

# Sitzungsunterlagen

Sitzung des Technik- und  
Umweltausschusses

09.06.2026



# Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	
Tagesordnung (ö)	5
Vorlagendokumente	
TOP Ö 2.1 Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und Garage, Abbruch des vorhandenen Wohnhauses, Bühlstr. 26, OT Söllingen	
Vorlage BV/736/2026	7
TOP Ö 2.2 Erweiterung von Wohnungen im Erdgeschoss und Ausbau Dachgeschoss, Am Bahnhofplatz 13, OT Berghausen	
Vorlage BV/743/2026	9
TOP Ö 2.3 Neubau eines Einfamilienhauses, Am Steinweg 6, OT Söllingen	
Vorlage BV/744/2026	13





## Sitzung des Technik- und Umweltausschusses

**Termin:** Dienstag, 09.06.2026, 18:00 Uhr

**Ort, Raum:** Selmnitzsaal (Europaplatz),  
Karlsruher Straße 84, 76327 Pfinztal (Berghausen)

### Tagesordnung

#### Öffentlicher Teil

1. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner
2. Bauanträge
  - 2.1. Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und Garage, BV/736/2026  
Abbruch des vorhandenen Wohnhauses, Bühlstr. 26, OT Söllingen  
- Beratung und Beschlussfassung
  - 2.2. Erweiterung von Wohnungen im Erdgeschoss und Ausbau BV/743/2026  
Dachgeschoss, Am Bahnhofsplatz 13, OT Berghausen  
- Beratung und Beschlussfassung
  - 2.3. Neubau eines Einfamilienhauses, Am Steinweg 6, OT Söllingen BV/744/2026  
- Beratung und Beschlussfassung
3. Bauanfragen
4. Mitteilungen der Bürgermeisterin
5. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium
6. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/736/2026

Tagesordnungspunkt		
<b>Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und Garage, Abbruch des vorhandenen Wohnhauses, Bühlstr. 26, OT Söllingen - Beratung und Beschlussfassung</b>		
Fachbereich:	Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung	Datum: 28.04.2026
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	09.06.2026	öffentlich

<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.</b>
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



**Ziel der Verwaltung:**

Schaffung von Wohnraum unter Beachtung des Einfügungsgebots nach § 34 BauGB.

**Sachverhalt:**

Die Bauherrschaft beantragt den Neubau eines Wohnhauses mit Garage in der Bühlstraße. Das bestehende Wohnhaus und die Garage sollen abgebrochen werden.

Für das Grundstück besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Somit ist das Vorhaben 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 einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Geplant ist der Neubau als Doppelhaushälfte mit zwei Vollgeschossen und einem Satteldach. Die Höhe passt sich an das angrenzende Gebäude an und wird nur geringfügig höher. Auch die Bautiefe des Wohnhauses passt sich der angrenzenden Doppelhaushälfte an. Die Garage wird an die Grundstücksgrenze gesetzt und entspricht der bisherigen Bebauung. In der näheren Umgebung ist eine ähnliche Bautiefe bereits vorhanden.

In diesem Gebiet besteht keine Stellplatzsatzung, daher ist die Anzahl der Stellplätze nach der Landesbauordnung nachzuweisen → § 37 Abs. 1 Satz 1 LBO ein Stellplatz pro Wohneinheit. Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein Zweifamilienhaus. Die gesetzliche Vorgabe wird daher nicht eingehalten. Es sind zwar zwei Stellplätze in der Baubeschreibung aufgeführt, aber aus den Planunterlagen gehen keine zwei Stellplätze hervor. Allerdings können wir unsere Stellungnahme nach § 36 BauGB nur Planungsrechtlich beurteilen und die Stellplätze sind Bauordnungsrechtlich zu bewerten. Dies ist Prüfungsumfang der Baurechtsbehörde und kann nicht in unsere Beurteilung und Beschlussfassung miteinbezogen werden.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen. Der Hinweis eines fehlenden Stellplatzes wird an die Baurechtsbehörde weitergegeben. Ebenso der fehlende Nachweis für eine PV-Anlage.



**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive**

<b>Gesamtbeurteilung:</b> Der geplante Neubau fügt sich in die direkte Umgebung ein.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				Die Flachdächer werden begrünt
<b>Querschnittsziele</b>				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive				Die Flachdächer werden begrünt.
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

**Anlagen:**

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/743/2026

Tagesordnungspunkt		
<b>Erweiterung von Wohnungen im Erdgeschoss und Ausbau Dachgeschoss, Am Bahnhofsplatz 13, OT Berghausen - Beratung und Beschlussfassung</b>		
Fachbereich:	Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung	Datum: 26.05.2026
Bearbeiter:	Maier	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	09.06.2026	öffentlich

<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird versagt und der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB (teilweise Wohnnutzung im EG zur Straßenseite) wird nicht zugestimmt.</b>
----------------------------	--

**Pflichtaufgabe**



**Freiwillige Aufgabe**



**Ziel der Verwaltung:**

Schaffung von Wohnraum unter Einhaltung der Festsetzungen bestehender Bebauungspläne.

**Sachverhalt:**

Die Bauherrschaft beantragt die Erweiterung von Wohnungen im Erdgeschoss und den Ausbau von Teilen des Dachgeschosses zur Wohnnutzung.

In den Jahren 2024 – 2026 wurden bereits mehrere Vorhaben für dieses Objekt durch das Landratsamt Karlsruhe genehmigt. Unter anderem die Errichtung eines Eiscafé/einer Konditorei und einer weiteren Gewerbeeinheit im Erdgeschoss, die Schaffungen von Wohnungen im hinteren Bereich des Erdgeschosses Richtung Hof sowie im Obergeschoss und im Dachgeschoss. Da die Vorhaben jeweils den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Am Bahnhofsplatz“ entsprachen, war keine Behandlung im Technik- und Umweltausschuss erforderlich. Zum besseren Verständnis wurden die zuletzt genehmigten Planunterlagen angehängt.

Der Bebauungsplan setzt für den betroffenen Bereich des Geltungsbereichs ein urbanes Gebiet fest. In diesem schließt der Bebauungsplan eine Wohnnutzung im Erdgeschoss an der Straßenseite aus. Mit dieser Festsetzung soll dem städtebaulichen Ziel eines angemessenen Verhältnisses zwischen Wohnraum sowie Dienst- und Versorgungszentren Rechnung getragen und der Gebietscharakter gesichert werden. Ab den Obergeschossen ist jeweils ausschließlich Wohnnutzung zulässig.

Die geplanten Wohnungen im Dachgeschoss des „Vorderhauses“ sind planungsrechtlich unproblematisch. Die bereits genehmigte Gewerbeeinheit im „Hinterhaus“ wird im vorliegenden Antrag als Massagepraxis konkretisiert. Für diese liegt keine genauere Betriebsbeschreibung vor. Sollte es sich um eine medizinische bzw. therapeutische Massagepraxis (freiberufliche Tätigkeit) oder eine gewerbliche Massagepraxis handeln, würde dies den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen. Eine abschließende Beurteilung kann jedoch ohne Konkretisierung nicht vorgenommen werden.



In der vorliegenden Planung wurden die bereits genehmigten Wohnungen im Erdgeschoss des „Hinterhauses“ vergrößert, sodass diese nicht mehr vollständig auf der Hofseite, sondern teilweise auch an der Straßenseite liegen würden. Hierfür wurde ein entsprechender Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB eingereicht. Die Begründung kann den Antragsunterlagen entnommen werden.

Da es sich um eine Befreiung von der festgesetzten Art der baulichen Nutzung handeln würde, wäre ein Grundzug der Planung betroffen. Weiter würde durch die Befreiung ein Präzedenzfall für die sonstigen Objekte im urbanen Gebiet geschaffen werden, der dazu führen würde, dass der vorhandene Gebietscharakter (Versorgung und Dienstleitungen in den Erdgeschossen zur Straße hin) entfällt. In diesem Fall liegen die Voraussetzungen zur Erteilung einer Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB nicht vor.

Da weiter die geplante Massagepraxis nicht konkretisiert wurde und keine abschließende Beurteilung zu dieser Nutzung vorgenommen werden kann, empfiehlt die Verwaltung, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu versagen und der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht zuzustimmen.



**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive**

<b>Gesamtbeurteilung:</b>				
Das Vorhaben entspricht nicht vollständig den verfolgten Zielen und hält die planungsrechtlichen Vorschriften nicht ein.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Durch das Vorhaben wären 9 Wohneinheiten im Objekt vorhanden.
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				Durch die geplante Nutzung würde die Fläche, die gemäß den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans grundsätzlich Dienst- und Versorgungszentren zur Verfügung stehen soll, verringert werden.
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
<b>Querschnittsziele</b>				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

**Anlagen:**

Antrag, AAB-Antrag, Lageplan, Planzeichnungen



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/744/2026

Tagesordnungspunkt		
<b>Neubau eines Einfamilienhauses, Am Steinweg 6, OT Söllingen - Beratung und Beschlussfassung</b>		
Fachbereich:	Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung	Datum: 26.05.2026
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	09.06.2026	öffentlich

<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird versagt und den Befreiungen nach § 31 BauGB nicht zugestimmt.</b>
----------------------------	---

**Pflichtaufgabe**



**Freiwillige Aufgabe**



**Ziel der Verwaltung:**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind einzuhalten. Befreiungen nach § 31 BauGB sind zu beantragen, ausreichend zu begründen und mit Vergleichsfällen zu belegen.

**Sachverhalt:**

Die Bauherrschaft beantragt den Neubau eines Einfamilienhauses für Am Steinweg 6 im Ortsteil Söllingen.

Für das Grundstück besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan „Kleiner Wald“, in Kraft getreten am 20.07.1967. Unter anderem werden in dem Bebauungsplan eine vordere Baulinie, eine hintere Baugrenze und die Dachform (Satteldach) festgesetzt. Wenn Festsetzungen in einem Bebauungsplan nicht eingehalten werden, ist ein Antrag auf Ausnahme, Abweichung Befreiung nach § 31 BauGB (für planungsrechtliche Festsetzungen) einzureichen. Der Antrag ist ausreichend zu begründen und mit Vergleichsfällen zu belegen. Diese Anträge werden von der Gemeinde geprüft und entschieden. In der Regel sollten Befreiungen vorab mit der Gemeinde abgestimmt werden. Über weitere Ausnahmen, Abweichungen/ Befreiungen nach der LBO entscheidet die Baurechtsbehörde.

Die Bauherrschaft hat Anträge für Befreiungen nach § 31 BauGB für Überschreitungen der vorderen Baulinie und der hinteren Baugrenze dem Bauantrag beigelegt. Diese wurden definiert, aber nicht ausreichend begründet, ebenso wurden keine Vergleichsfälle genannt. Die Baurechtsbehörde hatte der Bauherrschaft vorab mitgeteilt, dass eine Abstimmung mit der Gemeinde stattfinden soll, was jedoch nicht gemacht wurde. Weiter fehlt ein Antrag auf Befreiung nach § 31 BauGB für die Nichteinhaltung der festgesetzten Dachform. Festgesetzt sind Satteldächer, eingereicht ist ein Pultdach.

Grundsätzlich spricht nichts gegen den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Baugrundstück. Ebenfalls können Befreiungen nach § 31 BauGB erteilt werden, wenn diese in dem Baugebiet in der Vergangenheit bereits befreit wurden. Die Verwaltung empfiehlt aber, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu versagen sowie den beantragten Befreiungen nach § 31 BauGB nicht zuzustimmen. Da die beantragten Befreiungen nicht vollständig aufgeführt wurde und zudem keine vergleichbaren Referenzfälle benannt sind, ist eine abschließende und sachgerechte Prüfung des Vorhabens derzeit nicht möglich.



Eine vorherige Abstimmung mit der Gemeinde wird gewünscht. Aufgrund der von der Baurechtsbehörde gesetzten Frist zur Abgabe der Stellungnahme kann der Bauantrag nicht bis zur weiteren Abstimmung mit der Bauherrschaft zurückgestellt werden. Andernfalls könnte die gesetzte Frist nicht eingehalten werden.

**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive**

<b>Gesamtbeurteilung:</b>				
<b>Ziele: Pfinztal...</b>	<b>Bewertung</b>			<b>Bemerkung</b>
	<b>För- dernd</b>	<b>Kein Beitrag</b>	<b>hem- mend</b>	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Eine Baulücke wird geschlossen und Wohnraum geschaffen.
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				PV Anlage auf dem Dach
<b>Querschnittsziele</b>				
<b>Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive</b>				PV Anlage auf dem Dach
<b>Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle</b>				
<b>Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte</b>				

**Anlagen:**

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen