



Gemeinde Pfinztal

## **Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Technik- und Umweltausschusses am 01.07.2025**

<b>Ort:</b>	Selmnitzsaal (Europaplatz), Karlsruher Straße 84, 76327 Pfinztal (Berghausen)
<b>Sitzungsbeginn:</b>	18:00 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	18:52 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  
Vortisch, Volker Hans  
Wenz, Jonathan

**Stv. Mitglieder:**

Drescher, Michael - Vertretung für Herrn Simon Schwarz  
Gettwert, Volker, Dr. - Vertretung für Herrn Thorsten Kolb

**Schriftführer/in:**

Maier, Elisa

**Verwaltung:**

Lamprecht, Maike  
Pöschl, Marcus  
Schmid, Lukas  
Zengin, Kerim

**Mitwirkende/ext. Org.:**

Rosswag, Dennis - zu TOP Ö 5 (Bebauungsplan "Grüner  
Wohnen in der Wesebachstraße")

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

Oberle, Gebhard

### **Nichtanwesende Personen**

**Ordentliche Mitglieder:**

Kolb, Thorsten - entschuldigt  
Schwarz, Simon - entschuldigt



1. Ordnungsgemäße **Einladung** erfolgte am 23.06.2025.
2. Ortsübliche **Bekanntgabe** im öffentlichen Teil im Mitteilungsblatt der Gemeinde erfolgte am 26.06.2025.
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. Neubau zweier Dachgauben, Ausbau Dachgeschoss zu Wohnraum, Lortzingstraße 8, OT Berghausen **BV/600/2025**  
- Beratung und Beschlussfassung
  - 2.2. Balkonerweiterung an vorhandenem Wohnhaus, Veilchenstraße 10, OT Berghausen **BV/604/2025**  
- Beratung und Beschlussfassung
  - 2.3. Nutzungsänderung Büro zu Massagepraxis, Wesebachstr. 49, OT Söllingen **BV/606/2025**  
- Beratung und Beschlussfassung
3. Nahverkehrsplan KVV 2025 - Anhörung der Städte und Gemeinden **BV/594/2025/1**  
- Entscheidung
4. Entwicklung Gebiet Wöschbacher Straße 111 **BV/601/2025**  
- Entscheidung über zukünftige Entwicklung des Gebiets  
- Vorberatung
5. "Grüner Wohnen in der Wesebachstraße" - Vorstellung Planänderungen **BV/605/2025**  
- Billigung der Planänderungen  
- Vorberatung
6. Mitteilungen der Bürgermeisterin
7. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium
8. 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.

**Ein Bürger** aus dem Ortsteil Söllingen meldet sich zu Tagesordnungspunkt 5 und merkt an, dass die Parkplatzsituation in der Wesebachstraße sehr angespannt sei. Durch das Vorhaben „Grüner Wohnen in der Wesebachstraße“ werde eine zusätzliche Belastung erwartet. Er äußert deshalb große Bedenken hinsichtlich der Planänderung.

**Ein weiterer Bürger** aus dem Ortsteil Söllingen schließt sich den Bedenken an. Zudem befürchte er, dass durch das Vorhaben gegebenenfalls Schäden an seinem Objekt entstehen könnten.

**BMin Bodner** erläutert, dass man im Rahmen der Behandlung des entsprechenden Tagesordnungspunktes auf die Wortmeldungen eingehen werde. Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen geht sie zu Tagesordnungspunkt 2 über.

## 2. Bauanträge

### 2.1. Neubau zweier Dachgauben, Ausbau Dachgeschoss zu Wohnraum, Lortzingstraße 8, OT Berghausen - Beratung und Beschlussfassung

#### Sachverhalt:

*Die Bauherrschaft beantragt den Neubau von zwei Dachgauben und den Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnraum in der Lortzingstraße 8 im Ortsteil Berghausen. Die Dachgaube auf der Straßenseite ist mit einer Länge von 6,80 m geplant, die auf der rückwärtigen Seite mit 5,71 m. Im Rahmen der Erweiterung des Wohnraumes ist die Schaffung von zwei zusätzlichen Stellplätzen und einer Terrasse vorgesehen.*

*Für das Grundstück besteht der unqualifizierte Bebauungsplan „Katzenlöchle, Schleichling, Rohräcker“ aus dem Jahr 1953 mit zwei entsprechenden Änderungen. Da die Festsetzungen zu gering sind, um als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB eingestuft werden zu können, richtet sich die Zulässigkeit im Übrigen gem. § 30 Abs. 3 BauGB nach § 34 BauGB. Danach wäre 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.*

*Da der Bebauungsplan die Errichtung von Dachaufbauten nicht ausschließt und dessen sonstige Festsetzungen (z.B. Anzahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl) eingehalten werden, entspricht das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans. Da auch in der Umgebungsbebauung bereits Objekte mit Dachaufbauten bestehen (Haydnstraße 2) ist die Verwaltung der Ansicht, dass sich das Vorhaben im Übrigen in die Umgebungsbebauung einfügt.*

*Der Bebauungsplan gibt zwar eine Bauflucht vor, jedoch enthält er keine Festsetzungen zu Nebenanlagen. Das bedeutet, dass diese gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Bauflucht zugelassen werden können. Das Landratsamt wird darauf hingewiesen, dass für die geplanten Nebenanlagen gegebenenfalls ein Antrag auf Zulassung nach oben genannter Grundlage einzureichen ist.*



*Im Geltungsbereich des Baufluchtenplans sind bereits viele Überschreitungen der Bauflucht vorhanden, teilweise mit nicht unwesentlichen Teilen von Wohngebäuden und größeren Garagenanlagen. Aufgrund des Gleichheitsgebotes wäre eine Ablehnung nicht vertretbar. Das Landratsamt wird weiter darauf hingewiesen, dass die Räumlichkeiten im Dachgeschoss nicht den Mindestanforderungen an die lichte Höhe von Aufenthaltsräumen entsprechen. Dies soll als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufgenommen werden. Es liegt in der Verantwortung der Bauherrschaft dies zu berücksichtigen.*

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

Keine Wortmeldungen.

**Abstimmung: 12 Ja-Stimmen**

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

## **2.2. Balkonerweiterung an vorhandenem Wohnhaus, Veilchenstraße 10, OT Berghausen - Beratung und Beschlussfassung**

### **Sachverhalt:**

*Die Bauherrschaft beantragt die Errichtung eines Balkons nach Rückbau des bestehenden Balkons an der hinteren Gebäudeseite. Der neue Balkon ist mit einer Länge von 6 m und einer Breite von 3 m für das Obergeschoss geplant. Gleichzeitig dient er als Überdachung der im Erdgeschoss darunterliegenden Terrasse. Im Rahmen des Vorhabens soll auch eine Vollwärmeschutzdämmung am bestehenden Wohngebäude angebracht werden.*

*Für das Grundstück besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Somit liegt das Grundstück 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. Die durch den Balkon geplante Grenzbebauung ist durch die untere Baurechtsbehörde (Landratsamt Karlsruhe) zu prüfen.*

Keine Wortmeldungen.

**Abstimmung: 12 Ja-Stimmen**

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



### **2.3. Nutzungsänderung Büro zu Massagepraxis, Wesebachstr. 49, OT Söllingen - Beratung und Beschlussfassung**

#### **Sachverhalt:**

*Die Bauherrschaft beantragt die Nutzungsänderung eines Büros zu einer Massagepraxis in der Wesebachstr. 49 im Ortsteil Söllingen.*

*In der Vergangenheit wurde der Baurechtsbehörde, Landratsamt Karlsruhe, bereits eine nicht genehmigte Massagepraxis gemeldet. Daraufhin wurde die Bauherrschaft aufgefordert einen Bauantrag für die Nutzungsänderung einzureichen. Dieser liegt der Verwaltung nun vor.*

*Das Grundstück befindet sich außerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans und ist daher 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 eingefügt und die Erschließung gesichert ist.*

*Für die Nutzung der Massagepraxis weist die Bauherrschaft 3 Stellplätze aus. Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen, da die Voraussetzungen des § 34 BauGB erfüllt sind.*

**GRin Reichenbacher** teilt mit, dass von der Bevölkerung mehrfach herangetragen worden sei, dass es sich bei dem Gewerbe nicht nur um eine übliche Massagepraxis handle. Zudem möchte Sie wissen, ob bekannt sei, dass bezüglich der tatsächlichen Nutzung bereits die Polizei und der Zoll involviert seien. Auch eine Internetrecherche habe ergeben, dass es sich nicht nur um eine Massagepraxis handle.

**GR Drescher** bringt vor, dass er von Anwohnern der Wesebachstraße darauf hingewiesen worden sei, dass dort sexuelle Dienstleistungen erbracht werden. Eine Internetrecherche habe dies bestätigt. Dies seien Hinweise darauf, dass es sich womöglich um einen Prostitutionsbetrieb handle. Es sei wichtig zu prüfen, ob die beantragte Nutzung einer Massagepraxis den tatsächlichen Begebenheiten entspreche.

**GR Reeb** verstehe, dass man innerhalb der Beurteilung nur die beantragte Nutzung behandeln könne. Da man aber über die tatsächliche Nutzung Bescheid wisse, sei es schwer, dem Antrag zuzustimmen.

**GR Gutgesell** ist der Meinung, dass der Bauantrag fehlerhaft sei, da man vor der Nutzungsänderung von einem Bürogebäude ausgehe. Es handle sich jedoch um ein Wohngebäude.

**GR Hörter** erläutert, dass sich in dem Gebäude überwiegend Wohnungen befänden und das Vorhaben deshalb zu Spannungen führe. Eine normale Massagepraxis sei womöglich unproblematisch aber aus genannten Gründen werde keine Zustimmung erteilt.

**GR Dr. Rahn** ist der Ansicht, dass es unerheblich sei, ob es sich um ein Wohn- oder Bürogebäude handle. Die sexuellen Dienstleistungen seien das Problem.

**GR Drescher** gibt zu bedenken, dass gegebenenfalls Mitarbeiterinnen dort wohnen könnten. Dabei stelle sich die Frage unter welchen Bedingungen dort eine Wohnnutzung stattfinde. Dies könnte eventuell nicht freiwillig sein.



**BMin Bodner** nimmt die Bedenken an. Die Verwaltung dürfe im Rahmen des Bauantragsverfahrens jedoch nur beurteilen was tatsächlich beantragt worden sei. Die vorgebrachten Bedenken werde man an den entsprechenden Stellen vorbringen.

**GR Nickles** spricht Ablehnung aus. Die tatsächliche Nutzung sei unzulässig.

**Abstimmung:**                                **10 Nein-Stimmen, 2 Enthaltungen**

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

### **3.                    Nahverkehrsplan KVV 2025 - Anhörung der Städte und Gemeinden - Entscheidung**

#### **Sachverhalt:**

*Das Thema wurde bereits in der Sitzung des Technik- und Umweltausschuss vom 27.05.2025 behandelt. Auf BV/594/2025 wird an dieser Stelle verwiesen. In der damaligen Sitzung wurden der Verwaltung Anregungen für die Stellungnahme vorgeschlagen. Nachfolgend schlägt die Verwaltung die Anregungen vor, welche im Rahmen der Beteiligung weitergegeben werden sollen. Die vom Ausschuss eingebrachten Anregungen werden wie nachfolgend behandelt.*

#### **Carsharing:**

*Der Carsharing-Anbieter Stadtmobil bietet im KVV-Gebiet ein umfangreiches stationsgebundenes Car-sharing-Angebot an, das eine attraktive Ergänzung des Umweltverbundes darstellt. Sowohl die Flottengröße als auch die Anzahl an Stationen wurden kontinuierlich ausgebaut und das Angebot in der Stadt Karlsruhe mit dem free-floating-Prinzip „Stadtfliitzer“ flexibler gestaltet. Inhaberrinnen und Inhaber einer Jahreskarte des KVV erhalten Vergünstigungen. Carsharing-Fahrzeuge von stadtmobil sind in Pfinztal verfügbar. Eine Erweiterung mit anderen Anbietern von Zeo, deer und flinkster sollte nach einer Bedarfsprüfung angestrebt werden.*

#### **Bikesharing:**

*Es gibt regelmäßig flächendeckende Ausschreibungen der Stadt Karlsruhe. Aktuelle Ausschreibungen sind jedoch nicht lukrativ. Nächste Ausschreibung wäre wieder in drei Jahren. Bis dahin sollten zuerst die Standpunkte analysiert und festgelegt werden.*

#### **Infrastruktur Schiene:**

*Generell sollen Freihaltekorridore an eingleisigen Streckenabschnitten unabhängig von konkreten Ausbauvorhaben für die zukunftsgerichtete Weiterentwicklung des ÖPNV gesichert werden. Damit sollen bei Bedarf weitere Begegnungsmöglichkeiten auf eingleisigen Strecken geschaffen werden können, um zukünftig Taktverdichtungen und Verbesserungen bei Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und Pünktlichkeit zu ermöglichen und Engstellen auflösen zu können.*

*Dies gilt bspw. für folgende Strecken beziehungsweise Streckenabschnitte im rechtsrheinischen KVV-Gebiet:*

- Karlsruhe – Söllingen – Wilferdingen-Singen (Pfinztalbahn)



*Perspektivisch ist die Einrichtung einer Überleitstelle in Söllingen östlich des Bahnhofes und/oder die Verlängerung des dritten Gleises bis Wilferdingen-Singen angedacht, um den Takt zwischen Karlsruhe und Pforzheim erhöhen zu können. Hierzu sollte auch ein barrierefreier Ausbau des restlichen Bahnsteiges Richtung Pforzheim erfolgen. Wenn eine Einschleifung an der Überleitstelle aus Richtung Karlsruhe nach Pforzheim von Gleis 3 auf Gleis 1 geschaffen werden könnte, wäre sogar ein kompletter Rückbau des alten Bahnsteiges Richtung Pforzheim denkbar und die Fläche für eine Bike&Ride Anlage mit Fahrradboxen vorhanden.*

*Hierzu sollte, wenn möglich zeitnah eine technische Machbarkeitsstudie der DB ähnlich des Aufbaues „3. und 4. Gleis Karlsruhe-Durmshausen“ der Gemeindeverwaltung vorgelegt werden.*

- *Bahnhaltestelle in Berghausen Bahnhof sollte mit Ihrer zentralen Charakteristik auf eine vollständige Barrierefreie Haltestelle umgebaut werden.*
- *Perspektivisch ist eine Straßenbahnstrecke von Wolfartsweier über Grünwettersbach nach Palmbach angedacht. Außerdem bestehen Überlegungen für eine Verlängerung der Trasse bis Stupferich und eventuell Kleinsteinbach. Aktuell wird noch eine mögliche Trassenführung im Flächennutzungsplan dargestellt, obwohl eine durchgehende Machbarkeit der Linie noch nicht nachgewiesen ist. Daher muss eine Machbarkeitsstudie erstellt werden. Diese dient als Entscheidungsgrundlage, ob das Projekt beibehalten werden soll. Aufgrund der Geographie könnte dies sich als schwierig erweisen, jedoch als endschleife vorstellbar. Die Lücke zu bestehenden Bahnhaltestellen könnte dann mit einer Buslinie verbunden abgedeckt werden.*

*Diese Planung könnte mit einer möglichen Umfahrstrecke der B10 in Teilen kombiniert werden bzw. sollte diesem nicht im Wege stehen.*

#### **Buslinie Erweiterungen sowie Taktverdichtung:**

*Diese stehen zum Teil in Konflikt mit der Lärmaktionsplanung und Einführung von Tempo 30. Siehe hierzu auch die unter Titel 6 „Anforderungen an Verkehrsinfrastruktur“.*

*Die Gemeinde Pfinztal hat bereits mit der Parkraumplanung an den Hauptverkehrsstraßen begonnen um die Zeitverluste durch die Anordnung von Tempo 30 ganztags zu kompensieren. Weitere Parkraumordnungen sollen eine Taktverdichtung ermöglichen oder bestehende verbessern.*

- *Eine Erweiterung des Angebotes an Samstagen der Buslinie 151 Berghausen Wöschbach für berufstätige ist anzustreben. Eventuell auch über On-Demand 153M ähnlich zur Buslinie 152 denkbar.*
- *Buslinie 152 Berghausen – Söllingen – Kleinsteinbach – Mutschelbach – Langensteinbach könnte über einen eventuellen Rundlauf über Remchingen Auerbach zusätzlich zur Direktverbindung Kleinsteinbach-Langensteinbach als Taktverdichtung beitragen.*

*Die Verwaltung empfiehlt die oben genannten Anregungen im Rahmen der Beteiligung zum Nahverkehrswegeplan 2025 einzubringen.*

**BMin Bodner** erläutert den Sachverhalt anhand der Sitzungsvorlage. Sie bittet das Gremium um Wortmeldungen.

**GR Vortisch** bringt vor, dass der öffentliche Personennahverkehr von der Verlässlichkeit lebe. Diese lasse jedoch zu wünschen übrig.

**BMin Bodner** bestätigt diese Aussage und bittet um weitere Meldungen.

**GR Hörter** spricht Zustimmung zum Beschlussvorschlag aus. Die vorgebrachten Anmerkungen seien in der Stellungnahme aufgenommen worden.



**Abstimmung: 11 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung**

Das Gremium fasst somit mehrheitlich folgenden Beschluss:

**Den vorgeschlagenen Anregungen zum Nahverkehrswegeplan 2025 wird zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, diese in Form einer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung einzubringen.**

**4. Entwicklung Gebiet Wöschbacher Straße 111**  
**- Entscheidung über zukünftige Entwicklung des Gebiets**  
**- Vorberatung**

**Sachverhalt:**

*Der Verwaltung liegt eine Anfrage zur Entwicklung des Gebiets „Wöschbacher Straße 111“ vor. Das Gebiet umfasst die Flurstücke 7021, 72021/1 sowie 7027 (potentielle Fläche für Ausgleichsmaßnahmen) im OT Berghausen mit einer Fläche von ca. 4.600 m<sup>2</sup>. Die genauen Abgrenzungen des Gebiets können in den Darstellungen in der Anlage eingesehen werden.*

*Grundsätzlich geplant ist die Entwicklung des Gebiets zur Schaffung von Wohnraum. Die bestehenden Bauten auf den Grundstücken sollen hierfür abgebrochen werden. Die Erschließung des Gebiets soll über einen Anschluss an der Finkenstraße erfolgen.*

*Eine Bebauung des Gebiets ist ohne bauplanungsrechtliches Verfahren (Bebauungsplan) nicht möglich. Zudem liegt das Gebiet nach den derzeit gültigen übergeordneten Planungen (Regionalplan + Flächennutzungsplan) nicht in einem potentiellen Entwicklungsgebiet der Gemeinde. Somit müssten auch hier entsprechende Anpassungen erfolgen. In den aktuellsten Plänen des Regionalplans ist für die Fläche eine Grünzäsur festgesetzt. Weiter ist in diesen Plänen eine Siedlungserweiterung etwas weiter nördlich vorgesehen.*

*Inwieweit die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet möglich ist, ist demnach abhängig von den entsprechenden übergeordneten Behörden. Zur Entscheidung steht demnach, ob die Gemeinde sich grundsätzlich für eine Entwicklung des Gebiets einsetzen möchte. Nachfolgend die Argumentation des Vorhabenträgers, die für eine Entwicklung sprechen sollen:*

- 1. Große zusammenhängende Grundstücksflächen mit einfachen Besitzverhältnissen.*
- 2. Schaffung von dringend notwendigem Wohnraum.*
- 3. Nutzung der vorhandenen Infrastruktur.*
- 4. Aufwertung und Definition des Ortseinganges.*
- 5. Herstellung einer Sichtachse (Wegnahme der Böschung) im Bereich der Einmündung Finkenstraße.*
- 6. Rückbau der auf dem Grundstück bestehenden ungeordneten Bestandsbebauung.*
- 7. Nähe des Gebietes zum ÖPNV und zum Nahversorgungszentrum.*
- 8. Modellprojekt in Bezug auf zukunftsweisende und energetisch optimierte Bauformen.*

*Potentielle Hürden/Herausforderungen bei der Entwicklung des Gebiets können Stand heute nicht abschließend dargelegt werden und ergeben sich im Laufe der weiteren Betrachtung des Gebiets.*

*Die Verwaltung möchte daher durch die Vorstellung im Gremium die grundsätzliche Haltung zur Entwicklung des Gebiets erfahren. Spricht sich der Gemeinderat für eine Entwicklung des Gebietes aus, wird die Verwaltung die nötigen Schritte einleiten, und in Abstimmung mit den entsprechenden Behörden gehen, um eine Entwicklung des Gebiets voranzutreiben.*



**GR Dr. Gettwert** erläutert, dass man die Entwicklung zur Schaffung von Wohnraum für sinnvoll halte.

**GR Rothweiler** ist der Ansicht, dass es Argumente für und gegen eine Entwicklung gebe. Bei der Entwicklung von Grundstücken im Außenbereich stelle sich immer die Frage, wie man mit weiteren Anfragen umgehe, bei denen eine ähnliche Grundstückssituation am Rande des Siedlungsgebietes vorliege. Er spricht Ablehnung aus.

**GR Dr. Rahn** äußert seine Bedenken zur Entwicklung der Grundstücke. Fraglich sei zudem, wie die Bestandsgebäude überhaupt im Außenbereich errichtet werden konnten. Da die übergeordnete Planung einen regionalen Grünzug ausweise, seien die Flächen von Bebauung freizuhalten und wie ausgewiesen vorrangig zur Landwirtschaft zu nutzen. Die Inanspruchnahme des Außenbereichs sei nicht gewünscht. Auch die übergeordnete Planung müsse zunächst einer Entwicklung zustimmen. Hinzukomme, dass die Gemeinde derzeit 14 Bebauungsplanverfahren in Erarbeitung habe. Diese solle man vorrangig abschließen, bevor weitere Flächen entwickelt werden.

**GR Vortisch** erklärt, dass er die Entwicklung nicht so kritisch sehe wie seine Vorredner. Er halte es dennoch für sinnvoller, Flächen im Innenbereich zu entwickeln anstatt diesen in den Außenbereich zu erweitern.

**GR Nickles** bringt vor, dass man verhindern wolle, dass jegliche bebauten Grundstücke im Außenbereich in Nähe des Siedlungsbereiches entwickelt werden. Eine derartige Ausdehnung der Siedlung in den Außenbereich sei nicht gewünscht.

**GR Hörter** ist der Ansicht, dass die Verwaltung bei der Bauvoranfrage beauftragt worden sei, die Möglichkeit der Änderungen im Flächennutzungsplan und Regionalplan mit den übergeordneten Behörden abzustimmen. Man könne sich vorstellen, ein bereits mit Bebauung versehenes Gebiet sinnvoll zu überplanen und den Außenbereich damit richtig abzugrenzen. Die Kosten hierfür seien jedoch vom Vorhabenträger zu tragen.

**GR Rothweiler** möchte wissen, ob durch Einzelpersonen ein Bebauungsplan aufgestellt werden könne.

**Herr Schmid** erläutert, dass dies möglich sei und es sich dabei um vorhabenbezogene Bebauungspläne handle. Ein Projektträger beantrage hierbei die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein konkret geplantes Vorhaben in Form eines Bebauungsplans. Um dabei die sonstigen Rechte der Gemeinde und der Öffentlichkeit zu wahren, werde regelmäßig ein Durchführungsvertrag geschlossen. Auch im vorliegenden Fall käme ein vorhabenbezogener Bebauungsplan in Frage, wenn durch die übergeordnete Planung die entsprechenden Voraussetzungen geschaffen werden können und die Gemeinde der Entwicklung zustimme.

**GR Gutgesell** weist auf die damaligen Beschlüsse des Gremiums im Rahmen der Bauvoranfrage hin. Die Verwaltung sei mit der Abklärung mit den übergeordneten Behörden beauftragt worden.

**BMin Bodner** erläutert, dass der Antragsteller zwischenzeitlich kein weiteres Interesse gezeigt habe, weshalb man sich jetzt erst wieder ein Stimmungsbild des Gremiums einholen wolle. Wenn es der Wille des Gremiums sei, zunächst die grundsätzliche Möglichkeit zur Schaffung der Voraussetzungen (Anpassungen in der übergeordneten Planung) zu klären, dann werde man dem nachgehen.



**GR Gutgesell** gibt zu bedenken, dass die personellen Ressourcen des Bauamtes zur Aufstellung weiterer Bebauungspläne begrenzt seien.

**BMin Bodner** schlägt vor, die Verwaltung mit der Abstimmung mit den übergeordneten Behörden zu beauftragen und erst im Anschluss darüber zu entscheiden, ob die Entwicklung des Gebietes überhaupt gewollt sei. Da hierzu keine gegenteiligen Mitteilungen vorgebracht werden erläutert sie, dass erst nach einer entsprechenden Rückmeldung durch die übergeordnete Planung ein Beschluss gefasst werde.

**5. "Grüner Wohnen in der Wesebachstraße" - Vorstellung Planänderungen**  
- Billigung der Planänderungen  
- Vorberatung

**Sachverhalt:**

*Für das Projekt „Grüner Wohnen in der Wesebachstraße“ wurde bereits ein Bebauungsplan zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen aufgestellt. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde im Jahr 2022 gefasst. Als Satzung beschlossen wurde der Bebauungsplan im Jahr 2023. Auf die Beschlussvorlagen BV/814/2021/2 und BV/236/2023 wird an dieser Stelle verwiesen.*

*Der Verwaltung liegt nun eine Anfrage vom Vorhabenträger vor, das Projekt mit einer aktualisierten Planung zu realisieren. Die Gebäudekubatur wird dabei nicht verändert. Es sollen lediglich die Wohnungsgrößen optimiert bzw. neu aufgeteilt werden. Der Stellplatzschlüssel bleibt dabei ebenfalls unverändert. Im Detail werden die Planungsänderungen und die Hintergründe für die Änderung in der Sitzung durch den Planer bzw. Vorhabenträger vorgestellt.*

*Nach Absprache mit dem Landratsamt bewegen sich die Änderungen in einem Rahmen, der keine Änderung des bestehenden Bebauungsplans nach sich zieht. Somit muss stand jetzt das Bebauungsplanverfahren nicht neu aufgerollt werden. Eine Änderung des Durchführungsvertrags wird vermutlich vorgenommen werden müssen.*

*Die mit dem Projekt ursprünglich von der Gemeinde verfolgten Ziele werden im Grundsatz durch die Planänderungen nicht beeinträchtigt. Die Verwaltung empfiehlt daher, der geänderten Planung zuzustimmen und die Verwaltung zu beauftragen die Änderung des Durchführungsvertrags vorzubereiten, um die Realisierung des Projektes voranzutreiben.*

**BMin Bodner** leitet den Tagesordnungspunkt ein und begrüßt Herrn Dennis Rosswag von der Link|Rosswag Architektur GmbH.

**Herr Rosswag** erläutert den Sachverhalt anhand der dem Protokoll beigefügten Präsentation. Er geht auf die zu Beginn der Sitzung gestellten Fragen ein und erläutert, dass man bei solchen Projekten ein Beweissicherungsverfahren mit dem betroffenen Nachbarn durchführen sollte, um den Gebäudezustand vor der Baumaßnahme zu dokumentieren. Damit könne man im Nachgang nachvollziehen, inwieweit das Vorhaben für mögliche Beschädigungen verantwortlich sei. Falls Beschädigungen durch ein Vorhaben entstehen sollten, habe man hierfür die Verantwortung zu tragen.

**GR Rothweiler** erläutert, dass die Schaffung von 17 Wohnungen im Rahmen der Nachverdichtung begrüßt werde. Es sei bekannt, dass unter anderem wegen ansässigen Geschäften (Metzgerei und Bäckerei) eine hohe Verkehrsbelastung in der Wesebachstraße herrsche. Man sei jedoch froh über deren Existenz und wolle diese nicht für vorhandene Spannungen verantwortlich machen. Man werde das Vorhaben weiterhin unterstützen und der Änderung zustimmen.



**GR Hörter** bringt vor, dass die CDU-Fraktion mit der Planänderung einverstanden sei, da die geforderten 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit weiterhin gewährleistet werden. Der Wohnraum werde dringend benötigt.

**GR Reeb** äußert Bedenken bezüglich der Dimension des Vorhabens in der Wesebachstraße. Die zusätzlichen Wohnungen führen zu mehr Belastung des Gebietes weshalb er Ablehnung ausspricht.

**GR Dr. Gettwert** möchte wissen, ob die Nachbarschaft zu dem Vorhaben befragt worden sei.

**Herr Schmid** erläutert, dass die Öffentlichkeit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zwei mal angehört worden sei. Die vorgebrachten Stellungnahmen habe das Gremium des Gemeinderats durch Beschluss abgewogen.

**Abstimmung: 8 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen, 2 Enthaltungen**

Das Gremium fasst somit mehrheitlich folgenden Beschluss als Empfehlung für den Gemeinderat:

**Der Technik- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat der Planungsänderung zur Realisierung des Vorhabens „Grüner Wohnen in der Wesebachstraße“ zuzustimmen. Weiter wird dem Gemeinderat empfohlen, die Verwaltung zu beauftragen die nötigen Schritte zur Realisierung des Projekts vorzubereiten (u.a. Änderung Durchführungsvertrag).**

## **6. Mitteilungen der Bürgermeisterin**

**BMin Bodner** erinnert an die Waldbegehung, welche am 04.07.2025 stattfinden werde und die Veranstaltung mit der französischen Partnerstadt im Bildungszentrum.

## **7. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium**

**GR Reeb** fragt, wann die Eisdiele in Söllingen eröffne.

**Frau Lamprecht** erläutert, dass die Verwaltung ebenfalls auf die entsprechende Baugenehmigung durch das Landratsamt warte. Man werde nochmal nachfragen.

**GR Dr. Rahn** fragt nach den Protokollen zur Pflanzkontrolle im Gebiet Heilbrunn-Engelfeld.

**BMin Bodner** erläutert, dass eine Info hierzu in der kommenden GR-Info enthalten sei.

**GR Dr. Rahn** möchte wissen, welche Konsequenzen der Vorfall des Ampelausfalls während des Stromausfalls in der vergangenen Woche mit sich bringe. Das vorgebrachte Verhalten der zuständigen Person sei problematisch gewesen.

**BMin Bodner** erläutert, dass sich der zuständige Amtsleiter um diese Angelegenheit kümmere.

**GR Dr. Rahn** fragt, weshalb auf der Verkehrsinsel im Kreisverkehr zum Ortseingang Söllingen die Rosenpflanzen abgemäht worden seien.

**BMin Bodner** erläutert, dass die Fläche mit heimischen und pflegeleichteren Pflanzen wie Lavendel bepflanzt werde. Dies sei Teil der Aktion „Natur nah dran“. Auch der Kreisverkehr in Kleinsteinbach werde dementsprechend bepflanzt.



**GR Drescher** erkundigt sich, ob es einen Notfallplan für Situationen gebe, in denen beispielsweise eine Ampelanlage ausfalle.

**Herr Zengin** bestätigt, dass es einen solchen gebe. Die Meldung über eine Störung werde umgehend an das Landratsamt als zuständige Behörde weitergeleitet. Gleichzeitig werde das Ordnungsamt informiert. Das Ordnungsamt könne für eine kurzzeitige Dauer und nur in einer Notfallsituation den Verkehr regeln. Aber nur solange die Polizei noch nicht eingetroffen sei. Jedoch seien aufgrund des Stromausfalls wichtige Kommunikationswege nicht zugänglich gewesen. Man werde regeln, wie lange das Ordnungsamt in solchen Fällen tätig werden solle.

**GR Drescher** fragt, ob in solchen Situationen Schülerlotsen eingesetzt werden können.

**Herr Zengin** gibt zurück, dass diese nur die Schulwege sichern würden.

**AL Pöschl** ergänzt, dass die Situation sich an einer Bundesstraße zugetragen habe. An einer solchen Stelle werden Schülerlotsen nicht eingesetzt.

**GR Nickles** bringt zum Ausdruck, dass Ausfälle von Ampeln vorkommen können und man damit auch rechnen müsse. Schülerlotsen können an dieser Stelle nicht eingesetzt werden.

**GR Gutgesell** weist darauf hin, dass in einer solchen Situation ausschließlich die Polizei oder ausnahmsweise der Gemeindevollzugsdienst den Verkehr regeln dürfen.

**GR Dr. Gettwert** ergänzt, dass die meisten Kinder mit dem Auto zur Schule gebracht werden.

**GR Hörter** sei darauf angesprochen worden, dass keine Anschlagstafel zu Sterbefällen an der Bahnunterführung angebracht sei.

**BMin Bodner** bestätigt, dass dies aufgenommen worden sei und die Anschlagstafel bereits angefertigt worden sei.

**GR Drescher** fügt hinzu, dass auch die Anbringung von Verkehrsspiegeln zur Verbesserung der Sicht angemerkt worden seien.

**BMin Bodner** bestätigt, dass man dies aufgenommen habe. Man werde nach den ersten Erfahrungen prüfen, welche weiteren Maßnahmen notwendig werden.

## **8. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner**

Da keine Wortmeldungen vorliegen, beendet **BMin Bodner** die Sitzung um 18:52 Uhr.



---

Vorsitz

Urkundspersonen

Schriftführung

---

Bürgermeisterin Bodner

---

Gemeinderat Vortisch

---

Maier

---

Gemeinderat Wenz