



Gemeinde Pfinztal

Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Technik- und Umweltausschusses am 13.01.2026

Ort:	Selmnitzsaal (Europaplatz), Karlsruher Straße 84, 76327 Pfinztal (Berghausen)
Sitzungsbeginn:	18:00 Uhr
Sitzungsende:	19:30 Uhr

Anwesende Personen

Ordentliche Mitglieder:

Bodner, Nicola
Gutgesell, Andreas
Hörter, Frank
Kolb, Thorsten
Nickles, Helmut
Rahn, Klaus-Helimar, Dr.
Rothweiler, Edelbert
Schneider, Birgit
Vortisch, Volker Hans
Wenz, Jonathan

Stv. Mitglieder:

Lüthje-Lenhardt, Monika - Vertretung für Herrn Simon
Schwarz
Ringwald, Markus - Vertretung für Frau Nina
Reichenbacher

Schriftführer/in:

Maier, Elisa

Verwaltung:

Pöschl, Marcus
Schmid, Lukas

Mitwirkende/ext. Org.:

Keller, Markus - zu TOP Ö 4 (Vorhabenbezogener
Bebauungsplan "Pfinzaue - Wohnen in der Mitte", OT
Berghausen)
Nachtrieb, Klaus - zu TOP Ö 4 (Vorhabenbezogener
Bebauungsplan "Pfinzaue - Wohnen in der Mitte", OT
Berghausen)

Ortsbeauftragte/r | Orts- vorsteher/in:

Oberle, Gebhard

Nichtanwesende Personen

Ordentliche Mitglieder:

Reichenbacher, Nina - entschuldigt
Schwarz, Simon - entschuldigt



1. Ordnungsgemäße **Einladung** erfolgte am 12.12.2025.
2. Ortsübliche **Bekanntgabe** im öffentlichen Teil im Mitteilungsblatt der Gemeinde erfolgte am 18.12.2025.
3. **Beschlussfähigkeit** war gegeben, da mindestens 6 von 12 Mitglieder anwesend waren.
4. Als **Urkundspersonen** wurden bestimmt:
Gemeinderat Wenz
Gemeinderat Vortisch



TAGESORDNUNG

1. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner
2. Bauanträge
 - 2.1. Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Pool, Hans-Thoma-Straße 17, OT Berghausen **BV/677/2025**
- Beratung und Beschlussfassung
 - 2.2. Einbau Gauben und Ausbau Dachgeschoss zu Wohnzwecken, Winterstraße 15, OT Wöschbach **BV/679/2025**
- Beratung und Beschlussfassung
 - 2.3. Neubau eines Wohnhauses mit acht Wohneinheiten und zwölf PKW Stellplätzen, Neubau Stützwände entlang der Grenze, Vorderer alter Berg 4, OT Wöschbach **BV/678/2025**
- Beratung und Beschlussfassung
3. Bauanfragen
4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Pfinzaue - Wohnen in der Mitte", OT Berghausen **BV/680/2025**
- 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 öffentliche Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Einladung, die öffentliche Bekanntmachung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Sie teilt mit, dass der Tagesordnungspunkt 2.2 abgesetzt worden sei und in dieser Sitzung nicht behandelt werde. Sie begrüßt die anwesenden Einwohnerinnen und Einwohner und bittet um deren Wortmeldungen.

Eine Bürgerin aus dem Ortsteil Berghausen meldet sich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pfinzaue – Wohnen in der Mitte“ unter Tagesordnungspunkt 4. Sie teilt mit, dass sie leider festgestellt habe, dass sich an der Planung nur wenige Änderungen im Hinblick auf die vorgebrachten Bedenken ergeben haben. In der Planung seien nun auch wieder ca. 22 Wohneinheiten vorgesehen. Dies sei zuvor noch auf eine Anzahl von 17 Wohneinheiten reduziert worden. Diese Entwicklung sei nicht wünschenswert, insbesondere im Hinblick auf das Verkehrsaufkommen. Zudem ist sie der Ansicht, dass die Gutachten zum Verkehr und dem Naturschutz grenzwertig seien und die Planung die Möglichkeiten maximal ausreize. Sie stelle sich deshalb die Frage, ob die Planung zum Wohle der Allgemeinheit reduziert werden könne. Sie bittet, die Planung zu überdenken.

Eine Bürgerin aus dem Ortsteil Wöschbach spricht für einige Angrenzer zum Bauvorhaben unter dem Tagesordnungspunkt 2.3. Das Bauvorhaben belaste viele betroffene Personen. Die Verkleinerung der Planung habe wenig für die Anwohner geändert und sei immer noch viel zu massiv. Sie ist der Ansicht, dass die Verwaltung eine Festsetzung des Bebauungsplans in Ihrer Vorlage unberücksichtigt gelassen habe. In diesem sei festgesetzt, dass das Untergeschoss maximal 3 m über dem Straßenniveau liegen dürfe. Die Planung weiche hiervon mit den geplanten 3,30 m ab. Sie und die weiteren Anwohner wollen, dass diese Festsetzung eingehalten werde. Alles andere an der Planung werde man hinnehmen, da dies den gesetzlichen Vorgaben entspreche. Sie bittet darum, nicht zuzulassen, dass die maximale Höhe des Untergeschosses von Straßenniveau um 30 cm überschritten werde. Sie ist der Ansicht, dass eine Anpassung an diese Festsetzung kein großer Aufwand sei und den natürlichen Geländeverlauf ausreichend berücksichtige. Bei dem Vorhaben handle es sich im Vergleich zur vorhandenen Bebauung um einen massiven Baukörper. Man werde zwar die Ausreizung der Fläche und die unangemessene Anzahl an Wohneinheiten akzeptieren müssen, jedoch sei die Abweichung vom Bebauungsplan nicht nachvollziehbar. Sie bittet im Namen aller Nachbarn um Ablehnung des Antrags durch das Gremium, da die Höhe des Gebäudes das Privatleben der Nachbarn beeinträchtige und zu Verschattung führe. Zudem werde durch Erteilung der Befreiung ein Präzedenzfall geschaffen.

Eine weitere Bürgerin aus dem Ortsteil Berghausen meldet sich zum Bebauungsplanverfahren unter Tagesordnungspunkt 4. Sie wolle darauf hinweisen, dass eine Zeichnung in der Behandlung einer Einwendung in der Synopse das falsche Gebäude darstelle. Sie bittet um Berücksichtigung, dass der Nachbarin durch das Vorhaben ein Gebäude mit einer Höhe von fast 14 m vor das Haus gestellt werde. Weiter vermute sie ebenfalls, dass wieder mehr Wohneinheiten vorgesehen sind, was sehr bedauernswert sei.

Ein weiterer Bürger aus dem Ortsteil Wöschbach meldet sich zum Tagesordnungspunkt 2.2. Ein Grund für die Ablehnung des ersten Bauantrags sei unter anderem eine hohe Versiegelung gewesen. Der neue Antrag sei zwar etwas angepasst worden, man müsse jedoch weitere Umweltaspekte berücksichtigen.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, geht **BMin Bodner** zum nächsten Tagesordnungspunkt über.



2. Bauanträge

2.1. Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Pool, Hans-Thoma-Straße 17, OT Berghausen - Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Beantragt wird der Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Pool auf dem Grundstück der Hans-Thoma-Straße 17 im Ortsteil Berghausen. Für den Abbruch des Bestandsgebäudes sowie die Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Vollgeschossen auf diesem Grundstück wurde bereits eine Bauvoranfrage eingereicht. Das Gremium erteilte das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB in der Sitzung des Technik- und Umweltausschusses am 14.01.2024. Auf die damalige Sitzungsvorlage BV/545/2024 wird verwiesen. Durch das Landratsamt wurde der entsprechende Bauvorbescheid erteilt.

Der nun vorliegende Bauantrag entspricht in großen Teilen der Bauvoranfrage. Das Gebäude ist mit zwei Vollgeschossen und einem Flachdach geplant. In einer Doppelgarage sind zwei Stellplätze vorgesehen. Wesentliche Abweichungen von der Bauvoranfrage finden sich in der Höhe des Gebäudes und dem entfallenen Carport, welcher aufgrund bauordnungsrechtlicher Vorgaben zu Grenzbebauungen unzulässig war.

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.

Nach Ansicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben in die Umgebungsbebauung ein. Die neu geplante Höhe von 6,25 m (ursprünglich 5,60 m in der Bauvoranfrage) ist immer noch niedriger als die Traufhöhe des Bestandsgebäudes.

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

GRin Lüthje-Lenhardt fragt, ob der in der Beschreibung genannte Pool nicht mehr geplant sei.

Frau Maier erklärt, dass der Pool in der Beschreibung des Bauvorhabens in den Antragsunterlagen aufgeführt sei. Tatsächlich sei der Pool laut dem Architekten derzeit jedoch nicht geplant und deshalb in den Plänen nicht vorhanden. Man werde dies entsprechend berücksichtigen und das Landratsamt ebenfalls darauf hinweisen.

Abstimmung: **12 Ja-Stimmen**

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

2.2. Einbau Gauben und Ausbau Dachgeschoss zu Wohnzwecken, Winterstraße 15, OT Wöschbach - Beratung und Beschlussfassung

Abgesetzt.



**2.3. Neubau eines Wohnhauses mit acht Wohneinheiten und zwölf PKW Stellplätzen, Neubau Stützwände entlang der Grenze, Vorderer alter Berg 4, OT Wöschbach
- Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Ein Vorhaben zur Errichtung eines Wohnhauses mit 10 Wohneinheiten auf dem Grundstück Vorderer alter Berg 4 im Ortsteil Wöschbach wurde bereits in der Sitzung des Gemeinderates am 23.09.2025 behandelt. Auf die Sitzungsvorlage BV/635/2025 wird verwiesen. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wurde versagt. Als Gründe wurden genannt, dass zu viele Wohneinheiten entstehen, eine zu hohe Versiegelung stattfindet, eine schlechte Zu- und Abfahrt vorliege und die schmale Straße nicht für den erwartenden Verkehr ausgelegt sei. Daraufhin wurde der Bauantrag zurückgezogen.

Nun liegt eine neue und reduzierte Planung für die Errichtung eines Wohnhauses mit acht Wohneinheiten und zwölf PKW-Stellplätzen auf dem o.g. Grundstück vor. Das Gebäude ist weiterhin mit zwei Vollgeschossen geplant. Im Erdgeschoss und Obergeschoss sind jeweils vier Wohnungen vorgesehen, die über einen Laubengang zugänglich sein sollen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Vorderer Alter Berg“, in Kraft getreten am 29.01.1981 und den entsprechenden Änderungen. Der Bebauungsplan setzt für die Gebäude eine Sockelhöhe von maximal 1,20 m gemessen vom Straßenniveau in Fassadenmitte bis zum Erschließungsgeschoss fest. Für diese Festsetzungen wurde ein Antrag auf Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB eingereicht.

In der Planung ist eine abweichende Sockelhöhe von 3,30 m vorgesehen. Grund für die Abweichung ist der extreme Anstieg des Geländeniveaus hinter der Straße und das starke Gefälle der Straße selbst. Begründet wird die Befreiung damit, dass das Erdgeschoss bei Einhaltung der vorgegebenen Sockelhöhe fast vollständig unter der Geländeoberfläche liegen würde. Das Grundstück müsste um einen beachtlichen Teil abgegraben werden, um die entsprechende Sockelhöhe einhalten zu können. Hierbei würde eine extreme Differenz der Höhe zu den nördlich angrenzenden Grundstücken entstehen (ca. 3 m), die abgefangen werden müsste. Die Verwaltung bat zur Beurteilung um Veranschaulichung des geplanten Gebäudes in Zusammenhang mit den angrenzenden Gebäuden. Zudem sollte das Gebäude mit der durch Bebauungsplan vorgegebenen Sockelhöhe (1,20 m) und Ausreizung der sonstigen Festsetzungen (Gebäudehöhe, Dachneigung) dargestellt werden. Die Höhenentwicklung am First läge bei Einhaltung der Sockelhöhe und Ausreizung der sonstigen Festsetzungen über der geplanten Höhe mit der Befreiung von der Sockelhöhe. Grund dafür ist, dass die maximale Gebäudehöhe (Oberkante Rohfußboden EG bis Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut) mit der Planung unterschritten wird und das Dach die flachste Neigung nach Vorgabe des Bebauungsplans erhalten soll. Im Geltungsbereich bestehen bereits Gebäude, die die Sockelhöhe des Bebauungsplans laut Planunterlagen ebenfalls überschreiten. Befreiungen hierfür liegen jedoch nicht vor. Die Verwaltung empfiehlt aufgrund der Unterschreitung der maximal zulässigen Höhe am First und den vorhandenen Überschreitungen der Sockelhöhe im selben Gebiet, dieser Befreiung im Einzelfall zuzustimmen. Durch die Umplanung ist die ursprüngliche Überschreitung der Grundflächenzahl entfallen. Diese wird nun eingehalten.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans (Anzahl Vollgeschosse, 1,5 Stellplätze pro WE, Dachform und Dachneigung, Verwendung Rasengittersteine bei den Stellplätzen etc.) werden eingehalten. Die Verwaltung ist in Gesprächen mit dem Planer und den Eigentümern um eine Lösung hinsichtlich der Zufahrt zu finden. Da es sich hierbei jedoch nicht um einen Tatbestand handelt, der innerhalb des gemeindlichen Einvernehmens herangezogen werden kann, darf dies nicht Grund für die Versagung von diesem sein.



Die Verwaltung ist weiterhin der Ansicht, dass das Vorhaben zur Schaffung von Wohnraum positiv ist, zumal mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Vorderer alter Berg“ im Jahr 1992 die damals bestandene Beschränkung der Wohneinheiten mit dem Ziel der Wohnraumschaffung aus dem Bebauungsplan entnommen wurden.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen und der beantragten Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich Sockelhöhe zuzustimmen.

Frau Maier erläutert den Sachverhalt anhand der Sitzungsvorlage.

Herr Schmid geht auf die Wortmeldungen vom Beginn der Sitzungen ein. Im vorliegenden Fall komme die genannte Festsetzung der talseitigen Höhe des Untergeschosses von 3 m nicht zur Anwendung, da das geplante Gebäude an der Talseite gar kein Untergeschoss vorsehe. Es sei also nur eine Befreiung bzgl. der Sockelhöhe/Höhenlage notwendig. Man könne die Bedenken der Anwohner verstehen und nehme diese auch ernst, jedoch habe der Planer die zuletzt geäußerten Bedenken berücksichtigt und das Vorhaben entsprechend umgeplant. Es handle sich um ein großes Grundstück, auf welchem durch die Ausweisung des Baufensters auch ein im Verhältnis zu den anderen Grundstücken größeres Gebäude errichtet werden könne.

Die Bürgerin aus Wöschbach wirft ein, dass Sie das nicht verstehe.

BMin Bodner bittet, nicht zu unterbrechen. In der Behandlung des Tagesordnungspunktes dürfe nur das Gremium und die Verwaltung sprechen. Sie fragt, ob die Erläuterungen verstanden worden seien.

GR Gutgesell fragt, ob mit der Befreiung jede Sockelhöhe zulässig wäre oder ob man dies einschränken müsse.

Herr Schmid erläutert, dass man die in der Planung vorgesehene Sockelhöhe von 3,30 m befreien werde. Dies könne auch nicht beliebig höher umgesetzt werden, da die eingereichte Planung umgesetzt werden müsse.

GRin Schneider fragt, ob es richtig sei, dass ein Überschreiten der Sockelhöhe nicht automatisch bedeute, dass das Gebäude höher werde. Im vorliegenden Fall werde die Gesamthöhe ja dennoch eingehalten.

Herr Schmid bestätigt dies. Dies sei auch der Grund, weshalb man zu dieser Befreiung Zustimmung empfehle.

GRin Schneider möchte wissen, ob die Hausnummer 2 auch eine erhöhte Sockelhöhe habe.

Herr Schmid erläutert, dass dieses Gebäude bereits vor dem Bebauungsplan bestand. Das verdeutliche jedoch, dass das Grundstück mit den örtlichen Begebenheiten eine Sockelhöhe von 1,20 m gar nicht einhalten könne.

GRin Schneider spricht Zustimmung aus. Es sei positiv, dass die Grundflächenzahl nun eingehalten werde. Das festgesetzte Baufenster sehe diese Größe eines Gebäudes vor und es herrsche Wohnungsnot. Die Anpassung der Planung sei lobenswert.

GR Hörter spricht ebenfalls Zustimmung aus. Das Baufenster gebe diese Größe her und man wolle die Schaffung von Wohnraum unterstützen. Auf den genannten Umweltaspekt aus der Zuhörerschaft geht er ein und erläutert, dass der notwendige Erdaushub bei der von den Angrenzern gewünschten Einhaltung der Höhenlage ein sehr großer ökologischer Eingriff sei.



GR Rothweiler ist der Meinung, dass es sich um eine gelungene und moderne Planung handle. Er spricht Zustimmung aus und hofft, dass in der Nachbarschaft Friede einkehre.

GR Gutgesell bringt vor, dass es positiv sei, dass eine Lösung zur Verkehrsregelung gefunden worden sei.

GR Ringwald bittet um tatsächliche Umsetzung der Zufahrtslösung.

GRin Lühje-Lenhardt äußert Verständnis gegenüber den Anwohnern. Man könne jedoch rechtlich keine Ablehnung mehr begründen.

Abstimmung zu Beschlussvorschlag 1: 11 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme

Abstimmung zu Beschlussvorschlag 2: 11 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung

Das Gremium fasst somit mehrheitlich folgende Beschlüsse:

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.**
- 2. Der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Sockelhöhe/Höhenlage wird im Einzelfall zugestimmt.**

3. Bauanfragen

-

- 4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Pfinzaue - Wohnen in der Mitte", OT Berghausen**
- Billigung des Planentwurfs und Veröffentlichungsbeschluss
 - Vorberatung

Sachverhalt:

Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pfinzaue – Wohnen in der Mitte“ wurde nach mehreren Vorberatungen am 27.02.2024 gefasst. Auf BV/371/2024/1 wird hierzu verwiesen.

In der Gemeinderatssitzung vom 28.01.2025 wurde der damalige Entwurf gebilligt und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange beschlossen. Auf BV/547/2024/1 wird an dieser Stelle verwiesen.

Die frühzeitige Beteiligung wurde im Februar und März 2025 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen sowie die entsprechenden Abwägungsvorschläge sind der Sitzungsvorlage beigelegt.

Im Vergleich zum Entwurf der frühzeitigen Beteiligung haben sich nun unter anderem nachfolgende Änderungen ergeben. Diese werden im Detail in der Sitzung durch das Planungsbüro vorgestellt.

- Die nördlichen Wohngebäude wurden u.a. hinsichtlich der Firstrichtung geändert, wodurch nun eine geringere Wandhöhe an der Friedrichstraße vorliegt.



- *Teilweise wurden die Wohnungsgrößen angepasst und damit die Wohnungsanzahl verändert, wodurch nun bis zu 22 Wohneinheiten möglich sind. Damit wird eine Stellplatzzahl von 1,5 (knapp) nicht erreicht. Eine Stellplatzzahl von 1,5 steht jedoch lediglich den 1-Zimmerwohnungen nicht zur Verfügung.*

Die Erhöhung der Wohneinheiten erfolgt hauptsächlich durch eine Anpassung der Wohnflächen und nicht durch eine grundsätzliche Vergrößerung der Wohnflächen. Die zusätzlichen Wohneinheiten werden vermutlich auch zu einer Erhöhung des Verkehrs führen und die ohnehin nicht einfache verkehrliche Erschließung des Gebiets wird dadurch vermutlich komplizierter. Fraglich ist, wie groß die Beeinträchtigung der Friedrichstraße, sowie der Bundesstraße sein wird. In der Abwägungssynopse, im schriftlichen Teil des Bebauungsplans sowie beim erstellten Verkehrsgutachten werden plausible Argumente aufgeführt, die belegen sollen, dass die Beeinträchtigungen sich noch in einem verträglichen Rahmen bewegen.

Zur weiteren Klärung dieses Themas wurde von der Verwaltung noch vor einer offiziellen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sowohl die Untere Verkehrsbehörde als auch die Verkehrspolizei angehört. Die verkehrspolizeiliche Einschätzung ist der Sitzungsvorlage als Anlage angefügt. Die Untere Verkehrsbehörde hatte zum Abschluss der Sitzungsvorlage noch keine Einschätzung abgegeben.

Die städtebauliche Entwicklung des Gebiets wird weiterhin als sehr positiv angesehen. Die brachliegende Fläche einer Wohnnutzung zuzuführen stellt eine sinnvolle Nachverdichtung in diesem Bereich dar und fördert die Schaffung von benötigtem Wohnraum.

Fraglich ist dabei, ob sich die verkehrlichen Auswirkungen der Planungen auch im Hinblick auf die Erhöhung der Wohneinheiten noch in einem verträglichen Rahmen bewegen.

Sollte das Gremium der jetzigen Planung zustimmen, könnten mit oben genannten Beschlussvorschlägen die nächsten Schritte des Bebauungsplanverfahrens eingeleitet werden.

Herr Schmid erläutert den Sachverhalt anhand der Sitzungsvorlage.

Herr Keller und **Herr Nachtrieb** erläutern den Sachverhalt anhand den dem Protokoll beigelegten Präsentationen.

GR Dr. Rahn ist der Ansicht, dass die in der Synopse zugesagten Festsetzungen bezüglich des Landschaftsschutzgebietes nicht in die textlichen Festsetzungen aufgenommen worden seien. Er bittet um Ergänzung.

Herr Nachtrieb meint, dass dies auch in den textlichen Festsetzungen enthalten sei. Sollte das nicht der Fall sein, werde man dies ergänzen. Weiter geht er auf die Wortmeldungen der Bürgerinnen vom Beginn der Sitzung ein. Das Vorhaben könne nicht danach beurteilt werden, ob es sich nach § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einfüge. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans erfolge eine Beurteilung anhand dessen Festsetzungen. Dabei könne das Bauordnungsrecht nicht außer Acht gelassen werden, weshalb die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen zu den Nachbargebäuden gewahrt bleiben. Weiter habe man dennoch versucht, sich an die Optik der Bestandsgebäude anzupassen. Die Anzahl der Vollgeschosse sei ebenso nicht ortsuntypisch.



GR Dr. Rahn stimmt zu, dass die Verkehrssituation zwar bereits jetzt problematisch sei, dies jedoch durch das Vorhaben nicht maßgeblich verschlimmert werde. Es sei positiv, dass sich durch den geplanten Wendeplatz eine Besserung für die Müllfahrzeuge ergebe. Die Anzahl der Stellplätze sei ausreichend, da sich das Gebiet in Innenortslage und in der Nähe von öffentlichen Verkehrsmitteln befinde. Er geht erneut auf die Regelungen des Bebauungsplans im Bereich des Landschaftsschutzgebietes ein. Im zeichnerischen Teil solle die Fläche im LSG als Grünfläche eingefärbt und betitelt werden. Er fände es besser, wenn der Geltungsbereich gar nicht in das LSG reiche. Trotz der genannten Punkte ist er der Ansicht, dass die Vorteile überwiegen.

GR Hörter ist der Meinung, dass die genannten Probleme bei der Entwicklung von Gebieten im Innenbereich immer bestünden, da mit den vorhandenen Bestandssituationen gearbeitet werden müsse. Es sei deshalb positiv, dass mit dem Vorhaben der angesiedelten Gastronomie abgeholfen und gleichzeitig Wohnraum geschaffen werde. Er spricht Zustimmung aus.

Herr Nachtrieb geht auf die Anmerkung zur Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes ein. Die Darstellung dieser Fläche als Grünfläche sei nicht möglich, weshalb man Maßnahmen zur Freihaltung und Berücksichtigung in die Festsetzungen aufgenommen habe.

GR Dr. Rahn erläutert, dass ihm das nicht ausreiche.

Herr Nachtrieb geht hierauf ein und erklärt, dass die Festsetzungsmöglichkeiten hierzu in einem Bebauungsplan begrenzt seien. Es sei auch ohne die Herausnahme dieser Fläche aus baurechtlicher Sicht unzulässig, diese Fläche für Wohnbebauung zu nutzen.

GR Rothweiler möchte wissen, wie zufrieden der Vorhabenträger mit der Bearbeitungsdauer des Bebauungsplanverfahrens sei.

Herr Keller bestätigt, dass das Verfahren bereits eine lange Zeit andauere und schon sechs Mal im Gremium behandelt worden sei. Dennoch sei man sich bewusst, dass es sich um ein kompliziertes Vorhaben handle, bei dem wichtige Abwägungen notwendig gewesen seien. Man könne deshalb über die Dauer des Verfahrens hinwegsehen. Zudem erwähnt er, dass es regelmäßig guten Austausch mit der Gemeindeverwaltung gegeben habe.

BMin Bodner ergänzt, dass es wichtig sei, die Bedenken des Gremiums und der Nachbarschaft ausführlich zu behandeln und zu prüfen, auch wenn dies mehr Zeit in Anspruch nehme.

Herr Nachtrieb bezieht sich nochmals auf die schriftlichen Festsetzungen hinsichtlich des Landschaftsschutzgebietes. Für diese Fläche sei sehr ausführlich die Erhaltung und Pflege einer Streuobstwiese vorgeschrieben und die Errichtung von baulichen Anlagen ausgeschlossen. Zudem sei dies durch eine Signatur im Plan abgebildet. Da es sich nicht um eine typische öffentliche Grünfläche handle, könne diese auch nicht so im Plan markiert werden. Man werde dennoch erneut prüfen, ob dies noch anderweitig in den Plan eingebracht werden könne.

GR Dr. Rahn ist der Meinung, dass es nicht ausreiche, nur die Errichtung baulicher Anlagen zu verbieten. Es sollen auch keine Privatgärten möglich sein. Wenn es kein passendes Planzeichen für diese Fläche gebe, dann solle diese womöglich gar nicht im Geltungsbereich enthalten sein.

Herr Schmid wirft ein, dass es hier immer Unstimmigkeiten mit der Naturschutzbehörde gebe. Nur weil die Fläche im Geltungsbereich liege, weise der Bebauungsplan nicht automatisch überbaubare Fläche aus.



GR Rothweiler bringt vor, dass die Verkehrssituation zwar kritisch gesehen werde, dennoch spricht er Zustimmung aus. Gegebenenfalls werde die Verkehrssituation durch die Umgehungsstraße verbessert.

Abstimmung: **12 Ja-Stimmen**

Das Gremium fasst somit einstimmig 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 Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes „Pfinzaue – Wohnen in der Mitte“ in der Fassung vom 07.11.2025.**
- 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 die Einladung zum Besuch des Landrates. Sie bittet um zeitnahe Rückmeldung.

6. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium

Keine Wortbeiträge.

7. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner

Eine Bürgerin aus Wöschbach möchte die Nordansicht des geplanten Vorhabens in der Straße Vorderer alter Berg sehen.

Eine weitere Bürgerin aus Wöschbach meint es sei zu bezweifeln, dass die hier geplanten Bäume tatsächlich gepflanzt werden. Sie möchte wissen wer dies prüfe.

BMin Bodner verweist darauf, dass spezielle Einzelfragen im Nachgang an die Verwaltung zu stellen sind, da der Tagesordnungspunkt bereits behandelt worden sei.

Eine Bürgerin aus Berghausen meldet sich nochmal zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pfinzaue – Wohnen in der Mitte“. Sie bittet um Berücksichtigung, dass sich die Anzahl der bestehenden Wohneinheiten in dem Gebiet mehr als verdoppeln werde. Weiter sei die Friedrichstraße ursprünglich nur eine Hofeinfahrt gewesen, weshalb die Straße sehr schmal sei. Sie möchte zudem wissen, was passiere, wenn die Einfahrt über den Privatweg des Gasthauses Laub nicht gestattet werde. Sie befürchtet, dass dann alle über die Friedrichstraße zufahren werden.

Herr Schmid erläutert, dass die Probleme gesehen werden, aber man das Bestmögliche getan habe, um eine verträgliche Lösung zu finden. Die Zufahrt über den Zugang vom Laub wolle man vertraglich regeln.



Die Bürgerin ergänzt noch, dass die Aussage, dass es an der Ausfahrt der Friedrichstraße sowieso mehr Rechtsabbieger gebe, falsch sei. Viele biegen nur rechts ab, weil sie nach links überhaupt nicht aus der Straße herausfahren können. Sie bittet, dies zu berücksichtigen.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen beendet **BMin Bodner** die öffentliche Sitzung um 19:30 Uhr.

Vorsitz

Urkundspersonen

Schriftführung

Bürgermeisterin Bodner

Gemeinderat Wenz

Maier

Gemeinderat Vortisch