



Gemeinde Pfinztal

Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Technik- und Umweltausschusses am 02.12.2025

Ort:	Selmnitzsaal (Europaplatz), Karlsruher Straße 84, 76327 Pfinztal (Berghausen)
Sitzungsbeginn:	18:00 Uhr
Sitzungsende:	19:00 Uhr

Anwesende Personen

Vorsitzende/r:

Bodner, Nicola

Ordentliche Mitglieder:

Gutgesell, Andreas
Hörter, Frank
Kolb, Thorsten
Rahn, Klaus-Helimar, Dr.
Reichenbacher, Nina
Rothweiler, Edelbert
Schneider, Birgit
Vortisch, Volker Hans

Stv. Mitglieder:

Rendes, Markus - Vertretung für Herrn Jonathan Wenz
Schwab, Petra - Vertretung für Herrn Helmut Nickles

Schriftführer/in:

Maier, Elisa

Verwaltung:

Bauer, Christian
Broll, Dominik
Lamprecht, Maike
Pöschl, Marcus
Schmid, Lukas

Mitwirkende/ext. Org.:

Mahn-Milla, Iris, Dipl. Ing. - zu TOP Ö 6 (Sonnenberg-Salbusch)

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

Oberle, Gebhard

Nichtanwesende Personen

Ordentliche Mitglieder:

Nickles, Helmut - entschuldigt
Schwarz, Simon - entschuldigt
Wenz, Jonathan - entschuldigt



1. Ordnungsgemäße **Einladung** erfolgte am 24.11.2025.
2. Ortsübliche **Bekanntgabe** im öffentlichen Teil im Mitteilungsblatt der Gemeinde erfolgte am 27.11.2025.
3. **Beschlussfähigkeit** war gegeben, da mindestens 6 von 12 Mitglieder anwesend waren.
4. Als **Urkundspersonen** wurden bestimmt:
Gemeinderat Vortisch
Gemeinderat Gutgesell



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 von 5 Reihenhäusern (Haus 1) und Stellplätzen, Steitachstraße, OT Wöschbach
- Beratung und Beschlussfassung **BV/661/2025**
 - 2.2. Neubau von 5 Reihenhäusern (Haus 2) und Stellplätzen, Steitachstraße, OT Wöschbach
- Beratung und Beschlussfassung **BV/662/2025**
 - 2.3. Neubau von 5 Reihenhäusern (Haus 3) und Stellplätzen, Steitachstraße, OT Wöschbach
- Beratung und Beschlussfassung **BV/663/2025**
 - 2.4. Neubau von 5 Reihenhäusern (Haus 4) und Stellplätzen, Steitachstraße, OT Wöschbach
- Beratung und Beschlussfassung **BV/664/2025**
 - 2.5. Neubau von 5 Reihenhäusern (Haus 5) und Stellplätzen, Steitachstraße, OT Wöschbach
- Beratung und Beschlussfassung **BV/665/2025**
 - 2.6. Nutzungsänderung von Wohnen zu Gewerbe, Kiefernstraße 3 a, OT Berghausen
- Beratung und Beschlussfassung **BV/666/2025**
3. Bauanfragen
4. Abbruch Wohnhaus inkl. Schuppen und Stallgebäude, Hauptstraße 66
- Auftragsvergabe
- Beratung und Beschlussfassung **BV/656/2025**
5. Zeitvertragsarbeiten 2026 - Bauunterhaltung öffentlicher Gebäude
- Auftragsvergabe
- Beratung und Beschlussfassung **BV/655/2025**
6. Städtebauliches Konzept Sonnenberg-Salbusch, OT Berghausen
- Vorstellung des Entwurfs
- Kenntnisnahme **BV/667/2025**
7. Bebauungsplan "Gewerbegebiet Edelstahl Rosswag", OT Kleinsteinbach
- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
- Vorberatung **BV/670/2025**
8. Mitteilungen der Bürgermeisterin



-
9. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium
 10. 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 öffentliche Bekanntmachung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Sie bittet um Wortmeldungen der Einwohnerinnen und Einwohner. Da keine Wortmeldungen vorliegen geht die Tagesordnungspunkt 2 über.

2. Bauanträge

2.1. Neubau von 5 Reihenhäusern (Haus 1) und Stellplätzen, Steitachstraße, OT Wöschbach - Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt die Errichtung von 5 Reihenhäusern in der Steitachstraße im Ortsteil Wöschbach. Die Reihenhäuser sind jeweils mit zwei Vollgeschossen und einem Stellplatz geplant. Durch Teilung der Grundstücke wird ein Grundstück als Wohnweg zu den hinteren Gebäuden (Häuser 2-5) geschaffen. Die Zufahrt über das gesonderte Grundstück ist ggf. durch Baulasten zu sichern. Diese Baulasten sind von der Baurechtsbehörde zu veranlassen. Diese Sitzungsvorlage bezieht sich auf das Haus Nr. 1.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kappesäcker“, in Kraft getreten am 16.06.1983. Der Bebauungsplan regelt, dass Nebenanlagen außerhalb des Baufensters unzulässig und die Flächen vor den Gebäuden als Vorgartenflächen anzulegen sind. Im Rahmen der Planung ist jedoch eine Wärmepumpe, eine Fahrradbox sowie eine Aufstellfläche für Mülltonnen in diesem Bereich vorgesehen. Hierfür wurde ein entsprechender Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB eingereicht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bereits Befreiungen für Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erteilt (z.B. Dahnstraße 1), weiter besteht bereits eine Vielzahl an versiegelten Flächen in diesen Bereichen. Da das geplante Gebäude die Festsetzungen des Bebauungsplans einhält wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen und der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB aufgrund des Gleichheitsgebots zuzustimmen. Die Befreiung bezieht sich lediglich auf den planungsrechtlichen Prüfungsumfang. Die Immissionswerte der Wärmepumpe sind von der Fachbehörde des Landratsamtes zu prüfen.

Da der Bebauungsplan keine Anzahl an Stellplätzen festlegt, gelten die Vorgaben des § 37 Abs. 1 LBO. Die geplante Anzahl an Stellplätzen darf deshalb kein Grund für eine Versagung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB sein.

Frau Maier erläutert den Sachverhalt anhand der Sitzungsvorlage. Da es sich bei den fünf Reihenhäuser um separate Bauanträge handle, werden diese auch einzeln behandelt.

GR Gutgesell teilt mit, dass man den Befreiungen nicht zustimmen werde und die Vorhaben ablehne. Er ist der Ansicht, dass das Grundstück über die Hegenbergstraße erschlossen werden müsse und nicht über die Steitachstraße. Die Erschließung über die Steitachstraße sei problematisch, da es sich um eine schmale Sackgasse handle. Grundsätzlich sei die Schaffung von Wohnraum gut, jedoch solle die Planung reduziert werden, da es sich um eine zu große versiegelte Fläche und zu viele Wohneinheiten handle. Außerdem sollen mehr Stellplätze eingeplant werden. Er bittet die Verwaltung darum, dass bei künftigen Vorhaben im Ortsteil Wöschbach der Ortschaftsrat gehört werde.



GRin Schneider spricht ebenfalls Ablehnung gegen alle Reihenhäuser aus. Auch die Erreichbarkeit der Gebäude durch Rettungskräfte aufgrund der schmalen Straße und des Wohnweges sei fraglich. Sie sehe es mittlerweile nicht mehr als notwendig an, mehr als einen Stellplatz pro Wohneinheit zu schaffen.

BMin Bodner erläutert, dass es eine einheitliche Abstimmung für die Tagesordnungspunkte 2.1 bis 2.5 geben werde.

Abstimmung: 2 Ja-Stimmen, 8 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung

Das Gremium fasst somit mehrheitlich folgenden Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird versagt und der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zur Errichtung der Nebenanlagen (Wärmepumpe, Fahrradbox und Aufstellfläche Mülltonnen) außerhalb des Baufensters wird nicht zugestimmt.

2.2. Neubau von 5 Reihenhäusern (Haus 2) und Stellplätzen, Steitachstraße, OT Wöschbach - Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt die Errichtung von 5 Reihenhäusern in der Steitachstraße im Ortsteil Wöschbach. Die Reihenhäuser sind jeweils mit zwei Vollgeschossen und einem Stellplatz geplant. Durch Teilung der Grundstücke wird ein Grundstück als Wohnweg zu den hinteren Gebäuden (Häuser 2-5) geschaffen. Die Zufahrt über das gesonderte Grundstück ist ggf. durch Baulasten zu sichern. Diese Baulasten sind von der Baurechtsbehörde zu veranlassen. Diese Sitzungsvorlage bezieht sich auf das Haus Nr. 2.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kappesäcker“, in Kraft getreten am 16.06.1983. Der Bebauungsplan regelt, dass Nebenanlagen außerhalb des Baufensters unzulässig und die Flächen vor den Gebäuden als Vorgartenflächen anzulegen sind. Im Rahmen der Planung ist jedoch eine Wärmepumpe, eine Fahrradbox, ein Stellplatz sowie eine Aufstellfläche für Mülltonnen in diesem Bereich vorgesehen. Hierfür wurde ein entsprechender Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB eingereicht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bereits Befreiungen für Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erteilt (z.B. Dahnstraße 1), weiter besteht bereits eine Vielzahl an versiegelten Flächen in diesen Bereichen. Da das geplante Gebäude die Festsetzungen des Bebauungsplans einhält wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen und der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB aufgrund des Gleichheitsgebots zuzustimmen. Die Befreiung bezieht sich lediglich auf den planungsrechtlichen Prüfungsumfang. Die Immissionswerte der Wärmepumpe sind von der Fachbehörde des Landratsamtes zu prüfen.

Da der Bebauungsplan keine Anzahl an Stellplätzen festlegt, gelten die Vorgaben des § 37 Abs. 1 LBO. Die geplante Anzahl an Stellplätzen darf deshalb kein Grund für eine Versagung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB sein.

Wortmeldungen siehe Tagesordnungspunkt 2.1.



Abstimmung: 2 Ja-Stimmen, 8 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung

Das Gremium fasst somit mehrheitlich folgenden Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird versagt und der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zur Errichtung der Nebenanlagen (Wärmepumpe, Fahrradbox, Stellplatz und Aufstellfläche Mülltonnen) außerhalb des Baufensters wird nicht zugestimmt.

**2.3. Neubau von 5 Reihenhäusern (Haus 3) und Stellplätzen, Steitachstraße, OT Wöschbach
- Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt die Errichtung von 5 Reihenhäusern in der Steitachstraße im Ortsteil Wöschbach. Die Reihenhäuser sind jeweils mit zwei Vollgeschossen und einem Stellplatz geplant. Durch Teilung der Grundstücke wird ein Grundstück als Wohnweg zu den hinteren Gebäuden (Häuser 2-5) geschaffen. Die Zufahrt über das gesonderte Grundstück ist ggf. durch Baulasten zu sichern. Diese Baulasten sind von der Baurechtsbehörde zu veranlassen. Diese Sitzungsvorlage bezieht sich auf das Haus Nr. 3.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kappesäcker“, in Kraft getreten am 16.06.1983. Der Bebauungsplan regelt, dass Nebenanlagen außerhalb des Baufensters unzulässig und die Flächen vor den Gebäuden als Vorgartenflächen anzulegen sind. Im Rahmen der Planung ist jedoch eine Wärmepumpe, eine Fahrradbox, ein Stellplatz sowie eine Aufstellfläche für Mülltonnen in diesem Bereich vorgesehen. Hierfür wurde ein entsprechender Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB eingereicht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bereits Befreiungen für Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erteilt (z.B. Dahnstraße 1), weiter besteht bereits eine Vielzahl an versiegelten Flächen in diesen Bereichen. Da das geplante Gebäude die Festsetzungen des Bebauungsplans einhält wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen und der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB aufgrund des Gleichheitsgebots zuzustimmen. Die Befreiung bezieht sich lediglich auf den planungsrechtlichen Prüfungsumfang. Die Immissionswerte der Wärmepumpe sind von der Fachbehörde des Landratsamtes zu prüfen.

Da der Bebauungsplan keine Anzahl an Stellplätzen festlegt, gelten die Vorgaben des § 37 Abs. 1 LBO. Die geplante Anzahl an Stellplätzen darf deshalb kein Grund für eine Versagung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB sein.

Wortmeldungen siehe Tagesordnungspunkt 2.1.

Abstimmung: 2 Ja-Stimmen, 8 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung

Das Gremium fasst somit mehrheitlich folgenden Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird versagt und der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zur Errichtung der Nebenanlagen (Wärmepumpe, Fahrradbox, Stellplatz und Aufstellfläche Mülltonnen) außerhalb des Baufensters wird nicht zugestimmt.



**2.4. Neubau von 5 Reihenhäusern (Haus 4) und Stellplätzen, Steitachstraße, OT Wöschbach
- Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt die Errichtung von 5 Reihenhäusern in der Steitachstraße im Ortsteil Wöschbach. Die Reihenhäuser sind jeweils mit zwei Vollgeschossen und einem Stellplatz geplant. Durch Teilung der Grundstücke wird ein Grundstück als Wohnweg zu den hinteren Gebäuden (Häuser 2-5) geschaffen. Die Zufahrt über das gesonderte Grundstück ist ggf. durch Baulasten zu sichern. Diese Baulasten sind von der Baurechtsbehörde zu veranlassen. Diese Sitzungsvorlage bezieht sich auf das Haus Nr. 4.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kappesäcker“, in Kraft getreten am 16.06.1983. Der Bebauungsplan regelt, dass Nebenanlagen außerhalb des Baufensters unzulässig und die Flächen vor den Gebäuden als Vorgartenflächen anzulegen sind. Im Rahmen der Planung ist jedoch eine Wärmepumpe, eine Fahrradbox, ein Stellplatz sowie eine Aufstellfläche für Mülltonnen in diesem Bereich vorgesehen. Hierfür wurde ein entsprechender Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB eingereicht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bereits Befreiungen für Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erteilt (z.B. Dahnstraße 1), weiter besteht bereits eine Vielzahl an versiegelten Flächen in diesen Bereichen. Da das geplante Gebäude die Festsetzungen des Bebauungsplans einhält wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen und der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB aufgrund des Gleichheitsgebots zuzustimmen. Die Befreiung bezieht sich lediglich auf den planungsrechtlichen Prüfungsumfang. Die Immissionswerte der Wärmepumpe sind von der Fachbehörde des Landratsamtes zu prüfen.

Da der Bebauungsplan keine Anzahl an Stellplätzen festlegt, gelten die Vorgaben des § 37 Abs. 1 LBO. Die geplante Anzahl an Stellplätzen darf deshalb kein Grund für eine Versagung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB sein.

Wortmeldungen siehe Tagesordnungspunkt 2.1.

Abstimmung: 2 Ja-Stimmen, 8 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung

Das Gremium fasst somit mehrheitlich folgenden Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird versagt und der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zur Errichtung der Nebenanlagen (Wärmepumpe, Fahrradbox, Stellplatz und Aufstellfläche Mülltonnen) außerhalb des Baufensters wird nicht zugestimmt.

**2.5. Neubau von 5 Reihenhäusern (Haus 5) und Stellplätzen, Steitachstraße, OT Wöschbach
- Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt die Errichtung von 5 Reihenhäusern in der Steitachstraße im Ortsteil Wöschbach. Die Reihenhäuser sind jeweils mit zwei Vollgeschossen und einem Stellplatz geplant. Durch Teilung der Grundstücke wird ein Grundstück als Wohnweg zu den hinteren Gebäuden (Häuser 2-5) geschaffen. Die Zufahrt über das gesonderte Grundstück ist ggf. durch Baulasten zu sichern.



Diese Baulasten sind von der Baurechtsbehörde zu veranlassen. Diese Sitzungsvorlage bezieht sich auf das Haus Nr. 5.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kappesäcker“, in Kraft getreten am 16.06.1983. Der Bebauungsplan regelt, dass Nebenanlagen außerhalb des Baufensters unzulässig und die Flächen vor den Gebäuden als Vorgartenflächen anzulegen sind. Im Rahmen der Planung ist jedoch eine Fahrradbox, ein Stellplatz sowie eine Aufstellfläche für Mülltonnen in diesem Bereich vorgesehen. Hierfür wurde ein entsprechender Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB eingereicht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bereits Befreiungen für Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erteilt (z.B. Dahnstraße 1), weiter besteht bereits eine Vielzahl an versiegelten Flächen in diesen Bereichen. Da das geplante Gebäude die Festsetzungen des Bebauungsplans einhält wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen und der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB aufgrund des Gleichheitsgebots zuzustimmen.

Da der Bebauungsplan keine Anzahl an Stellplätzen festlegt, gelten die Vorgaben des § 37 Abs. 1 LBO. Die geplante Anzahl an Stellplätzen darf deshalb kein Grund für eine Versagung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB sein.

Wortmeldungen siehe Tagesordnungspunkt 2.1.

Abstimmung: 2 Ja-Stimmen, 8 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung

Das Gremium fasst somit mehrheitlich folgenden Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird versagt und der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zur Errichtung der Nebenanlagen (Fahrradbox, Stellplatz und Aufstellfläche Mülltonnen) außerhalb des Baufensters wird nicht zugestimmt.

2.6. Nutzungsänderung von Wohnen zu Gewerbe, Kiefernstraße 3 a, OT Berghausen - Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt die Nutzungsänderung der bisher zu Wohnen genutzten Räumlichkeit in eine Praxis für Psychotherapie in der Kiefernstr. 3 a im Ortsteil Berghausen.

Für das Grundstück besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, weshalb das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. 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 einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben.

Laut Planunterlagen werden für die Nutzungsänderung 2 Stellplätze ausgewiesen. Die Räumlichkeit wurde bereits vor der wohnlichen Nutzung als Gewerbe genutzt. Dem Antrag wurden unter anderem Abweichungen und Befreiungen nach § 54 LBO beigelegt. Über diese hat die Baurechtsbehörde zu entscheiden, da diese nicht die Entscheidungsbefugnis des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB i. V. m. § 34 BauGB betreffen.



Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen. Es liegen nach § 34 BauGB keine Gründe vor, die das Versagen des Einvernehmens begründen können.

Frau Maier erläutert den Sachverhalt anhand der Sitzungsvorlage.

GRin Reichenbacher spricht Zustimmung zum Vorhaben aus. Es sei positiv, dass die Stellplätze bereits bestehen.

GR Vortisch stimmt dem zu. Er spricht den nicht barrierefreien Zugang an.

Frau Maier erklärt, dass hierfür eine Befreiung nach den Vorgaben der Landesbauordnung beantragt worden sei. Es handle sich hierbei um einen bauordnungsrechtlichen Prüfungspunkt, über den das Landratsamt entscheide.

Abstimmung: **11 Ja-Stimmen**

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

3. Bauanfragen

-

4. Abbruch Wohnhaus inkl. Schuppen und Stallgebäude, Hauptstraße 66 **- Auftragsvergabe** **- Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Für die Ortsmitte in Söllingen wurde mit Satzungsbeschluss vom 26.05.2020 ein Sanierungsgebiet nach dem BauGB festgelegt. Innerhalb des festgelegten Geltungsbereichs kann die Gemeinde Förderungen von ca. 50 % für Maßnahmen erhalten, die dem Sanierungsgebiet entsprechen. Aus dem zu Beginn des Sanierungsgebiets aufgestellten Maßnahmenplan wurden in den letzten Jahren bereits einige Maßnahmen erfolgreich umgesetzt. Als eine weitere Abbruchmaßnahme steht nun der Abbruch des Gebäudes Hauptstr. 66 an.

Die Bauleistungen wurden gemäß der VOB/A im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung ausgeschrieben. Es wurden über die Vergabepattform Vergabe24 vier Firmen zur Abgabe eines Angebots aufgefordert. Von diesen haben zwei Firmen jeweils ein Angebot eingereicht. Die Submission erfolgte am 06.11.2025.

Nach Prüfung und Wertung der Angebote durch das beauftragte Ingenieurbüro HPC AG in Karlsruhe, ergibt sich folgende Bieterreihenfolge:

- | | |
|---------------------------------------|--------------------|
| 1. Firma Oettinger GmbH, 76316 Malsch | 58.202,91 € |
| 2. Firma XXX, 76327 Pfinztal | 156.032,80 € |

Die Angebotssumme unterschreitet die kalkulierte Auftragssumme.

*Die Verwaltung folgt der Empfehlung des zuständigen Ingenieurbüros HPC AG und schlägt vor, den Auftrag an den günstigeren Bieter **Firma Oettinger GmbH in Malsch**, zu vergeben.*



AL Pöschl erläutert den Sachverhalt anhand der Sitzungsvorlage.

GR Rendes spricht Zustimmung aus. Er möchte wissen, ob weiterhin beabsichtigt werde, den Platz einzuschottern.

BMin Bodner erklärt, dass es bei dieser Beschlussfassung nur um die Vergabe der Abbrucharbeiten gehe. Es werde eine Vorstellung zu den konkret geplanten Vorhaben auf dem Grundstück geben, über die dann separat abgestimmt werde.

GR Rendes geht hierauf ein und erläutert, dass die Nutzung als Stellplatzfläche kostengünstig und wünschenswert sei.

GR Dr. Rahn ist der Ansicht, dass die geplanten Vorhaben dem Wert des Grundstücks nicht gerecht werden. Er beantragt deshalb, zunächst über einen möglichen Verkauf des Grundstücks zu entscheiden.

BMin Bodner informiert darüber, dass die Diskussionen über dieses Grundstück bereits seit Jahren andauern. Nach einer Untersuchung sei klar geworden, dass das bestehende Gebäude nicht mehr tragbar sei und abgebrochen werden müsse. Die künftige Nutzung sei bereits mehrfach Thema gewesen. Man sei sich darüber einig geworden, dass ein Verkauf des Grundstücks weniger vorteilhaft sei.

GR Rothweiler möchte wissen, wie der Unterschied zwischen den beiden Angeboten zu erklären sei.

AL Pöschl erläutert, dass man die Angebote anhand bekannter Orientierungswerte geprüft habe. Die Abweichung lasse sich durch die bestehende Großbaustelle der Oettinger GmbH in der Gemeinde erklären, welche einen Synergieeffekt auf das Angebot und die Arbeiten habe.

GR Vortisch setzt das Gremium darüber in Kenntnis, dass es sich bei der Hauptstraße 66 um ein Schlüsselgrundstück in der Gemeinde handle. Man habe es damals aufgrund der Nähe und der Anbindung an das Rathaus erworben. Dieses nun zu verkaufen sei nicht schlau.

GR Rendes ist der Ansicht, dass das wirtschaftlich günstigere Angebot aufgrund der Synergieeffekte normal sei. Er mache sich deshalb keine Sorgen.

AL Pöschl ergänzt, dass das andere Angebot deutlich über der Einschätzung der Verwaltung gelegen habe.

GRin Schneider erläutert, dass die Gemeinde bei der damaligen Entscheidung in einer ganz anderen Haushaltslage gewesen sei. Mittlerweile sei es sinnvoller, das Grundstück zu verkaufen.

BMin Bodner argumentiert, dass die Umlagen mittlerweile anders seien, sich die Situation aber ansonsten nicht geändert habe. Sie schlägt vor, entsprechend dem Antrag von GR Dr. Rahn über den Verkauf abzustimmen. Sie formuliert folgenden Beschlussvorschlag: Das Grundstück der Hauptstraße 66 im Ortsteil Söllingen soll im Rahmen eines Verkaufs veräußert werden.



Abstimmung: 4 Ja-Stimmen, 7 Nein-Stimmen

Das Gremium fasst somit mehrheitlich folgenden Beschluss:
Das Grundstück der Hauptstraße 66 im Ortsteil Söllingen soll nicht veräußert werden.

Anschließend folgt die Abstimmung über den Beschlussvorschlag zur Auftragsvergabe der Abbrucharbeiten.

Abstimmung: 8 Ja-Stimmen, 3 Enthaltungen

Das Gremium fasst somit mehrheitlich folgenden Beschluss:
Das Angebot soll an den wirtschaftlich günstigsten Bieter, die Firma Oettinger GmbH in 76316 Malsch, vergeben werden.

5. Zeitvertragsarbeiten 2026 - Bauunterhaltung öffentlicher Gebäude
- Auftragsvergabe
- Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Auf der Grundlage von § 4 Abs. 4 und 4a der VOB (Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen) wurden für das Jahr 2026 „Zeitvertragsarbeiten“ über Bauunterhaltungsarbeiten an öffentlichen Gebäuden in der Gemeinde Pfinztal ausgeschrieben. Es handelt sich hierbei um Rahmenverträge für anfallende Instandsetzungs- bzw. regelmäßig wiederkehrende Bauunterhaltungsarbeiten geringeren Umfangs, deren zu erwartende Einzelvolumen keine andere Ausschreibungsart rechtfertigt. Folgende Gewerke wurden öffentlich auf der Homepage der Gemeinde Pfinztal am 07.10.2025 sowie in der BNN am 11.10.2025 ausgeschrieben:

- *Fliesen- und Plattenarbeiten*
- *Maler- und Lackierarbeiten*
- *Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen*
- *Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden*
- *Gerüstarbeiten*
- *Nieder- u. Mittelspannungsanlagen mit Nennspannungen bis 36 KV*
- *Bodenbelagsarbeiten*
- *Trockenbauarbeiten*
- *Putz- und Stuckarbeiten*
- *Dachdeckerarbeiten*
- *Verglasungsarbeiten*

Dem Wettbewerb wurde für jedes Gewerk ein sogenanntes Standardleistungsbuch für das Bauwesen (Zeitvertragsarbeiten) zu Grunde gelegt. Diese Standardleistungsbücher sind im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen aufgestellt worden und enthalten für fast alle anfallenden Leistungen Einheitspreise, auf die von den Bewerbern ein Auf/- bzw. Abgebot in Prozent anzubieten war.

Bei den einzelnen Gewerken wurde von einer geschätzten Gesamt-/ Jahresauftragssumme brutto von ca. 10.000,- € bis 35.000,- € ausgegangen. Der geschätzte Jahreswert der Zeitvertragsarbeiten ist allerdings unverbindlich und begründet keinen Rechtsanspruch des jeweiligen Bieters hinsichtlich des Umfangs der Auftragserteilung. Der tatsächliche Jahresauftragswert kann höher oder geringer sein. Nach Prüfung und Wertung der Angebote ergeben sich jeweils folgende Bieterreihenfolgen:



Fliesen- und Plattenarbeiten

1. Firma Dieter Kümmer e.K., 75015 Rinklingen 8.500,- €

Es sind zwei weitere Angebote eingegangen, die den Vergabebedingungen entsprechen und in die Wertung einbezogen wurden. Der Mehrpreis dieser Angebote lag in einer Preisspanne von 1.000,- € bis ca. 1.800,- €. Die Ausschreibungsunterlagen waren von elf Firmen angefordert worden.

Vergabevorschlag: Der Rahmenauftrag für die Fliesen- und Plattenarbeiten soll mit dem preisgünstigsten Anbieter, Firma Dieter Kümmer e.K., abgeschlossen werden.

Maler- und Lackierarbeiten

1. Firma Selbmann, 76187 Karlsruhe 4.500,- €

Es sind drei weitere Angebote eingegangen, die den Vergabebedingungen entsprechen und in die Wertung einbezogen wurden. Der Mehrpreis dieser Angebote lag in einer Preisspanne von 1.500,- € bis 4.500,- €. Die Ausschreibungsunterlagen waren von elf Firmen angefordert worden.

Vergabevorschlag: Der Rahmenauftrag für die Maler- und Lackierarbeiten soll mit dem preisgünstigsten Anbieter, Firma Selbmann, abgeschlossen werden.

Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen

1. Firma Mall, Inh. Florian End, 76327 Pfinztal 10.350,- €

Vergabevorschlag: Der Rahmenauftrag für die Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen soll mit dem einzigen Bieter, Firma Mall, Inh. Florian End, abgeschlossen werden und wird als wirtschaftlich bewertet.

Hinweis: Die Ausschreibungsunterlagen waren von fünf Firmen angefordert worden.

Gas-/ Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden

1. Firma Karcher GmbH, 76327 Pfinztal 38.500,- €

Vergabevorschlag: Der Rahmenauftrag für die Gas-/ Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden soll mit dem einzigen Bieter, Firma Karcher GmbH, abgeschlossen werden und wird als wirtschaftlich bewertet.

Hinweis: Die Ausschreibungsunterlagen waren von zwei Firmen angefordert worden.

Gerüstarbeiten

1. Gloser GmbH, 75045 Walzbachtal 16.500,- €

Es ist ein weiteres Angebot eingegangen, das den Vergabebedingungen entspricht und in die Wertung einbezogen wurde. Der Mehrpreis dieses Angebots lag bei 750,- €. Die Ausschreibungsunterlagen waren von sieben Firmen angefordert worden.

Vergabevorschlag: Der Rahmenauftrag für die Gerüstarbeiten soll mit dem preisgünstigsten Anbieter, Firma Gloser, abgeschlossen werden.



Nieder- u. Mittelspannungsanlagen mit Nennspannungen bis 36 KV

1. Firma Ruoff & Kleinheinz GmbH & Co.KG, 75210 Keltern 20.000,- €

Vergabevorschlag: Der Rahmenauftrag für die Nieder- u. Mittelspannungsanlagen mit Nennspannungen bis 36 KV soll mit dem einzigen Bieter, Firma Ruoff & Kleinheinz GmbH & Co.KG, abgeschlossen werden und wird als wirtschaftlich bewertet.

Hinweis: Die Ausschreibungsunterlagen waren von acht Firmen angefordert worden.

Bodenbelagsarbeiten

1. Michael Raab, Raumausstatter, 76327 Pfinztal 10.560,- €

Es sind zwei weitere Angebote eingegangen, die den Vergabebedingungen entsprechen und in die Wertung einbezogen wurden. Der Mehrpreis dieser beiden preisgleichen Angebote lag bei 1.440 €. Die Ausschreibungsunterlagen waren von sechs Firmen angefordert worden.

Vergabevorschlag: Der Rahmenauftrag für die Bodenbelagarbeiten soll mit dem preisgünstigsten Anbieter, Firma Michael Raab, abgeschlossen werden.

Trockenbauarbeiten

1. Firma Haring Ausbau + Fassade GmbH, 69469 Weinheim 16.720,- €

Vergabevorschlag: Der Rahmenauftrag für die Trockenbauarbeiten soll mit dem einzigen Bieter, Firma Haring Ausbau + Fassade GmbH, abgeschlossen werden und wird als wirtschaftlich bewertet.

Hinweis: Die Ausschreibungsunterlagen waren von sieben Firmen angefordert worden.

Putz- und Stuckarbeiten

1. Firma Schmid GmbH & Co.KG, 76135 Karlsruhe 6.999,- €

Es sind zwei weitere Angebote eingegangen, das den Vergabebedingungen entsprechen und in die Wertung einbezogen wurden. Der Mehrpreis dieser Angebote lag in einer Preisspanne von 1.800,- € bis 2.700,- €. Die Ausschreibungsunterlagen waren von acht Firmen angefordert worden.

Vergabevorschlag: Der Rahmenauftrag für die Putz- und Stuckarbeiten soll mit dem preisgünstigsten Anbieter, Firma Schmid GmbH & Co.KG, abgeschlossen werden.

Verglasungsarbeiten

1. Firma Glaserei Sand und Co. GmbH, 76229 Karlsruhe 12.600,- €

Vergabevorschlag: Der Rahmenauftrag für die Verglasungsarbeiten soll mit dem einzigen Bieter, Firma Glaserei Sand und Co. GmbH, abgeschlossen werden und wird als wirtschaftlich bewertet.

Hinweis: Die Ausschreibungsunterlagen waren von acht Firmen angefordert worden.

Dachdeckerarbeiten

Die Ausschreibungsunterlagen wurden von fünf Firmen angefordert, jedoch wurde kein Angebot eingereicht.



AL Pöschl erläutert den Sachverhalt anhand der Sitzungsvorlage.

GR Hörter spricht Zustimmung aus. Die Beauftragung von ortsansässigen Firmen sei positiv.

GR Vortisch bedankt sich für die Mühe, die man sich gemacht habe. Es sei schade, dass man von einigen Firmen gar keine Rückmeldungen erhalten habe.

Abstimmung: **11 Ja-Stimmen**

Das Gremium fasst somit einstimmig folgenden Beschluss:

Die Rahmenaufträge für die Zeitvertragsarbeiten sollen mit den von der Verwaltung vorgeschlagenen Firmen abgeschlossen werden.

6. Städtebauliches Konzept Sonnenberg-Salbusch, OT Berghausen
- Vorstellung des Entwurfs
- Kenntnisnahme

Sachverhalt:

Eine mögliche Entwicklung des Gebiets „Sonnenberg-Salbusch“ ist schon länger Thema in der Gemeinde. Der Flächennutzungsplan weist hier eine Erweiterungsfläche aus, deren Umriss im beigefügten Lageplan dargestellt ist.

Für das Gebiet wurde in der Vergangenheit bereits eine Planung aufgestellt, die jedoch nicht weiterverfolgt wurde, da sie aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht umsetzbar war.

Um den Gedanken einer Entwicklung dieses Gebiets wieder aufzunehmen, wurde ein Planungsbüro mit der Aufstellung eines städtebaulichen Konzepts beauftragt. Ziel des Konzepts ist es eine Möglichkeit aufzuzeigen, wie das Gebiet entwickelt werden kann, welche Potentiale die Fläche bietet sowie welche Herausforderungen bei der Entwicklung bestehen.

Ein erster Entwurf des Konzepts wird in der Sitzung durch das Planungsbüro vorgestellt.

BMin Bodner erläutert, dass es sich bei diesem Tagesordnungspunkt um eine Kenntnisnahme handle. Anmerkungen und Fragen können im Nachgang mitgeteilt werden.

Herr Schmid erläutert den Sachverhalt anhand der Sitzungsvorlage.

Frau Mahn-Milla von der BHM Planungsgesellschaft erläutert den Sachverhalt anhand der dem Protokoll beigefügten Präsentation.

GRin Frau Schwab fragt, ob das Gremium die vorgestellte Präsentation erhalten werde.

BMin Bodner antwortet, dass die Präsentation dem Protokoll beigefügt werde.

GRin Schneider möchte wissen, ob es möglich sei, die Entwicklung eines Gewerbegebietes vor dem Bau von der Umgehungsstraße und unabhängig von dieser umzusetzen.

Frau Mahn-Milla teilt mit, dass das zwar möglich sei, man aber Abstimmungen treffen müsse und deren Planungen berücksichtigen müsse.

GR Vortisch fragt, ob schon bekannt sei, dass in diesem Gebiet gegebenenfalls noch Erd-bunker aus dem 2. Weltkrieg vorhanden seien.



Frau Mahn-Milla erklärt, dass man dies prüfen werde. Die Anmerkung sei aufgenommen worden.

BMin Bodner informiert, dass es keine Seltenheit sei, wenn solche noch entdeckt werden.

GR Rothweiler ist der Ansicht, dass die Zufahrt problematisch werde und dieser Punkt sehr kritisch zu sehen sei.

BMin Bodner weist darauf hin, dass es sich bei dem Konzept zunächst um eine erste Idee handle. Alles weitere müsse im Verfahren geklärt werden.

GR Rothweiler ergänzt, dass er die Planung nicht kritisieren wolle, sondern lediglich auf die Problematik aufmerksam machen wolle.

GR Hörter fragt, mit welchem Zeithorizont man für die Schaffung des Gewerbegebietes rechnen müsse.

BMin Bodner erklärt, dass dies von den weiteren Entscheidungen und dem Verfahren abhängen müsse.

Das Gremium nimmt den Entwurf des städtebaulichen Konzepts zur Kenntnis.

7. Bebauungsplan "Gewerbegebiet Edelstahl Rosswag", OT Kleinsteinbach - Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss - Vorberatung

Sachverhalt:

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 26.09.2023 hat der Gemeinderat einen Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbegebiet Edelstahl Rosswag“ gefasst. Auf BV/287/2023 wird an dieser Stelle verwiesen.

Das Verfahren ist seitdem weit fortgeschritten. So wurden Anfang dieses Jahres die Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Das Ergebnis dieser Beteiligungen ist angefügter Synopse zu entnehmen.

Weiter wurde aufgrund der Änderung hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahme im Sommer eine erneute Offenlage durchgeführt. Auch das Ergebnis dieses Beteiligungsschrittes ist der Sitzungsvorlage als Synopse beigelegt.

Die entsprechenden Beteiligungsschritte nach dem BauGB wurden somit durchgeführt. Nächster Schritt ist nun die Zustimmung zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie der Satzungsbeschluss. Die Verwaltung empfiehlt die oben genannten Beschlüsse als Empfehlung für den Gemeinderat zu fassen.

Herr Schmid erläutert den Sachverhalt anhand der Sitzungsvorlage.

GR Hörter spricht Zustimmung aus. Es sei schade, dass die umweltrechtlichen Vorschriften immer wieder dafür sorgen, dass es zu Verzögerungen und Änderungen im Rahmen der Planungen komme.



BMin Bodner geht hierauf ein und erläutert, dass man keinen Einfluss auf gesetzliche Rahmenbedingungen habe.

GR Rothweiler ist der Ansicht, dass die Umweltauflagen wichtig seien. Er spricht Zustimmung aus. Dennoch frage er sich, wie das Unternehmen sich trotz dieser Vorgaben überhaupt an diesem Standort ansiedeln konnte.

GR Dr. Rahn kritisiert, dass die Dachbegrünung nicht umgesetzt werde. Er fragt zudem, ob der Geltungsbereich teilweise im Landschaftsschutzgebiet liege.

Herr Schmid informiert darüber, dass man sich dies nochmals anschauen werde. Unabhängig davon weise aber ein Bebauungsplan nicht automatisch Bauland auf einer Fläche im Landschaftsschutzgebiet aus, nur weil diese im Geltungsbereich liege. Man müsse die sonstigen Festsetzungen ebenso berücksichtigen. Auch eine externe Ausgleichsfläche sei kein Bauland, nur weil diese in den Bebauungsplan aufgenommen wurde. Zudem sei der Bebauungsplan für diesen Bereich mit den Vorgaben zum Landschaftsschutzgebiet konform. Dennoch sei dies seit langer Zeit ein Thema, bei dem sich die Verwaltung und die untere Naturschutzbehörde sich nicht einig seien.

GR Dr. Rahn weist darauf hin, dass externe Ausgleichsflächen, die im Geltungsbereich liegen, auch nicht bebaut werden können.

Herr Schmid stimmt dem zu. Es werde für diese Flächen ja kein Baufenster ausgewiesen.

Abstimmung: 8 Ja-Stimmen, 3 Enthaltungen

Das Gremium fasst somit mehrheitlich folgende Beschlüsse 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 aus der Offenlage, sowie aus der erneuten Offenlage berücksichtigt bzw. bleiben unberücksichtigt.**
2. **Der Bebauungsplan in der Fassung vom 18.11.2025 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 18.11.2025 werden nach § 74 Landesbauordnung (LBO) i.V.m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.**

8. Mitteilungen der Bürgermeisterin

BMin Bodner teilt mit, dass Sie im nicht öffentlichen Sitzungsteil Mitteilungen geben werde.

9. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium

GRin Schneider möchte wissen, wie die Öffentlichkeit die Pläne zu Bauvorhaben einsehen könne. Diese seien online nicht verfügbar.

AL Bauer erläutert, dass die Pläne im Bauantragsverfahren aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht werden dürfen.



GRin Schneider fragt weiter, welche Möglichkeiten für Einwohnerinnen und Einwohner dann bestehen, um Informationen zu geplanten Vorhaben zu erhalten.

Frau Lamprecht erläutert, dass seit der Änderung der Landesbauordnung Ende 2023 keine Nachbarteiligung mehr durchgeführt werde. Diese werde nur noch bei Befreiungen, die nachbarschützende Belange betreffen können und nach Aufforderung durch die Baurechtsbehörde durchgeführt. Angrenzenden Eigentümerinnen und Eigentümern wird die Baugenehmigung durch das Landratsamt zugestellt. Gegen diese könne Klage eingereicht werden.

GR Rothweiler hält es für problematisch, dass man erst dagegen vorgehen könne, wenn das Vorhaben bereits errichtet sei.

Frau Lamprecht erläutert, dass die Vorhaben mit Erteilung der Baugenehmigung noch nicht errichtet seien.

10. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner

Da keine Wortmeldungen vorliegen beendet **BMin Bodner** die öffentliche Sitzung um 19:00 Uhr.

Vorsitz

Urkundspersonen

Schriftführung

Bürgermeisterin Bodner

Gemeinderat Vortisch

Maier

Gemeinderat Gutgesell