bau eines entspre-



chenden Gebäudes auf den Grundstücken nach dem Baugesetzbuch nach sieben Jahren ohne Bau erlöschen würde. Es bestünden aber auch Befreiungen davon, z.B., wenn bereits Gebäude in der Nähe errichtet wurden.

**GRin Schneider** begrüßt das Vorhaben sehr, vor allem die Option der ökologischen Aufwertung. Sie gibt allerdings zu bedenken, dass es zu Problemen mit Alteigentümern von entsprechenden Grundstücken kommen könne, wenn diese genauso behandelt werden würden wie Personen, die beispielsweise erst seit 3 Jahren ein solches Grundstück besitzen.

**Herr Knobloch** spricht an, dass wenn der Verwaltung widerrechtliche Handlungen -wie das Errichten von Gebäuden ohne entsprechende Genehmigung- bereits bekannt waren, so bestehe die Möglichkeit einer „Verwirkung“ ihrer Handhabe.

**GRin Möller** findet das Vorhaben gut, sie möchte jedoch auch wissen, ob heute schon bestehende Unzulässigkeiten nicht jetzt schon abgestellt werden könnten.

**Herr Knobloch** weist darauf hin, dass dies bereits geprüft würde und dann durch Einzelklagen geschehen müsse.

**GR Rothweiler** stört sich nach eigener Aussage an den Wohnhäusern in den entsprechenden Gebieten.

**Frau Schönhaar** warnt davor das Gartenhüttengebiet mit dem Wochenendhausgebiet zu verwechseln, in welchem andere Bauformen zulässig seien. Die teilweise langzeitige Bewohnung der angesprochenen „Wohnhäuser“ erklärt sie sich mit den hohen Immobilienpreisen.

<b>Beschlussvorschlag (als Empfehlung für den Gemeinderat)</b>	<ol style="list-style-type: none"><li><b>1. Der Bebauungsplan „Gartenhausgebiete“ (geänderte Fassung vom 04.11.1980) wird gemäß § 1 Abs. 8 BauGB geändert. Die Änderung erfolgt im förmlichen Verfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.</b></li><li><b>2. Zur Sicherung der Planung wird gemäß § 14 BauGB eine Veränderungssperre für den Gesamtgeltungsbe- reich bzw. die maßgeblichen Teilbereiche Nr. 1 – 5 er- lassen.</b></li><li><b>3. Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt, Vorar- beiten im Sinne und nach den Vorschriften des BauGB (insbesondere Bestandserfassung und Dokumentati- onen vor Ort) durchzuführen bzw. zu vergeben.</b></li></ol>
--	--

**Abstimmung: Einstimmige Zustimmung**

## **7. Mitteilungen der Bürgermeisterin**

**GR Hörter** richtet Grüße der Bürgermeisterin aus und informiert anschließend über den Ein- satz der Feuerwehr bei der letzten Hochwasserlage. In der Schule, welche überschwemmt wurde, sei die Renovierung auf einem guten Weg.



## 8. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium

**GRin Eisenbusch-Costerousse** möchte, dass beim Landratsamt angefragt wird, was mit dem Gebäude der GU passieren soll, wenn diese geschlossen wird.

**GR Rothweiler** möchte wissen, wie man erkennen könne, dass auch Ortschaftsräte zu den Sitzungen der Ausschüsse eingeladen sind.

**Frau Schönhaar** sagt, dass dies über das Hauptamt gehen würde.

**GR Ringwald** meint, dass eine Anmerkung diesbezüglich laut einer Aussage des Hauptamtsleiters, an der oberen Seite der Einladung vermerkt werden könne.

**GRin Eisenbusch-Costerousse** berichtet, dass Herr Christian Bauer vom Hauptamt ebenfalls gemeint hätte, dass dies möglich sei.

**GR Rothweiler** bemängelt, dass an der Hergottsklamm immer noch Sicherheitsgitter im Steinbruch stehen würden

**Herr Knobloch** verweist bei diesem Thema auf Herrn Renz.

**ORin Ehrler** berichtet, dass der Radweg an der Friedrichstraße Wölbungen aufweise.

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

Es gibt keine Wortmeldungen

Der Vorsitzende

Die Urkundspersonen

Der Schriftführer

---

Frank Hörter  
Stlv. Bürgermeister

---

Markus Ringwald  
Gemeinderat

---

Philipp Fahrer

---

Charlotte Klingmüller  
Gemeinderätin