Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/811/2021

Tagesordnungspunkt			
Errichtung einer Zelthalle (bereits bestehend), Salzwiesen, Flst.Nr. 4264, 4265, 4267, OT Söllingen			
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum:	23.06.2021
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:	

Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**
Technik- und Umweltausschuss	06.07.2021	öffentlich

Beschlussvorschlag:	**Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird versagt. Die Voraussetzungen nach § 35 BauGB sind nicht erfüllt. Es liegt nach Kenntnis der Verwaltung keine Privilegierung des Betriebs vor, die eine Bebauung im Außenbereich ermöglichen würde.**

Pflichtaufgabe ☒ **Freiwillige Aufgabe** ☐

Ziel der Verwaltung:
Schutz des Areals „Salzwiesen“

Sachverhalt:

Die ohne Genehmigung auf den Grundstücken Flst.Nr. 4264, 4265 und 4267, Salzwiesen OT Söllingen errichtete Zelthalle wurde dem Landratsamt Karlsruhe zur Anzeige gebracht. Die Bauherrschaft erhielt vom Landratsamt Karlsruhe die Aufforderung einen Bauantrag nachzureichen. Dieser liegt nun zur Beurteilung vor.

Die Zelthalle hat eine Grundfläche von ca. 200 m² bei einer Wandhöhe von 4,20 m und einer Firsthöhe von 5,82 m.

Ausgewiesen wird die Nutzung laut Planunterlagen zum Abstellen von Maschinen und Traktoren der Gärtnerei. Laut Gewerbeauskunft wird unter dem Antragssteller kein Betrieb gartenbaulicher Erzeugung geführt, auch kein forst- oder landwirtschaftlicher Betrieb.

Die Grundstücke liegen im Außenbereich und sind nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es

1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,
2. einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient
3. usw.

In diesem Fall liegt keine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB der Betriebsstätte vor. Dies ist der Gewerbeanmeldung (siehe Anhang) zu entnehmen. Weiterhin ist die Erschließung des Grundstücks nicht gesichert. Die Grundstücke Flst.Nr. 4264, 4265 und 4267 liegen an keiner öffentlichen Straße und der private Weg ist öffentlich-rechtlich nicht gesichert.

Auch § 35 Abs. 2 – 6 BauGB findet keine Anwendung. Es besteht kein genehmigtes Bestandsgebäude, der Flächennutzungsplan sieht eine Nutzung für eine Gärtnerei vor, weitere nutzbare und bereits genehmigte bauliche Anlagen sind in dem Areal vorhanden (diese stehen teilweise leer und sind im Eigentum des Antragsstellers).

Die bestehenden genehmigten baulichen Anlagen waren ursprünglich der Gärtnerei zugeordnet.

Die Grundstücke befinden sich im Hochwassergefahrenbereich HQ-100. Ein Gutachten liegt nicht vor.

Stellungnahme der Stadtplanung:
Die Zelthalle wurde ohne Baugenehmigung im Außenbereich errichtet. Ein entsprechendes baurechtliches Verfahren zur Beseitigung / Rückbau läuft beim Baurechtsamt des Landkreises. Die Bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt im Rahmen des § 35 BauGB.
Unklar ist, ob die Zelthalle dem örtlichen Gartenbaubetrieb dient.
Die Firma, die unter dem Antragssteller gemeldet ist, ist kein Gartenbaubetrieb.

Planungsrechtliche Grundlagen:
LSG Pfinzgau (Landschaftsschutzgebiet): nicht betroffen
Grünzäsuren von Überregionaler Bedeutung: nicht betroffen
Regionaler Grünzug: betroffen
Hochwassergefahrenkarte: betroffen, Gebäude Zelthalle liegt in HQ 100
FNP(Flächennutzungsplan): Fläche für Gartenbaubetrieb, Zelthalle dient keinem Gartenbaubetrieb

Aus stadtplanerischer Sicht ist die Zelthalle am diesem Standort nicht zustimmungsfähig. Sie widerspricht den stadtplanerischen Zielen der Gemeinde Pfinztal, den Außenbereich der Salzwiesen für die zukünftige Entwicklung von baulichen Anlagen freizuhalten.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu versagen. Die Voraussetzungen nach § 35 BauGB sind nicht gegeben.

Die untere Baurechtsbehörde wird aufgefordert, den Rückbau der Zelthalle zu veranlassen und die Hüttenwerke zu beseitigen.

Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung:
Die städteplanerischen Ziele sind nicht erfüllt.

Ziele: Pfinztal…	Bewertung: Fördernd	Bewertung: Kein Beitrag	Bewertung: hemmend	Bemerkung
…macht mobil				
…ist aktiv				
…schafft Raum				Die Möglichkeiten der Nutzung im Bestand werden nicht ausgeschöpft und weitere Grünflächen werden verdrängt.
…bildet und betreut				
…verbindet				
…bietet Service				
…versorgt sich				
…ist stolz auf Nachhaltigkeit				Die Grundstücke liegen im Außenbereich im regionalen Grünzug. Eine weitere Versiegelung der Außenbereichsfläche ist zu verhindern.
Querschnittsziele				
Umwelt-schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive				Der Außenbereich ist von baulichen Anlagen ohne Privilegierung frei zu halten, das Landschaftsbild gilt es zu schützen.
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:
Lageplan, Planunterlagen, Bilder, Gewerbeanmeldung