



Gemeinde Pfinztal

Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Technik- und Umweltausschusses am 27.05.2025

Ort:	Selmnitzsaal (Europaplatz), Karlsruher Straße 84, 76327 Pfinztal (Berghausen)
Sitzungsbeginn:	18:00 Uhr
Sitzungsende:	18:24 Uhr

Anwesende Personen

Vorsitzende/r:

Bodner, Nicola

Ordentliche Mitglieder:

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

Stv. Mitglieder:

Gettwert, Volker, Dr. - Vertretung für Herrn Thorsten Kolb
Lüthje-Lenhardt, Monika - Vertretung für Herrn Simon
Schwarz
Rendes, Markus - Vertretung für Herrn Andreas Gutgesell

Schriftführer/in:

Maier, Elisa

Verwaltung:

Schmid, Lukas

Ortsbeauftragte/r | Orts- vorsteher/in:

Oberle, Gebhard

Nichtanwesende Personen

Ordentliche Mitglieder:

Gutgesell, Andreas - entschuldigt
Kolb, Thorsten - entschuldigt
Schwarz, Simon - entschuldigt

1. Ordnungsgemäße **Einladung** erfolgte am 19.05.2025.
2. Ortsübliche **Bekanntgabe** im öffentlichen Teil im Mitteilungsblatt der Gemeinde erfolgte am 22.05.2025.
3. **Beschlussfähigkeit** war gegeben, da mindestens 6 von 12 Mitglieder anwesend waren.
4. Als **Urkundspersonen** wurden bestimmt:
Gemeinderat Vortisch
Gemeinderat Rendes



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. Errichtung einer Lagerhalle, Am Stadion 6, OT Berghausen **BV/591/2025**
- Beratung und Beschlussfassung
 - 2.2. Anbau an ein Wohnhaus, Kapellenstr. 28/1, OT Söllingen **BV/592/2025**
- Beratung und Beschlussfassung
 - 2.3. Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage, Am Steinweg 11, OT Söllingen **BV/593/2025**
- Beratung und Beschlussfassung
3. Bauanfragen
4. Bebauungsplan "Heilbrunn-Engelfeld", 2. Änderung - Sportanlage, OT Söllingen **BV/589/2025**
- Billigung des Planentwurfs und Veröffentlichungsbeschluss
- 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, Bekanntmachung und die Beschlussfähigkeit fest. Sie bittet anwesende Einwohnerinnen und Einwohner um deren Wortmeldungen. Da keine Wortmeldungen vorliegen geht sie zu Tagesordnungspunkt 2 über.

2. Bauanträge

2.1. Errichtung einer Lagerhalle, Am Stadion 6, OT Berghausen - Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Beantragt wird die Errichtung eines Lagers für die Kinderferienbetreuung PfinziWATZ auf dem Grundstück des Turn- und Sportvereins Berghausen, Am Stadion 6, im Ortsteil Berghausen.

Geplant ist ein eingeschossiges Lager mit den Maßen 7,50 m x 6,50 m x 2,87 m und einem Flachdach. Dieses soll an der östlichen Seite der TSV Halle errichtet werden. Das unbeheizte Lager mit einer Grundfläche von ca. 43 m² dient der Unterbringung der Utensilien, die im Rahmen des Kinderferienprogramms genutzt werden. Als Verbindungsstück zwischen der TSV-Halle und dem Lager ist zudem ein Außenlager mit einer Fläche von 6,23 m² geplant, welches durch das bestehende Vordach der TSV-Halle überdacht wird.

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

Nach Ansicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben planungsrechtlich in die Umgebungsbebauung ein. Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

BMin Bodner erläutert das Vorhaben.

GR Dr. Gettwert stellt die Rückfrage, ob die Lagerhalle auf einer Grünfläche errichtet werden solle.

BMin Bodner bestätigt dies, weist jedoch darauf hin, dass man am geplanten Standort nichts kaputt machen werde.

GR Dr. Gettwert bringt vor, dass die bestehenden Garagen zur Lagerung genutzt werden könnten.

BMin Bodner erläutert, dass sich im Rahmen der Planungen und Abstimmungen ergeben habe, dass eine separate Lagermöglichkeit am sinnvollsten sei.

GR Vortisch erläutert, dass die Standortsuche lange gedauert habe. Man könne dem beantragten Standort zustimmen



Abstimmung: 12 Ja-Stimmen

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

**2.2. Anbau an ein Wohnhaus, Kapellenstr. 28/1, OT Söllingen
- Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt den Anbau an ein bestehendes Wohnhaus in der Kapellenstr. 28/1 im Ortsteil Söllingen. Der Anbau ist über zwei Geschosse geplant und soll mit einem Flachdach und Dachterrasse ausgeführt werden.

Für das Grundstück besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan „Dahnhalden / Dammreetz“, in Kraft getreten am 28.10.1963. Unter anderem setzt der Bebauungsplan einen Gebäudeabstand von 6 m fest. Die Abstandsflächen nach der derzeit geltenden LBO werden mit dem Bauvorhaben eingehalten. Es sind bereits mehrere Vorhaben in dem Baugebiet von der Festsetzung des Bebauungsplans befreit worden - unter der Voraussetzung, dass die Mindestabstände nach der LBO eingehalten werden.

Weiter wird die Befreiung bzgl. der Dachform für den untergeordneten Anbau beantragt. Im Bebauungsplan sind Satteldächer mit 30° Dachneigung vorgeschrieben. Da der Anbau nur einen geringen Anteil des Hauptgebäudes einnimmt, kann dies als untergeordnet betrachtet werden. Es sind Vergleichsfälle von Anbauten mit Flachdächern im Baugebiet vorhanden.

Die Verwaltung empfiehlt, den beantragten Befreiungen zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

Keine Wortmeldungen.

Abstimmung: 12 Ja-Stimmen

Das Gremium fasst somit einstimmig folgende Beschlüsse:

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.**
- 2. Den beantragten Befreiungen nach § 31 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans, Gebäudeabstand und Dachform/ Dachneigung für den untergeordneten Anbau, wird zugestimmt.**

**2.3. Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage,
Am Steinweg 11, OT Söllingen
- Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage in „Am Steinweg 11“ im Ortsteil Söllingen. Das Vorhaben weist ein Garagen-geschoss, Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss aus. Das Garagen- und das Obergeschoss sind allerdings keine Vollgeschosse.



Für das Grundstück besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan „Am Steinweg“, in Kraft getreten am 30.08.1979. Es ist die BauNVO von 1977 anzuwenden. Diese gibt an, nach welcher Berechnung das Untergeschoss ein Vollgeschoss ist (max. 1,20 m im Mittel über Gelände). Beim Neubauvorhaben sind 1,40 m im Mittel über Gelände geplant. Nach der aktuellen BauNVO wäre keine Befreiung zu beantragen, da die Höhe eingehalten wäre. In Abstimmung mit der Baurechtsbehörde kann eine Befreiung von der 1979 in Kraft getretenen Bebauungsplanfestsetzung zu Vollgeschossen in Bezug auf das Untergeschoss, erteilt werden, wenn die heutigen Berechnungen eingehalten werden. Zu Gunsten der Bauherrschaft sei dies gängige Praxis. Daher empfiehlt die Verwaltung, der Befreiung nach § 31 BauGB für die 20 cm zuzustimmen.

Weiter beantragt die Bauherrschaft eine Befreiung der festgelegten Sockelhöhe (2,55 m). Geplant sind hier 2,67 m. Von der Sockelhöhe wurden in dem Baugebiet bereits Befreiungen erteilt. Beispiele sind hier Am Steinweg 15 + 15 a und Am Steinweg 13. Das Gebäude wird insgesamt, trotz der Befreiungen, nicht höher als die zulässigen Festsetzungen. Die Verwaltung empfiehlt, der Befreiung nach § 31 BauGB von der Sockelhöhe zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

Keine Wortmeldungen.

Abstimmung: 12 Ja-Stimmen

Das Gremium fasst somit einstimmig folgende Beschlüsse:

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.**
- 2. Den Befreiungen nach § 31 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich Sockelhöhe und Untergeschoss als Vollgeschoss wird zugestimmt.**

3. Bauanfragen

-

4. Bebauungsplan "Heilbrunn-Engelfeld", 2. Änderung - Sportanlage, OT Söllingen - Billigung des Planentwurfs und Veröffentlichungsbeschluss - Vorberatung

Sachverhalt:

Der Beschluss zur zweiten Änderung des Bebauungsplans „Heilbrunn-Engelfeld“ wurde in der Gemeinderatssitzung vom 25.06.2024 gefasst. Auf BV/449/2024/1 wird an dieser Stelle verwiesen.

Am 10.09.2024 wurde im Gemeinderat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Siehe BV/480/2024. Die Beteiligungen fanden zwischen September und Dezember 2024 statt. Das Ergebnis ist angefügter Synopse zu entnehmen.

Der nächste Beteiligungsschritt ist nun die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Die Verwaltung empfiehlt, die oben genannten Beschlüsse als Empfehlung für den Gemeinderat zu fassen.



Herr Schmid erläutert den Sachverhalt anhand der Sitzungsvorlage und geht auf den weiteren Verfahrensablauf ein.

GR Reeb bringt vor, dass die Lärmproblematik bekannt sei und die geplante Lärmschutzwand die entsprechende Lösung sei. Jedoch ist er der Ansicht, dass diese ein falsches Zeichen sei und die Probleme nicht lösen werde. Er schlägt deshalb vor, einen alternativen Standort für den Bolzplatz außerhalb der Wohnbebauung zu wählen. Zudem sei aufgefallen, dass in den Gutachten zu den Lärmimmissionen unterschiedliche Ursachen für die Entstehung des Lärms genannt werden. Da die geplante Maßnahme aus seiner Sicht die Problematik nicht löse, spricht er Ablehnung aus.

BMin Bodner geht hierauf ein und erklärt, dass sich in dem langen Prozess herausgestellt habe, dass es keine geeigneten alternativen Standorte gebe. Auch hier würde lediglich eine Verlagerung der Problematik stattfinden. Man müsse zwar immer mit Gegenstimmen zu Verfahren rechnen, jedoch sei das Ziel, dem Großteil der Forderungen nachzukommen.

Herr Schmid fügt hinzu, dass die erstellten Gutachten im Rahmen des Verfahrens zeigen, dass die Lärmproblematik durch die Errichtung einer Lärmschutzwand und entsprechenden Öffnungszeiten gelöst werden können. Auch er weist darauf hin, dass es keine alternativen Standorte für die Anlage gebe.

GR Dr. Rahn ist der Ansicht, dass die Lärmschutzwand nicht die optimale Lösung für alle sei. Dennoch sei Ziel, die Anlage wieder wie vorgesehen nutzbar zu machen. Er spricht deshalb Zustimmung aus.

GRin Lühje-Lenhardt bringt vor, dass es immer unterschiedliche Meinung und Empfindungen hinsichtlich des Lärms und der Lärmschutzwand geben werde. Da der Platz jedoch ursprünglich für die Kinder und Jugendlichen vorgesehen war, solle man nun auch ermöglichen, dass dieser wieder genutzt werden könne. Sie lobt die Ausführlichkeit der Abwägungen in der Synopse bittet darum, neben der Lärmschutzwand auch weitere Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen.

GR Dr. Gettwert kann nicht nachvollziehen, weshalb lärmempfindliche Personen an der Bahnlinie wohnen. Wenn die Lärmbelastung durch die Bahn nicht störe, könne auch den Lärm des Bolzplatzes hinnehmen.

GR Hörter ist ebenfalls der Ansicht, dass keine alternativen Standorte für die Anlage in Frage kommen, da diese zu weit weg von dem besagten Gebiet liegen. Das oberste Ziel sei es, die Anlage zeitnah wieder für die Kinder und Jugendlichen zu öffnen. Es sei schade, dass die bürokratischen Hürden so hoch seien.

GRin Reichenbacher erläutert, dass der damalige Gemeinderat sich für diesen Standort entschieden habe. Sie ist der Ansicht, dass man nun nicht mehr fordern könne, dass ein anderer Ort hierfür gefunden werde.

GR Rendes spricht Zustimmung aus. Nur so könne man das Ziel der Wiedereröffnung erreichen.



Abstimmung: 9 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen

Das Gremium schließt somit mehrheitlich folgende Beschlüsse als Empfehlung für den Gemeinderat:

- 1. Der vorgeschlagenen Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird zugestimmt.**
- 2. Der Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat den Entwurf der Teil-Änderung des Bebauungsplanes „Heilbrunn-Engelfeld“ mit Stand vom 08.05.2025 zu billigen.**
- 3. Die Verwaltung wird beauftragt die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.**

5. Mitteilungen der Bürgermeisterin

BMin Bodner informiert über den Besuch der französischen Partnerstadt vom 2. bis zum 5. Juli. In diesem Rahmen werde am 4. Juli eine offizielle Veranstaltung im Bildungszentrum stattfinden. Sie teilt mit, dass der Bahnübergang im Ortsteil Söllingen am 27.06.2025 eröffnet werde.

6. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium

GR Dr. Rahn bringt vor, dass im Bereich des Getränkemarktes in den Salzwiesen eine zu entfernende Leichtbauhalle noch stehe. Zudem stehe dort auch ein LKW-Auflieger an der Straße. Im ehemaligen Gärtnerigelände stünden zusätzlich auch mehrere Wohnwagen und ein weiterer LKW. Er bittet darum, dass man sich hierum kümmere.

Herr Schmid gibt zurück, dass das Landratsamt Bescheid wisse. Man werde diesbezüglich nochmal nachhaken.

7. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner

Ein Bürger aus dem Ortsteil Söllingen möchte wissen, ob der Bolzplatz erst nach Errichtung der Lärmschutzwand eröffnet werde.

BMin Bodner erläutert, dass dieser derzeit aufgrund von Beschädigungen geschlossen sei.

Herr Schmid ergänzt, dass die derzeitige Schließung nichts mit der Lärmschutzwand zu tun habe. Sobald es wieder möglich ist und die Arbeiten abgeschlossen sind, werde der Platz wieder öffnen. Er werde bei den zuständigen Personen nachfragen.

BMin Bodner erläutert, dass vor der Durchführung von Reparaturen immer erst eine Ausschreibung und eine Vergabe stattfinden müsse. Dies nehme leider immer eine gewisse Zeit in Anspruch.

Ein weiterer Bürger aus dem Ortsteil Söllingen meldet sich und kritisiert, dass die betroffenen Anwohnerinnen und Anwohner auf deren gemeinsames Schreiben an die Verwaltung bislang keine Rückmeldung erhalten haben. Er möchte wissen, ob und wann es eine solche geben werde.



Herr Schmid erläutert, dass die vorgebrachten Punkte im Rahmen der Synopse aufgenommen worden seien. Im Rahmen des Verfahrens zur Bebauungsplanänderung zeige die entsprechende Abwägung die Behandlung der Stellungnahme. Im Anschluss an das Verfahren werde eine entsprechende Stellungnahme verfasst.

Der Bürger fährt fort und erläutert, dass sich die vorgebrachte Kritik der Anwohnerinnen und Anwohner nicht gegen die Kinder richte, sondern gegen Versammlungen von anderen Personengruppen. Nur die vom Lärm betroffenen Personen können verstehen, wie belastend die Situation sei. Er ist der Ansicht, dass die Anlage schlecht geplant sei.

BMin Bodner geht hierauf ein und erläutert, dass die damalige Planung den einschlägigen DIN-Normen entsprochen habe. Durch die Drehung der Anlage habe man nun die entstandenen Probleme, die durch die Lärmschutzwand gelöst werden können. Die Gemeinde trage damit der Einhaltung der Vorgaben und den Anliegen der betroffenen Anwohnerinnen und Anwohner Rechnung.

Der Bürger fügt ergänzend zu seinen vorherigen Wortmeldungen hinzu, dass es unbedingt eine Anpassung der Öffnungszeiten für den Platz geben müsse. Insbesondere an Wochenenden müsse Ruhe sein.

BMin Bodner bedankt sich für die Beiträge. Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, beendet sie die Sitzung um 18:24 Uhr.

Vorsitz

Urkundspersonen

Schriftführung

Bürgermeisterin Bodner

Gemeinderat Vortisch

Maier

Gemeinderat Rendes