



Gemeinde Pfinztal

## **Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Technik- und Umweltausschusses am 04.02.2025**

<b>Ort:</b>	Selmnitzsaal (Europaplatz), Karlsruher Straße 84, 76327 Pfinztal (Berghausen)
<b>Sitzungsbeginn:</b>	18:00 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	18:37 Uhr

### **Anwesende Personen**

**Vorsitzende/r:**

Bodner, Nicola

**Ordentliche Mitglieder:**

Gutgesell, Andreas  
Hörter, Frank  
Nickles, Helmut  
Rahn, Klaus-Helimar, Dr.  
Reeb, Tilo  
Reichenbacher, Nina  
Rothweiler, Edelbert  
Schwarz, Simon  
Vortisch, Volker Hans  
Wenz, Jonathan

**Schriftführer/in:**

Maier, Elisa

**Verwaltung:**

Lamprecht, Maike  
Pöschl, Marcus

**Ortsbeauftragte/r | Orts-  
vorsteher/in:**

Oberle, Gebhard

### **Nichtanwesende Personen**

**Ordentliche Mitglieder:**

Kolb, Thorsten

1. Ordnungsgemäße **Einladung** erfolgte am 27.01.2025.
2. Ortsübliche **Bekanntgabe** im öffentlichen Teil im Mitteilungsblatt der Gemeinde erfolgte am 30.01.2025.
3. **Beschlussfähigkeit** war gegeben, da mindestens 6 von 12 Mitglieder anwesend waren.
4. Als **Urkundspersonen** wurden bestimmt:  
Gemeinderat Vortisch  
Gemeinderat Wenz



## 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 Mehrfamilienhauses, Haldenstr. 12, OT Söllingen **BV/295/2023/2**  
- Beratung und Beschlussfassung
  - 2.2. Erneute Anhörung TU - Ersetzen Einvernehmen durch LRA: Neubau eines Wohnhauses in zweiter Reihe und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses, Karlsruher Straße 36 und 36 a, OT Berghausen **BV/419/2024/2**  
- Beratung und Beschlussfassung
  - 2.3. Neubau eines Containers für Tierosteopathie und Abbruch der Garage, Gartenstraße 8, OT Wöschbach **BV/554/2025**  
- Beratung und Beschlussfassung
3. Bauanfragen
4. Mitteilungen der Bürgermeisterin
5. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium
6. 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.

**Ein Bürger** meldet sich zum Tagesordnungspunkt 2.1. Er bringt vor, dass er die Beurteilung und den Beschlussvorschlag der Verwaltung nicht nachvollziehen könne. Er stellt den Architekten des Vorhabens vor und bittet darum, dass dieser das Vorhaben erläutern dürfe.

**Der Architekt** des Vorhabens erläutert, dass aufgrund der Ablehnung des Landratsamtes zur ursprünglichen Planung eine Änderung erarbeitet worden sei. Diese enthalte nun kein Flachdach mehr, sondern ein Satteldach mit Dachaufbauten. Er ist der Ansicht, dass der Bebauungsplan die geplanten Giebel nicht ausschließe, weshalb er den Beschlussvorschlag der Verwaltung nicht nachvollziehen könne. Außerdem geht er auf die geplante Treppe zum Nachbargrundstück ein. Da das angrenzende Grundstück ebenfalls eine Treppe im Bereich der Grenze aufweise, ist er der Ansicht, dass nachbarrechtliche Belange nicht betroffen seien.

**BMin Bodner** bedankt sich für den Beitrag. Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, geht sie zu Tagesordnungspunkt 2 über.

## 2. Bauanträge

### 2.1. Umbau eines Mehrfamilienhauses, Haldenstr. 12, OT Söllingen - Beratung und Beschlussfassung

#### **Sachverhalt:**

*Die Bauherrschaft beantragt den Umbau eines Mehrfamilienhauses in der Haldenstraße 12 in Söllingen.*

*Das Vorhaben wurde bereits als Bauvoranfrage in der Sitzung vom 10.10.2023 behandelt. Auf die damalige Sitzungsvorlage BV/295/2023 und die Niederschrift wird verwiesen. Im weiteren Verlauf hatte die Bauherrschaft einen Bauantrag eingereicht, der in der Sitzung vom 30.04.2024 behandelt wurde. Auf die Sitzungsvorlage BV/295/2023/1 und Niederschrift wird ebenfalls verwiesen. Obwohl in der Vorlage auf die negativen Konsequenzen für das Baugebiet hingewiesen wurde, hat der Ausschuss - entgegen des Vorschlags der Verwaltung - den Bauantrag positiv zu Gunsten der Bauherrschaft beschieden. Mit Schreiben vom 12.06.2024 informierte die Baurechtsbehörde die Bauherrschaft, dass das Vorhaben nicht genehmigungsfähig ist. Die beantragte Befreiung nach § 31 BauGB bezüglich der Dachform/ Dachneigung kann nicht erteilt werden. Das Schreiben der Baurechtsbehörde liegt als Anlage bei. Die Bauherrschaft hat nun eine Planungsänderung eingereicht, welche Ihnen mit dieser Beschlussvorlage vorgestellt wird.*

*Die Dachform/ Dachneigung wurde teilweise als Satteldach abgeändert. In den Planunterlagen werden „Dachgauben“ angegeben. Allerdings sind diese nicht als Dachgauben zu bewerten, sondern als „Zwerchgiebel“ mit Flachdach. Hier würde weiterhin eine Befreiung nach § 31 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans (Dachform/ Dachneigung) benötigt. Wir empfehlen der Befreiung nach § 31 BauGB nicht zuzustimmen, da die Grundzüge der Planung betroffen und keine Vergleichsfälle in dem Baugebiet vorhanden sind.*

*Die Verwaltung empfiehlt weiterhin, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu versagen und der Befreiung nach § 31 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans (Dachform und Dachneigung) nicht zuzustimmen.*



*Sonstiges: Das Vorhaben weist insgesamt 6 Wohneinheiten aus. Die Einheiten 1, 2, 5 und 6 sind über separate Eingänge bzw. Außentreppe erreichbar. Die Treppe zu Wohnung Nr. 2 befindet sich in der Abstandsfläche und ist laut Landratsamt nicht zulässig. Dies betrifft den Prüfungsumfang nach §§ 5 und 6 LBO und wird durch die Baurechtsbehörde entschieden.*

**Frau Lamprecht** erläutert den Sachverhalt anhand der Sitzungsvorlage. Sie geht darauf ein, dass die Verwaltung ein Vorhaben rechtlich anhand vorhandener Bebauungspläne zu beurteilen habe. Baurechtlich könne man bei der Planung des Daches nicht mehr von Giebeln sprechen, sondern müsse hier ein Flachdachbau annehmen. Weiter geht sie auf die angesprochene Treppe ein. Da es sich um einen bauordnungsrechtlichen Prüfungspunkt handle, habe das Landratsamt hierüber zu entscheiden.

**BMin Bodner** erläutert den Verfahrensablauf.

**GR Hörter** teilt mit, dass das Gremium in den vorherigen Abstimmungen zu dem Vorhaben deutlich gemacht habe, dass der Befreiung zugestimmt werden könne. Er ist der Ansicht, dass sich die Verwaltung dafür einsetzen solle, dass Bauherren keine Hürden auferlegt werden. Es sei spitzfindig, die Planung nicht als Dachaufbau einzuschätzen. Da der Beschlussvorschlag der Verwaltung nicht nachvollzogen werden könne, spricht er Zustimmung aus.

**BMin Bodner** entgegnet, dass sich die Verwaltung nicht über bestehendes Recht in Form eines gültigen Bebauungsplans hinwegsetzen könne.

**GR Dr. Rahn** ist der Meinung, dass der Beschlussvorschlag nachvollziehbar sei und man diesem folgen könne. Es handle sich bei der Planung des Daches nicht mehr nur um einem Dachaufbau. Außerdem könnte die Bauherrschaft die geplanten PV-Anlagen auch auf einem Satteldach anbringen. Er spricht sich gegen die Schaffung eines Präzedenzfalles aus.

**GR Reeb** ist sich bewusst, dass sich die Verwaltung an bestehendes Recht zu halten habe. Er könne den Beschlussvorschlag deshalb nachvollziehen. Dennoch halte er das Vorhaben insgesamt für positiv. Er spricht sich deshalb für eine Zustimmung zur Befreiung aus.

**BMin Bodner** weist das Gremium darauf hin, dass bei einem abweichenden Beschluss nicht der Verwaltung, sondern dem Gesetz widersprochen werde.

**GR Rothweiler** ist der Ansicht, dass die Aussage des Landratsamtes zur Unzulässigkeit nicht nachvollziehbar sei. Der Architekt habe eine gute Lösung gefunden. Das Landratsamt solle die Vorhaben nach moderneren Maßstäben beurteilen.

**GR Schwarz** möchte wissen, wie das weitere Verfahren nach dem Beschluss aussehe.

**Frau Lamprecht** erklärt, dass unabhängig von der Entscheidung des Gremiums eine rechtliche Prüfung durch das Landratsamt durchgeführt werde. Sollte das Gremium dem Vorhaben und der Befreiung zustimmen, werde das Landratsamt prüfen, ob hierdurch die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans berührt werden. Sollte dies der Fall sein, werde das Landratsamt die Baugenehmigung und die Befreiung nicht erteilen. Dies sei dann unabhängig vom Beschluss der Verwaltung.

**GR Schwarz** möchte wissen, welche Optionen die Bauherrschaft nach einer Ablehnung durch das Landratsamt habe.



**Frau Lamprecht** weist darauf hin, dass die Bauherrschaft dann Widerspruch einlegen könne. Die Gemeinde könne lediglich durch eine Änderung des Bebauungsplans die rechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben schaffen. Sie erläutert, wie dieses Verfahren ablaufen müsste. Zudem verdeutlicht sie, dass der Wille des Gremiums im Rahmen der Stellungnahme immer an das Landratsamt weitergegeben werde.

**GRin Reichenbacher** möchte wissen, ob bereits eine Nachbarbeteiligung durchgeführt worden sei. Außerdem fragt Sie, ob das Landratsamt der Bauherrschaft Möglichkeiten aufweise, wie das Vorhaben genehmigungsfähig wäre.

**Frau Lamprecht** erläutert, dass es die Nachbarbeteiligung im bislang bekannten Umfang aufgrund einer Gesetzesänderung nicht mehr gebe. Das Landratsamt könne die Gemeinde beauftragen eine Nachbarbeteiligung in konkreten Fällen durchzuführen. Dies sei hier nicht passiert.

**GR Hörter** weist darauf hin, dass man das Problem durch eine Befreiung regeln könne. Die Gemeinde habe bereits Befreiungen erteilt. Eine Änderung des Bebauungsplans könne durch eine Deckblattänderung durchgeführt werden. Dies sei laut Aussage des Landratsamtes möglich.

**BMin Bodner** gibt zurück, dass dies nicht möglich sei.

**GR Hörter** ist der Ansicht, dass dies Haarspalterei sei.

**Abstimmung:** **3 Ja-Stimmen, 8 Nein-Stimmen**

Das Gremium fasst somit mehrheitlich folgenden Beschluss:

**Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt. Einer Befreiung nach § 31 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans, hinsichtlich der Dachneigung und Dachform, wird zugestimmt.**

**BMin Bodner** bittet um Erläuterung des weiteren Verfahrensablaufs.

**Frau Lamprecht** erläutert, dass der gefasste Beschluss an das Landratsamt weitergegeben werde. Dort werde dann über das Vorhaben entschieden. Der Beschluss des Gremiums sei keine Baugenehmigung.

## **2.2. Erneute Anhörung TU - Ersetzen Einvernehmen durch LRA: Neubau eines Wohnhauses in zweiter Reihe und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses, Karlsruher Straße 36 und 36 a, OT Berghausen - Beratung und Beschlussfassung**

### **Sachverhalt:**

*Das Vorhaben war bereits auf der Sitzung des Technik- und Umweltausschusses am 03.12.2024. Auf die Sitzungsvorlage BV/419/2024/1 wird verwiesen. Der damalige Beschlussvorschlag der Verwaltung, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, wurde mehrheitlich versagt.*

*Die untere Baurechtsbehörde (Landratsamt Karlsruhe) hat mit Schreiben vom 07.01.2025 mitgeteilt, dass das gemeindliche Einvernehmen ihrer Auffassung nach rechtswidrig versagt wurde.*



*Dass die Gemeinde befürchtet, der Malerbetrieb könnte nach Erteilung der Baugenehmigung nicht umsiedeln und damit weiterhin ein Mangel an Stellplätzen bestehen bleibt, darf nicht zum Versagen des Einvernehmens führen. Die Regelungen zu Stellplätzen sind bauordnungsrechtlicher Natur und deshalb nicht Inhalt des gemeindlichen Prüfungsumfangs. Das Landratsamt erläutert weiter, dass das bestehende Lager vor Baufreigabe zu räumen ist. Dies werde als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufgenommen. Das Landratsamt gibt der Gemeinde mit dem beiliegenden Schreiben die Möglichkeit, nochmals über das Vorhaben zu entscheiden. Andernfalls wird das gemeindliche Einvernehmen durch die Baurechtsbehörde ersetzt.*

*Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.*

**GR Nickles** möchte wissen, weshalb dem Gebäude die Hausnummer 36 a gegeben worden sei. Diese sei am Gebäude nicht ersichtlich. Außerdem ist er weiterhin der Ansicht, dass die Stellplatzsituation problematisch sei und der Betrieb das Grundstück nicht verlassen werde. Da die Zufahrt überbaut werden solle, könne die Feuerwehr nicht zum hinteren Gebäude zufahren.

**BMin Bodner** erläutert, dass das Landratsamt nach Prüfung zum Ergebnis gekommen sei, dass die Gemeinde das Einvernehmen rechtswidrig versagt habe. Sollte das Gremium weiterhin bei dieser Entscheidung bleiben, werde das Landratsamt diese ersetzen.

**GR Vortisch** stimmt **GR Nickles** zu. Er befürchtet, dass die Situation aus dem Ruder laufe und keine Kontrolle statfinde. Er werde bei seiner politischen Meinung bleiben.

**Frau Lamprecht** erläutert, dass die Hausnummer noch nicht vergeben worden sei. Da es sich im Antrag aber um einen Neubau in zweiter Reihe handle, sei diese Hausnummer zunächst fiktiv angenommen worden.

**GR Schwarz** ist der Ansicht, dass die Fragen bezüglich der Stellplätze nicht Thema des Ausschusses, sondern des Landratsamtes seien. Er sehe das Vorhaben demnach anders als seine Vorredner.

**GR Nickles** fragt, was passiere, wenn das Lager nicht geräumt werde.

**Frau Lamprecht** erläutert, dass das Landratsamt dann die entsprechenden Maßnahmen ergreifen werde.

**Abstimmung:** **3 Ja-Stimmen, 8 Nein-Stimmen**

Das Gremium fasst somit mehrheitlich folgenden Beschluss:  
**Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird versagt.**

### **2.3. Neubau eines Containers für Tierosteopathie und Abbruch der Garage, Gartenstraße 8, OT Wöschbach - Beratung und Beschlussfassung**

#### **Sachverhalt:**

*Die Bauherrschaft beantragt den Abbruch einer bestehenden Garage und die Aufstellung eines Containers in der Gartenstraße im Ortsteil Wöschbach.*



*Geplant ist die Aufstellung eines Containers mit einer Länge von 6 m, einer Breite von 2,85 m und einer Höhe von 2,66 m. Der Container soll für eine Tierosteopathie (Beratung von Kleintierhaltern und osteopathische Behandlung von Kleintieren) genutzt werden und mit einer Holzverkleidung versehen sein. Eine bestehende Garage und eine Überdachung im hinteren Grundstücksbereich soll abgebrochen werden. Auf dem Grundstück werden insgesamt drei Stellplätze nachgewiesen.*

*Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich. Das Vorhaben ist deshalb nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es wäre 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.*

*Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO. In einem solchen sind freiberufliche Tätigkeiten und Anlagen für gesundheitliche Zwecke zulässig. Die Tierosteopathie kann diesem Zweck zugeordnet werden.*

*Weiter fügt sich der Container hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung problemlos in die Umgebung ein. Die Verwaltung empfiehlt deshalb, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.*

**GRin Reichenbacher** möchte wissen, ob es sich um ein Mischgebiet oder ein reines Wohngebiet handle.

**Frau Maier** erläutert, dass es sich um ein allgemeines Wohngebiet handle. Die überplanten Bereiche rund um die Gartenstraße weisen allgemeine Wohngebiete, jedoch auch Mischgebiete aus. In einem allgemeinen Wohngebiet seien Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke grundsätzlich zulässig. Das Gesetz beschränke sich hier auch nicht nur auf die Gesundheit von Menschen.

**GR Nickles** ist der Ansicht, dass eine Anordnung des Containers weiter hinten auf dem Grundstück mit zwei dem Container vorgelagerten Stellplätzen besser sei.

**Frau Lamprecht** weist darauf hin, dass das Aufstellen von Bedingungen bedeuten würde, dass das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB versagt wird.

**GR Gutgesell** bringt vor, dass die Osteopathie einem Heilpraktiker gleichzustellen sei und es sich demnach um einen Gewerbebetrieb handle. Dieser sei im allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

**Frau Maier** erläutert, dass die Kommentierung der Gesetze erläutere, dass es sich bei der beantragten Nutzung um eine Nutzung im gesundheitlichen Sektor handle. Die gewerbliche Nutzung werde von der entsprechenden Fachbehörde im Landratsamt geprüft.

**GR Rothweiler** sieht den Container als unproblematisch. Die Veränderung der bestehenden Grünfläche sei verträglich für die Gartenstraße. Die vorgeschlagene Verschiebung des Containers in den hinteren Grundstücksbereich halte er nicht für sinnvoll.

**GR Gutgesell** erläutert, dass der Container selbst nicht problematisch sei, sondern die entfallenden Stellplätze auf der Straße.

**GR Nickles** bittet dennoch um Weitergabe des Vorschlags.



**Abstimmung: 6 Ja-Stimmen, 4 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung**

Das Gremium fasst somit mehrheitlich folgenden Beschluss:  
**Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.**

**3. Bauanfragen**

-

**4. Mitteilungen der Bürgermeisterin**

**BMin Bodner** verweist auf die an diesem Abend anstehende Verleihung des Ludwig-Marum-Preises.

**5. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium**

**GR Nickles** möchte wissen, ob es neue Informationen zur Baumaßnahme in der Oberlinstraße gebe.

**BMin Bodner** teilt mit, dass es keine neuen Erkenntnisse gebe.

**6. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner**

Da keine Wortmeldungen vorliegen, beendet **BMin Bodner** die Sitzung um 18:37 Uhr.

Vorsitz

Urkundspersonen

Schriftführung

\_\_\_\_\_  
Bürgermeisterin Bodner

\_\_\_\_\_  
Gemeinderat Vortisch

\_\_\_\_\_  
Maier

\_\_\_\_\_  
Gemeinderat Wenz