



Gemeinde Pfinztal

Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Technik- und Umweltausschusses am 09.06.2026

Ort:	Selmnitzsaal (Europaplatz), Karlsruher Straße 84, 76327 Pfinztal (Berghausen)
Sitzungsbeginn:	18:00 Uhr
Sitzungsende:	18:22 Uhr

Anwesende Personen

Vorsitzende/r:

Bodner, Nicola

Ordentliche Mitglieder:

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

Stv. Mitglieder:

Kröner, Holger - Vertretung für Frau Nina Reichenbacher

Schriftführer/in:

Maier, Elisa

Verwaltung:

Lamprecht, Maike
Schmid, Lukas

Ortsbeauftragte/r | Orts- vorsteher/in:

Oberle, Gebhard

Nichtanwesende Personen

Ordentliche Mitglieder:

Reichenbacher, Nina - entschuldigt

1. Ordnungsgemäße **Einladung** erfolgte am 28.05.2026.
2. Ortsübliche **Bekanntgabe** im öffentlichen Teil im Mitteilungsblatt der Gemeinde erfolgte am 03.06.2026.
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 eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und Garage, Abbruch des vorhandenen Wohnhauses, Bühlstr. 26, OT Söllingen
- Beratung und Beschlussfassung **BV/736/2026**
 - 2.2. Erweiterung von Wohnungen im Erdgeschoss und Ausbau Dachgeschoss, Am Bahnhofplatz 13, OT Berghausen
- Beratung und Beschlussfassung **BV/743/2026**
 - 2.3. Neubau eines Einfamilienhauses, Am Steinweg 6, OT Söllingen
- Beratung und Beschlussfassung **BV/744/2026**
3. Bauanfragen
4. Mitteilungen der Bürgermeisterin
5. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium
6. 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, die öffentliche Bekanntmachung und die Beschlussfähigkeit fest. Sie begrüßt die anwesenden Einwohnerinnen und Einwohner und bittet um deren Wortmeldung.

Ein Einwohner aus dem Ortsteil Söllingen meldet sich zum Bauvorhaben in der Bühlstraße unter Tagesordnungspunkt 2.1. Er möchte klarstellen, dass auf dem Grundstück drei Stellplätze zur Verfügung stehen werden.

BMin Bodner bedankt sich für den Beitrag und geht zu Tagesordnungspunkt 2 über.

2. Bauanträge

2.1. Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und Garage, Abbruch des vorhandenen Wohnhauses, Bühlstr. 26, OT Söllingen - Beratung und Beschlussfassung

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.

GR Gutgesell ist der Meinung, dass die Erläuterungen des Einwohners bezüglich der Stellplätze sehr hilfreich gewesen seien. Die in den Plänen nicht ersichtlichen Stellplätze seien nämlich ein Problempunkt gewesen. In diesem Bereich sei die Stellplatzsituation sehr schwierig. Da dies nun geklärt sei, spricht er Zustimmung aus.



Frau Lamprecht erläutert, dass es für die Prüfung sehr wichtig sei, dass die Stellplätze nicht nur in der Baubeschreibung aufgelistet, sondern auch in den Plänen eingezeichnet werden.

GR Vortisch meint, dass die nicht dargestellten Stellplätze ein Knackpunkt gewesen seien. Da man hierzu nun eine Rückmeldung habe, könne Zustimmung erteilt werden.

GR Nickles fordert, dass die Stellplätze in den Unterlagen eingezeichnet werden, um sicherzugehen, dass diese tatsächlich erstellt werden.

Herr Schmid weist darauf hin, dass die Prüfung der Stellplätze nicht im gemeindlichen Prüfungsumfang enthalten sei. Man werde das Landratsamt darauf hinweisen.

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

Das Gremium fasst somit mehrheitlich folgenden Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

2.2. Erweiterung von Wohnungen im Erdgeschoss und Ausbau Dachgeschoss, Am Bahnhofplatz 13, OT Berghausen - Beratung und Beschlussfassung

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 Bahnhofplatz“ 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.

Frau Maier erläutert den Sachverhalt anhand der Sitzungsvorlage.

GR Hörter ist der Meinung, dass es unglaublich sei, was aus dem Gebäude gemacht werden soll. Ihn interessiert, wie viele Wohneinheiten hier insgesamt entstehen sollen. Weiter frage er sich, wo die notwendigen Stellplätze für diese Wohnungen und das Gewerbe bestehen sollen.

Frau Maier erläutert, dass in der zuletzt genehmigten Planung alle notwendigen Stellplätze vorhanden gewesen seien. Dies sei Prüfungsumfang des Landratsamtes gewesen, da es sich in diesem Fall nicht um ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren gehandelt habe. Die neue Planung sehe nicht mehr drei, sondern neun Wohneinheiten vor. Man werde einen entsprechenden Hinweis bezüglich der Stellplätze an das Landratsamt weitergeben, dies sei nicht Prüfungsumfang der Gemeinde.

GR Rothweiler ärgert sich über die Planung und die Entwicklung, die der Eigentümer am Gebäude vornehmen möchte. Man wisse, dass die Landesbauordnung entsprechende Vorgaben für die Stellplätze enthalte. Dies sei jedoch in der Realität nicht tragbar. Das Vorhaben wäre eine nicht gewünschte und negative Entwicklung für das Gebiet. Er spricht Zustimmung zum Beschlussvorschlag aus und bittet um regelmäßige Prüfung der Zulässigkeit von am Objekt vorgenommenen Maßnahmen. Er hofft, dass das Landratsamt die Ablehnung der Gemeinde mittragen wird und bittet die Verwaltung, standhaft zu bleiben, wenn dies nicht der Fall sein sollte.

BMin Bodner weist darauf hin, dass das Landratsamt die übergeordnete Behörde sei, welche die Vorhaben anhand der geltenden Vorschriften prüfe. Die endgültige Entscheidung liege deshalb bereits rein rechtlich beim Landratsamt und nicht bei der Gemeinde.

GR Rothweiler ist der Ansicht, dass es nach einer Genehmigung kein Zurück mehr gebe. Dann sei das Kulturgut bereits zerstört.

GR Nickles befürchtet, dass die wenigen Stellplätze womöglich durch eine Außenbewirtung in diesem Bereich komplett entfallen werden und gar nicht nutzbar sein werden.



Herr Schmid stimmt den Erläuterungen von **BMin Bodner** zu. Er weist jedoch darauf hin, dass bei diesem Vorhaben eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig sei. Dies tangiere die Planungshoheit der Gemeinde, weshalb sich das Landratsamt nicht einfach über die Ablehnung hinwegsetzen könne.

GR Vortisch betitelt die Planung als abenteuerlich. Problematisch sei neben den wenigen Stellplätzen auch die nicht näher definierte Massagepraxis. Er spricht Zustimmung zum Beschlussvorschlag aus.

GR Schwarz teilt mit, dass man dem Verwaltungsvorschlag folgen werde, da die im Bebauungsplan festgesetzten Ziele des Bebauungsplans nicht eingehalten werden. Trotzdem sehe er das Vorhaben aber nicht so kritisch wie seine Vorredner. Es werde dringend Wohnraum benötigt. Die geringe Anzahl der Stellplätze könne mit der Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln zu tun haben.

GR Hörter bittet um Weiterleitung eines Hinweises bezüglich der geringen Stellplatzanzahl an das Landratsamt.

Abstimmung: **12 Ja-Stimmen**

Das Gremium fasst somit einstimmig folgenden Beschluss:

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.

2.3. Neubau eines Einfamilienhauses, Am Steinweg 6, OT Söllingen - Beratung und Beschlussfassung

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.

Frau Lamprecht erläutert, dass es bei diesem Vorhaben nicht um eine grundsätzliche Ablehnung des Vorhabens gehe. Durch die verkürzten Fristen, die sich durch die Umstellung auf das digitale Baugenehmigungsverfahren ergeben haben, bleibe der Verwaltung in manchen Fällen keine Zeit, um notwendige Unterlagen rechtzeitig von der Bauherrschaft nachzufordern und mit diesen in Kontakt zu treten. Wenn alle erforderlichen Angaben und Unterlagen vorliegen, werde man erneut über das Vorhaben entscheiden.

BMin Bodner bestätigt dies. Es sei sehr bedauerlich für die Bauherrschaft, dass durch die Fristsetzung des Landratsamtes immer wieder solche Fälle vorkommen.

GR Vortisch kann diese Argumentation nachvollziehen. Man werde dem Vorschlag der Verwaltung entsprechen und auf die Wiedervorlage warten.

GR Wenz stimmt dem zu. Er betont nochmals, dass die Ablehnung sich nicht grundsätzlich auf das Vorhaben beziehe.

Abstimmung: **10 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme, 1 Enthaltung**

Das Gremium fasst somit mehrheitlich folgenden Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird versagt und den Befreiungen nach § 31 BauGB nicht zugestimmt.

3. Bauanfragen

-

4. Mitteilungen der Bürgermeisterin

BMin Bodner teilt mit, dass der Haushalt mit Auflagen genehmigt worden sei.

Weiter informiert sie über die Einweihung der neuen Garage der Feuerwehr im Ortsteil Kleinsteinbach und die versendete Einladung zur Einweihung der Maßnahmen am Pfinzufer. Sie weist darauf hin, dass bislang keine Rückmeldung der Deutschen Bahn vorliege und man auch bezüglich des Gerichtsverfahrens zu ESB erneut nachfragen werde.



5. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium

GR Nickles berichtet, dass an der Eisdiele im Ortsteil Berghausen eine neue Sitzmöglichkeit angebracht worden sei. Er bittet darum, eine ähnliche Vorrichtung auch am Bahnhof in Berghausen anzubringen.

GRin Schneider fragt, ob man von der illegalen Baumaßnahme im Ortsteil Wöschbach schon etwas Neues gehört habe.

Herr Schmid erläutert, dass man hier derzeit einen aktuellen Stand erfrage. Da mehrere Behörden beteiligt seien, benötige dies etwas Zeit. Man werde über das Ergebnis berichten.

GR Nickles spricht die Kreisstraße von Berghausen nach Wöschbach an. Im Bereich des Ortsausgangs Berghausen schränken parkende Fahrzeuge auf der rechten Seite die Sicht extrem ein. Er bittet um Prüfung, ob hier ein Halteverbot eingerichtet werden könne.

BMin Bodner teilt mit, dass die Anmerkungen aufgenommen worden seien.

6. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner

Eine Einwohnerin aus Berghausen spricht eine Sitzbank im Bereich Brückstraße/Oberlinstraße an. Diese sei so ausgerichtet, dass man nur auf das Gebäude blicken würde. Sie bittet um Prüfung, ob diese gegebenenfalls gedreht werden könne.

BMin Bodner stimmt zu, dass man die Hintergründe zur Aufstellungsart bei älteren Bänken manchmal nicht mehr nachvollziehen könne. Dies könne beispielsweise auch mit historischen Anlagen wie Bäumen zusammenhängen.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, beendet **BMin Bodner** die Sitzung um 18:22 Uhr.

Vorsitz

Urkundspersonen

Schriftführung

Bürgermeisterin Bodner

Gemeinderat Vortisch

Maier

Gemeinderat Wenz