

## **Bericht aus dem Gemeinderat Gemeinderatssitzung vom 21.09.2021**

### **Genehmigung der Niederschriften**

#### **Genehmigung des Protokolls der Sitzung des Gemeinderates vom 06.07.2021**

#### **Genehmigung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung vom 20.07.2021**

Die beiden Protokolle aus den Sitzungen wurden mit zwei Änderungen zu Wortmeldungen einzelner Gemeinderäte einstimmig genehmigt.

### **Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung am 20.07.2021**

Der Bürgermeister gab bekannt, dass in der nichtöffentlichen Sitzung am 20.07.2021 über die Anlagestrategie der freien Kassenmittel der Gemeinde Karlsdorf-Neuthard in Höhe von ca. 5 Mio. € beraten und der Beschluss gefasst worden ist, derzeit eine Geldanlage nicht ins Auge zu fassen, da ein erheblicher Teil der Finanzmittel in nächster Zeit für anstehende Baumaßnahmen abgerufen werden müssen.

### **Bebauungsplanverfahren „Westliche Brühlstraße/Kohlfahrtstraße“ Beschluss eines städtebaulichen Vertrags**

Wie der Bürgermeister ausführt, stellt der städtebauliche Vertrag die Grundlage für den im nächsten Tagesordnungspunkt zu beschließenden Bebauungsplan „Westliche Brühlstraße/Kohlfahrtstraße“ dar. Im Vertrag wird die Kostentragung für den Bebauungsplan und die Durchführung des Einzelbauvorhabens im Bebauungsplan geregelt. Einstimmig hat der Gemeinderat den bereits mehrfach zuvor im Gemeinderat vorberatenen städtebaulichen Vertrag genehmigt.

### **Bebauungsplanverfahren „Westliche Brühlstraße/Kohlfahrtstraße“**

#### **a) Beschluss über die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Bedenken und Anregungen**

#### **b) Satzungsbeschluss**

Mit dem vom Gemeinderat einstimmig erfolgten Satzungsbeschluss wird das Bebauungsplanverfahren „Westliche Brühlstraße/Kohlfahrtstraße“ nun zum Abschluss gebracht. Voraus gegangen war dem Satzungsbeschluss die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit eingegangenen Bedenken und Anregungen. Hierzu hatte die Verwaltung eine sogenannte Abwägungstabelle vorbereitet, in der alle eingegangenen Stellungnahmen von privater aber auch von behördlicher Seite aufgelistet waren und mit einem Beschlussvorschlag versehen waren. Der Gemeinderat folgte einstimmig dem Beschlussvorschlag der Verwaltung und hat die Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen einstimmig vorgenommen. Das Verfahren „Westliche Brühlstraße/Kohlfahrtstraße“ war ursprünglich als vorhabenbezogener Bebauungsplan gestartet. Im Zuge des Verfahrens wurde dann der Bebauungsplanbereich vergrößert und die Nachbarbebauung wurde in die Planung als sogenanntes „Mischgebiet“ mit einbezogen. Da der Gebietscharakter eines Mischgebiets bereits vorher prägend war wird nun durch die Festlegung im Bebauungsplan dieser Gebietscharakter planungsrechtlich festgeschrieben, um für das gesamte Gebiet künftig Planungssicherheit zu schaffen und bestimmte Nutzungen wie beispielsweise Glücksspielstätten im Bereich auszuschließen.

### **Gemeindewald**

#### **Zertifizierung nach PEFC-Bundeswaldprämie**

Die Gemeinde Karlsdorf-Neuthard verfügt über einen Gemeindewald mit einer Größe von insgesamt 25,7 Hektar. Die einzelnen Waldflächen sind der Erlenwald, der Storchenwald beim Wasserwerk, das Wäldchen bei der Altenbürgerhalle sowie ein Waldstück nördlich des Baggersee „Neureuthe“. Diese Waldflächen sind für die Gemeinde Karlsdorf-Neuthard von untergeordneter wirtschaftlicher Bedeutung. Die kommunalen Waldflächen werden durch das Forstamt im Landratsamt Karlsruhe mitbetreut. Ein eigenes Forstamt betreibt die Gemeinde

Karlsdorf-Neuthard aufgrund der sehr geringen Waldfläche nicht. Vom Forstamt wurde nun angeregt, die Waldflächen der Gemeinde Karlsdorf-Neuthard nach dem Standard des PEFC zu zertifizieren. PEFC ist ein transparentes und unabhängiges System zur Sicherstellung einer nachhaltigen Waldbewirtschaftung und basiert auf strengen Richtlinien für eine nachhaltige Waldbewirtschaftung. Der Gemeinderat hat den Vorschlag der Verwaltung einstimmig angenommen und der PEFC-Zertifizierung des Gemeindewalds von Karlsdorf-Neuthard zugestimmt. Die Kosten für die Zertifizierung betragen 5,- €/Jahr. Die PEFC-Zertifizierung stellt die Voraussetzung für die „Nachhaltigkeitsprämie Wald“ (Bundeswaldprämie) dar. Diese Prämie in Höhe von 100,- €/ha kann nun nach erfolgter PEFC-Zertifizierung durch die Gemeinde Karlsdorf-Neuthard beantragt werden. Der Gemeinderat hat der Beantragung der Bundeswaldprämie in Höhe von 100,- €/ha ebenfalls einstimmig zugestimmt.

### **Grundwassermonitoring der Hansa-Heemann AG am Standort Bruchsal (Jahresbericht 2020)**

Die Firma Hansa-Heemann AG betreibt im Kammerforst Brunnen zur Trinkwassergewinnung. Das Trinkwasser wird durch Trinkwasserleitungen direkt zur Abfüllanlage der Firma Hansa –Heemann in der Industriestraße in Bruchsal gepumpt und dort abgefüllt. Die Genehmigung für die Entnahme von Trinkwasser aus den Brunnen im Kammerforst wurde seinerzeit durch die Wasserbehörde unter den Vorbehalt gestellt, dass negative Auswirkungen auf die Trinkwassergewinnung der Gemeinde Karlsdorf-Neuthard in deren Trinkwasserbrunnen nicht eintreten dürfen. Die Firma Hansa-Heemann wurde deshalb parallel dazu verpflichtet ein regelmäßiges Monitoring (Überwachung) hierzu durchzuführen und hierüber einen Bericht zu fertigen. Der Bericht wurde mittlerweile erstellt und liegt sowohl der Gemeinde Karlsdorf-Neuthard als auch der unteren Wasserbehörde im Landratsamt als Fachbehörde vor. Nach dem vorliegenden Bericht sind keine negativen Auswirkungen auf die Trinkwassergewinnung von Karlsdorf-Neuthard eingetreten und zu befürchten. Die fachliche, d. h. hydrologische Beurteilung dieses Berichts obliegt dem Landratsamt. Der Gemeinderat hat jedoch den Bericht zur Kenntnis genommen und noch einmal klargestellt, dass durch die Wasserentnahme im Kammerforst keinerlei Auswirkungen auf die Trinkwasserversorgung von Karlsdorf-Neuthard eintreten dürfen.

### **Eigenbetrieb Wasserversorgung - Nachtrag Brunnenpumpe**

Die von der Wasserversorgung Karlsdorf-Neuthard betriebenen zwei Pumpen im Brunnen 4 sind mit einer Lebensdauer von 15 Jahren deutlich in die Jahre gekommen und müssen zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung ausgebaut und ersetzt werden. Das Wasserwerk Karlsdorf-Neuthard betreibt insgesamt vier Brunnen. Bei einem Ausfall der Pumpen im Brunnen vier könnte die benötigte Wassermenge von den restlichen drei verbleibenden Brunnen nicht mehr immer vollständig geliefert werden, weshalb ein Angebot für den Austausch der Pumpen im Brunnen 4 eingeholt wurde. Der Gemeinderat hat zur Sicherstellung der Wasserversorgung und zur Sicherheit bei der Wasserversorgung das Angebot Keller Industriemontagen aus Durmersheim über 50.409,16 € netto angenommen und die Firma beauftragt, die Brunnenpumpen im Brunnen 4 zu ersetzen, um langfristig die Versorgungssicherheit der Bevölkerung von Karlsdorf-Neuthard mit sauberem und gesunden Trinkwasser sicherzustellen.

### **Straßensanierungsmanagement - Auftragserteilung für Baumaßnahme 1 bis 6 gem. Masterplan Straßensanierungskonzept**

Wie bereits an dieser Stelle berichtet, wurde durch den Gemeinderat ein sogenanntes Straßensanierungskonzept für die Gemeinde Karlsdorf-Neuthard beschlossen, um künftig Straßenschäden besser und nachhaltiger beheben zu können. Ziel des Straßensanierungskonzeptes ist es, nicht nur die eigentlichen Straßenschäden zu beheben,

sondern gleichzeitig in einer Art Aufgabenliste festzulegen, wo Straßenschäden ausgebessert werden müssen, um dort dann gleichzeitig und im Vorfeld der Straßensanierungsarbeiten auch notwendige Arbeiten beim Abwasser, beim Wasser und sonstigen Versorgungsleitungen vornehmen zu können. Hierzu waren umfangreiche Vorarbeiten notwendig, um beispielsweise auch sicherzustellen, dass unter den zu sanierenden Straßen ausreichende große Kanäle verbaut sind, um z.B. im Starkregenfall eine ausreichende Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers zu gewährleisten. Nach diesen umfangreichen Planungen wurde ein Maßnahmenplan erarbeitet, der vom Gemeinderat in einer früheren Sitzung freigegeben wurde. Die aus dem Maßnahmenplan generierten ersten sieben Baumaßnahmen wurden nun durch das Bauamt gemäß den Vorschriften der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) öffentlich ausgeschrieben und hierfür Angebote eingeholt. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Bauabschnitte:

1. „Alte Bundesstraße“ (teilweise)
2. „Leharstraße“ (Leharstraße 17-20 und 4-10)
3. „Karlstraße“
4. „Am Pfinzkanal/Pfinzstraße“
5. „Gehweg Kirche, Karlsdorf“
6. „Bushaltestelle Amalienstraße/Kirche“ mit Fußgängerüberweg und einer Querungshilfe
7. „Neutharder Straße/Kronenstraße“

Für diese insgesamt sieben Baumaßnahmen hat die Firma Reimold aus Gemmingen mit einer Angebotssumme in Höhe von 1.791.586,96 € das wirtschaftlichste Angebot abgegeben und wurde vom Gemeinderat demzufolge einstimmig mit der Durchführung der Straßensanierungsarbeiten gem. dem Straßensanierungskonzept beauftragt. Die notwendigen Finanzmittel wurden bereits im Zuge der Haushaltsberatungen nach der Freigabe des Straßensanierungskonzeptes vom Gemeinderat bewilligt. Insgesamt stehen für Straßensanierungsarbeiten je Haushaltsjahr 750.000,- € zur Verfügung. Die Maßnahmen werden nun entsprechend der Haushaltsbewirtschaftung in den Jahren 2021 und 2022 durchgeführt. Bereits parallel dazu wird die Verwaltung gemeinsam mit dem Ingenieurbüro Wald & Corbe die nächsten Kategorien des Straßensanierungskonzeptes untersuchen und hierfür die weiteren Maßnahmen vorbereiten, um dauerhaft die kommunale Infrastruktur an Straßen und Versorgungsleitungen nachhaltig durch regelmäßige Unterhaltungsarbeiten zu sichern.

## **Bauhof – Heizungserneuerung**

### **a) Los 1 „heizungstechnische Arbeiten“**

### **b) Los 2 „elektrotechnische Arbeiten“**

Zu diesem Tagesordnungspunkt war Herr Flöck vom Ing.-Büro TGA Bauer aus Bruchsal anwesend und erläuterte dem Gemeinderat die Beschlussvorlage. Insbesondere geht Herr Flöck darauf ein, dass auf Gründen der Wirtschaftlichkeit eine völlig emissionsfreie Heizanlage im Bauhof Karlsdorf-Neuthard nicht empfohlen wird. Die Kosten hierfür wären dadurch, dass es sich lediglich um einen Austausch handelt, sehr hoch und eine Wirtschaftlichkeit wäre nicht darstellbar. Nach Prüfung der verschiedenen Systeme der Wärmeabgabe wurde vom Ing.-Büro und dem Bauamt dem Gemeinderat vorgeschlagen eine Kombination aus Luft-/Wasser-/Wärmepumpe und einer Photovoltaikanlage zur Gewinnung des notwendigen Prozessstroms auszuschreiben. Die Ausschreibung wurde daher in „heizungstechnische Arbeiten“ und „elektrotechnische Arbeiten“ für die Photovoltaikanlage gegliedert. Zur Submission gab die Firma Schuppler aus Waghäusel für die heizungstechnischen Arbeiten mit einer Angebotssumme von 69.332,71 € brutto das günstigste Angebot ab. Insofern hat der Gemeinderat auch die Firma Schuppler mit der Ausführung der heizungstechnischen Arbeiten bei der Erneuerung der Heizanlage im Bauhof beauftragt. Für die Photovoltaik-Anlage hat die Firma Elektro-ESSERT aus Ubstadt-Weiher mit einer geprüften Angebotssumme in Höhe von 40.227,03 € das wirtschaftlichste Angebot

abgegeben. Der Gemeinderat hat daraufhin die Firma Elektro-ESSERT mit der Installation der Photovoltaikanlage auf dem Dach des Bauhofes zur Produktion des Stroms für die Luft-/Wasser-/Wärmepumpe freigegeben.

Die Spitzenlast an besonders kalten Tagen wird durch einen kleineren Gasbrennwertkessel abgedeckt, der nur dann einspringt, wenn die Leistung der Luft-/Wasser-/Wärmepumpe nicht ausreicht.

## **Bereitstellung von Wohnraum in Karlsdorf-Neuthard - Sachstandsbericht**

Hierzu führt der Bürgermeister in einer umfangreichen Darstellung aus, dass das Problem „Wohnraumbeschaffung“ DAS Problem der Zukunft darstellt. Land auf Land ab wird derzeit diskutiert, wie den immer weiter steigenden Immobilienpreisen und den Preisen für die Beschaffung von Wohnraum entgegengetreten werden kann. Auch Karlsdorf-Neuthard hat diese Diskussion mittlerweile erreicht. In der Einwohnerversammlung am 27.07.2021 konnten hierzu in der Altenburghalle 250 Personen ihre Meinungen zu diesem Thema austauschen. Auffallen ist dabei, dass eine Diskrepanz zwischen Menschen, die Wohnraum suchen und denen die eine weitere Schaffung von Wohnraum aus verschiedenen Gründen ablehnen groß ist. Für die Gemeinde Karlsdorf-Neuthard wird es in Zukunft, so der Bürgermeister, darauf ankommen gute Lösungen zu finden, um auf der einen Seite dem immer steigenden Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden und auf der anderen Seite eine allzu starke Versiegelung der Gemarkungsfläche sowie eine allzu starke Verdichtung innerhalb der bestehenden Wohnquartiere in Karlsdorf-Neuthard zu vermeiden.

Insbesondere, so der Bürgermeister stellt sich nach wie vor das Problem dar, dass in Karlsdorf-Neuthard, wie auch in anderen Gemeinden sehr viele baureife Grundstücke nach wie vor freistehen und nicht bebaut werden. Wie bereits mehrfach erläutert wiederholt der Bürgermeister auch in dieser Sitzung noch einmal, dass die Möglichkeiten der Gemeinde zur Einflussnahme auf die Eigentümerinnen und Eigentümer dieser unbebauten Baugrundstücke sehr beschränkt sind. Die vom Gesetzgeber vorgegebenen Möglichkeiten werden aus Gründen der Rechtssicherheit von Kommunen momentan nicht angewendet, da die im Baugesetzbuch dargelegten Maßnahmen quasi einer Enteignung gleichkommen würden und diese Maßnahmen rechtlich sehr umstritten sind.

Auch die Einführung einer Grundsteuer C für bebaubare und nicht bebaute Grundstücke wird, so der Bürgermeister nicht zu einem schnellen Ziel führen, da die Grundsteuer C sicherlich nicht so hoch sein dürfte wie derzeit die Wertsteigerungen bei Grund und Boden für die Wohnbebauung.

Vor diesem Dilemma sieht der Bürgermeister einzig die Möglichkeit durch geeignete und moderate Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen, die Wohnungsnot und die Nachfrage nach Wohnbauflächen einigermaßen zu befriedigen. Nicht möglich sein wird es, so Bürgermeister Sven Weigt, alle momentan auf der Warteliste der Gemeinde stehenden Bauinteressenten (ca. 380) zufrieden zu stellen. Derart viele Wohnbaugrundstücke kann eine Gemeinde in der Größe von Karlsdorf-Neuthard in den nächsten Jahren und Jahrzehnten überhaupt nicht ausweisen. Als Maßnahmen zur Ausweisung von Wohnbauflächen bleiben also neben der weiteren moderaten Nachverdichtung in bestehenden Quartieren, wie z.B. derzeit im Gebiet „Auf das Dorf“ sowie beispielsweise die Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnbauflächen.

So soll in einer der nächsten Sitzungen das Bebauungsplanverfahren für die Bebauung des Areals der Firma Gredler auf den Weg gebracht werden. Dort sollen über einen längeren Zeitraum insgesamt 90 Wohneinheiten mit Doppelhäusern, sogenannten Kettenhäusern aber auch mit Mehrfamilienhäusern auf der bisherigen Gewerbefläche entstehen. Versiegelung von ursprünglichen Freiflächen wird bei solchen Umwandlungsmaßnahmen vermieden.

Parallel dazu wird die Gemeinde aber auch das Baugebiet „Kohlfahrtswiesen-West“ weiterentwickeln. Dort müsse man, so der Bürgermeister allerdings prüfen, welche Wohnbauformen verwirklicht werden sollen. Evtl. könnte im Gebiet „Kohlfahrtswiesen-West“ eine kleingliedrige Bebauung mit Einfamilien-, Doppelhäusern und kleinen Reihenhäusern

erfolgen, da bereits in anderen Baugebieten Geschosswohnungen entstanden sind und im bevorstehenden Gredler-Areal entstehen sollen.

Parallel dazu können bei Bedarf und an geeigneten Stellen durch gezielte Nachverdichtung innerhalb bestehender Wohnquartiere weitere Wohnbauflächen geschaffen werden.

Mit den Anregungen aus der Einwohnerversammlung wird versucht werden, diese Entwicklungen maßvoll zu gestalten, ohne einen allzu starken Nachverdichtungsdruck auf die bereits vorhandenen Wohngebäude in diesen Quartieren zu erzeugen. Beispielsweise hat der Gemeinderat durch die Beauftragung der Verwaltung zur Erstellung einer Stellplatzsatzung hier bereits klare Rahmenbedingungen vorgegeben, um eine allzu starke Nachverdichtung künftig zu vermeiden und den Druck durch parkende Fahrzeuge in den Straßen bei einer Erhöhung der Stellplatzpflicht auf den jeweiligen Baugrundstücken zu verringern. Abschließend, so der Bürgermeister und als weiteres Element zur Bereitstellung von geeigneten Wohnraum muss die Gemeinde geeignete Vergabekriterien für gemeindeeigene Wohnbaugrundstücke festlegen, um die kommunalen Baugrundstücke gerecht und nach nachprüfaren Gesichtspunkten zu vergeben. Hierfür wäre, so der Bürgermeister ein sogenanntes „Einheimischen-Modell“ wünschenswert. Diesem Einheimischen-Modell sind allerdings durch die EU-Rechtsprechungen klare Grenzen gesetzt. Die Verwaltung hat im Zusammenhang mit einer Bachelor-Arbeit hier bereits Lösungswege erarbeitet, die in den nächsten Wochen und Monaten im Gemeinderat beraten werden sollen, so der Bürgermeister. Weitere Berichte hierzu erfolgen an dieser Stelle im Amtsblatt.

### **Waldkindergarten – Verträge**

Nachdem bereits durch einen Grundsatzbeschluss vom Gemeinderat festgelegt wurde, einen Waldkindergarten beim Waldsportplatz im „Kammerforst“ zu etablieren und diesen unter die Trägerschaft des Vereins Postillion e. V. zu stellen wurden nun in der Gemeinderatssitzung die entsprechenden Verträge, wie beispielsweise der Betriebsführungsvertrag sowie das Finanzierungskonzept und das pädagogische Konzept für den Waldkindergarten unter der Trägerschaft des Vereins Postillion e.V. beschlossen. Wie der Bürgermeister hinweist gibt es momentan schon sehr viele Nachfragen nach einem Platz im Waldkindergarten. Eine Anmeldung kann allerdings jetzt erst erfolgen, nachdem die Verträge durch den Gemeinderat freigegeben wurden und diese nun gemeinsam mit dem Träger unterschrieben werden. Für den Waldkindergarten wird der Betriebsträger einen geeigneten Bauwagen bestellen, um den Kindern eine Unterkunft im Wald zu gewährleisten. Als Schlecht-Wetter-Unterkunft für den Waldkindergarten wird das Gebäude des Turnvereins Neuthard beim Waldsportplatz fungieren. Hierzu hat der Turnverein Neuthard sein Einverständnis gegeben. Über die Nutzung der Räumlichkeiten des TV Neuthard für den Waldkindergarten war ebenfalls eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde Karlsdorf-Neuthard und dem TV Neuthard zu schließen. Auch dieser Vereinbarung hat der Gemeinderat einstimmig zugestimmt. Die Verwaltung wird nun in den nächsten Tagen die in Frage kommenden Familien anschreiben, um das Interesse nach einem Platz im Waldkindergarten abzufragen. Der genaue Starttermin des Waldkindergartens konnte am Sitzungsabend noch nicht genannt werden, da zunächst die Lieferfrist für den Bauwagen abgewartet und zuvor noch die notwendigen Genehmigungen eingeholt werden müssen. Die Verwaltung geht allerdings davon aus, dass in Kürze der Eröffnungstermin für den Waldkindergarten mitgeteilt werden kann.

### **Stellungnahme zu Bausachen**

#### **Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren zum Neubau eines Einfamilienhauses und Garage auf dem Grundstück Flst.Nr. 312/2, Gartenstraße**

Dem Bauvorhaben wurde einstimmig das Einvernehmen erteilt.

#### **Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren zum Neubau eines Balkons und zur Erweiterung eines Kellers auf dem Grundstück Flst.Nr. 2868, Im Pfad**

Auch diesem Vorhaben wurde das Einvernehmen grundsätzlich erteilt, der Balkon jedoch muss so umgebaut werden, dass nachbarschützende Normen künftig eingehalten werden.

**Antrag auf Bauvorbescheid zum Abriss und Neubau eines Wohngebäudes auf dem Grundstück Flst.Nr. 1146, Altenbürgerstraße**

Auch diesem Bauvorhaben hat der Gemeinderat das Einvernehmen erteilt. Entgegen dem Beschlussvorschlag der Verwaltung wurde zudem dem Bauherrn das Einvernehmen für das Abrücken des Baukörpers um 50 cm von der Gehweghinterkante erteilt.

**Antrag auf Bauvorbescheid zum Umbau einer Scheune zum Wohnhaus auf dem Grundstück Flst.Nr. 107, Saalbachstraße**

Auch diesem Bauvorhaben hat der Gemeinderat das Einvernehmen erteilt.