

# Sitzungsunterlagen

Sitzung des Technik- und  
Umweltausschusses

24.08.2021



# Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	
Tagesordnung (ö)	5
Vorlagendokumente	
TOP Ö 2.1 Erweiterung des Wohnhauses und Neubau von Garagen, Rittnertstr. 29, OT Söllingen	
Vorlage BV/833/2021	7
TOP Ö 2.2 Änderung der Planung - Anbau und Wohnraumerweiterung im UG, Abriss des bestehenden Daches nach Dachstuhlbrand, neuer Dachstuhl mit Schleppegauben, Pfinzstr. 28, OT Söllingen	
Vorlage BV/834/2021	11
TOP Ö 2.3 Sanierung eines Einfamilienhauses mit Anbau, Lessingstr. 34, OT Söllingen	
Vorlage BV/835/2021	13
TOP Ö 2.4 Neubau einer Dachgaube, Waldstr. 91, OT Söllingen	
Vorlage BV/836/2021	15
TOP Ö 2.5 Neubau einer Doppelhaushälfte mit integrierter Garage, Waldstr. 45, OT Söllingen	
Vorlage BV/837/2021	17
TOP Ö 2.6 Neubau Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen, Hans-Thoma-Straße 3, OT Berghausen	
Vorlage BV/839/2021	19
TOP Ö 2.7 Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohneinheiten, Im Hauswengert 3, OT Wöschbach	
Vorlage BV/842/2021	23
TOP Ö 2.8 Anbau an Wohnhaus mit Abgangstreppe zum Garten, Brunnenstraße 17, OT Berghausen	
Vorlage BV/843/2021	27
TOP Ö 2.9 Ausbau Dachgeschoss, Änderung Dach, Neubau Windfang, Errichtung von Balkonen, Sommerstraße 7, OT Berghausen	
Vorlage BV/844/2021	29
TOP Ö 2.10 Umbau Wohnhaus, Ausbau Speicher zu Wohnung, Umnutzung Ladenfläche zu Wohnung, Bockstalstr. 28, OT Kleinsteinbach	
Vorlage BV/845/2021	31
TOP Ö 2.11 Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre - Errichtung eines Zaunes, Gartenhüttengebiet OT Berghausen, Flst.Nr. 4358	
Vorlage BV/846/2021	33
TOP Ö 3.1 Anbau an bestehendes Naturfreundehaus, Flst.Nr. 9195/3, OT Söllingen	
Vorlage BV/838/2021	35





## Sitzung des Technik- und Umweltausschusses

**Termin:** Dienstag, 24.08.2021, 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. Erweiterung des Wohnhauses und Neubau von Garagen, Rittnertstr. 29, OT Söllingen BV/833/2021
  - 2.2. Änderung der Planung - Anbau und Wohnraumerweiterung im UG, Abriss des bestehenden Daches nach Dachstuhlbrand, neuer Dachstuhl mit Schleppegauben, Pfinzstr. 28, OT Söllingen BV/834/2021
  - 2.3. Sanierung eines Einfamilienhauses mit Anbau, Lessingstr. 34, OT Söllingen BV/835/2021
  - 2.4. Neubau einer Dachgaube, Waldstr. 91, OT Söllingen BV/836/2021
  - 2.5. Neubau einer Doppelhaushälfte mit integrierter Garage, Waldstr. 45, OT Söllingen BV/837/2021
  - 2.6. Neubau Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen, Hans-Thoma-Straße 3, OT Berghausen BV/839/2021
  - 2.7. Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohneinheiten, Im Hauswengert 3, OT Wöschbach BV/842/2021
  - 2.8. Anbau an Wohnhaus mit Abgangstreppe zum Garten, Brunnenstraße 17, OT Berghausen BV/843/2021
  - 2.9. Ausbau Dachgeschoss, Änderung Dach, Neubau Windfang, Errichtung von Balkonen, Sommerstraße 7, OT Berghausen BV/844/2021
  - Umbau Wohnhaus, Ausbau Speicher zu Wohnung, Umnutzung BV/845/2021

- 2.10. Ladenfläche zu Wohnung, Bockstalstr. 28, OT Kleinsteinbach
- 2.11. Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre - Errichtung eines Zaunes, Gartenhüttengebiet OT Berghausen, Flst.Nr. 4358 BV/846/2021
- 3. Bauanfragen
- 3.1. Anbau an bestehendes Naturfreundehaus, Flst.Nr. 9195/3, OT Söllingen BV/838/2021
- 4. Mitteilungen der Bürgermeisterin
- 5. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium
- 6. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/833/2021

Tagesordnungspunkt		
<b>Erweiterung des Wohnhauses und Neubau von Garagen, Rittnertstr. 29, OT Söllingen</b>		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum: 09.08.2021
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	24.08.2021	öffentlich

<b>Beschlussvorschlag:</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.</li> <li>2. Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bauungsplans für die Überschreitung der Garagenbaugrenze im hinteren Grundstücksteil um ca. 50 cm (3 m<sup>2</sup>) wird vorsorglich zugestimmt.</li> </ol>
----------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Pflichtaufgabe**



**Freiwillige Aufgabe**



**Ziel der Verwaltung:**

Schaffung von Wohnraum, innerörtliche doppelte Nachverdichtung

**Sachverhalt:**

Beantragt wird laut Bauantrag die Erweiterung des Wohnhauses und der Neubau von Garagen in der Rittnertstraße im Ortsteil Söllingen.

Bei der Erweiterung handelt es sich tatsächlich um einen Neubau in „zweiter Reihe“ mit einer neuen eigenständigen Wohneinheit. Des Weiteren werden auf dem Grundstück vier neue Garagen errichtet.

Geplant ist ein Vollgeschoss mit Flachdach und teilweiser Unterkellerung. Der Bestand der Scheune soll abgebrochen werden. Eine erhebliche zusätzliche Versiegelung durch den Neubau des Wohnhauses entsteht auf dem Grundstück nicht. Eine Garage ist zur Rittnertstraße und drei weitere sind zur Gebrüder-Räuchle-Straße hin geplant.

Für das Grundstück gilt der qualifizierte Bebauungsplan „Verlängerte Gebrüder-Räuchle-Straße“, in Kraft getreten am 12.10.1978. Dieser Bebauungsplan regelt ausschließlich die Standorte der Garagen und deren Ausgestaltung.

Der Neubau ist 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.

Laut vorgelegtem Lageplan wäre eine Befreiung notwendig, da die Garagen im hinteren Grundstücksteil (Gebrüder-Räuchle-Straße) die Garagenbaugrenze um ca. 0,50 m x 6 m



überschreiten. Die Stadtplanung hat hier jedoch nach Überlagerung des vorgelegten Lageplans mit dem Bebauungsplan keine Überschreitung der Garagenbaugrenze feststellen können. Somit wäre wiederum keine Befreiung notwendig. Es wird empfohlen, eine Befreiung vorsorglich zu erteilen, da diese schriftlich beantragt wird. Die Entscheidung ob eine Befreiung notwendig ist oder nicht liegt bei der Baurechtsbehörde im Landratsamt Karlsruhe.

Als Vergleichsfall für die Bautiefe (Neubau Wohnhaus) ist die Rittnertstr. 25 heranzuziehen. Zu dem Wohnhaus gibt es eine Baugenehmigung aus dem Jahr 1998 (Lageplan „Rittnertstr. 25 als Anlage beigefügt). Hier ist zu erkennen, dass der genehmigte Plan nicht mit dem vorgelegten Lageplan des Bauantrags übereinstimmt. Der Neubau der Rittnertstr. 25 wurde in den vorgelegten Plänen nicht berücksichtigt bzw. nicht genau in der Bautiefe dargestellt.

Aufgrund der Baugenehmigung für das Gebäude Rittnertstr. 25 ist das Einfügungsgebot beim Bauvorhaben Rittnertstr. 29 gegeben. Auch die Rittnertstr. 51 weist eine vergleichbare Bautiefe auf.

Stellungnahme der Stadtplanung:

*Die städtebauliche Beurteilung für den Wohnhausneubau erfolgt gemäß § 34 BauGB. Das Quartier wird gemäß dem o. a. Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet eingestuft. Somit ergeben sich gemäß § 17 BauNVO folgende Obergrenzen:  
GRZ 0,4 und GFZ 1,2.  
Die MGF (maßgebende Grundstücksfläche) beträgt 1.082 m<sup>2</sup>.  
Die zulässige überbaubare Fläche beträgt 432,8 m<sup>2</sup>.  
In Anspruch genommen werden inkl. Garagen 318 m<sup>2</sup>.*

*Die beantragte Bautiefe von 24 m für den Wohnhausneubau wird von der Stadtplanung kritisch gesehen. Lediglich die Rittnertstraße 51 hat eine vergleichbare Bautiefe. Die Entfernung zur Rittnertstraße 51 beträgt über 120 m Luftlinie.*

*Da es keine Bebauungsplanvorgabe bezüglich der Erfordernis einer Grenzbebauung gibt, muss die beantragte Grenzbebauung gemäß § 5 LBO Absatz 1 öffentlich-rechtlich über eine Anbaubaulast gesichert werden. D. h. eine Baugenehmigung kann nur erteilt werden, wenn der Angrenzer auf Flstnr 7912 die Bereitschaft zur Übernahme eine Anbaubaulast zeigt.*

*Die Ausgestaltung des Wohnhausneubaus als eingeschossiger Flachdachbungalow mit Teilunterkellerung ist aus städtebaulicher Sicht nicht zu beanstanden.*

*Aus ökologischen und gestalterischen Gründen sollte das Flachdach ein zeitgemäßes „Grühdach“ erhalten. Die Vorteile der extensiven Dachbegrünung für das Kleinklima und den sommerlichen Wärmeschutz sollten allen Bauherren und Architekten zwischenzeitlich bekannt sein*

Die Bauordnung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen. Als Vergleichsfall, bezüglich der Bautiefe, ist die Rittnertstr. 25 heranzuziehen. Ein Einfügen nach § 34 BauGB ist somit gegeben.

Ein Hinweis bezüglich einer wünschenswerten Flachdachbegrünung wird an die Bauherrschaft weitergegeben.



**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive**

<b>Gesamtbeurteilung:</b> Innerörtliche doppelte Nachverdichtung				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Der Neubau des Wohnhauses ist an gleicher Stelle geplant, wo die Scheune abgebrochen wird. Eine erhebliche zusätzliche Verdichtung findet nicht statt.
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
<b>Querschnittsziele</b>				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

**Anlagen:**

Lageplan, Planunterlagen, Bilder, Lageplan Rittnertstr. 25 als Vergleich



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/834/2021

Tagesordnungspunkt		
<b>Änderung der Planung - Anbau und Wohnraumerweiterung im UG, Abriss des bestehenden Daches nach Dachstuhlbrand, neuer Dachstuhl mit Schleppgauben, Pfinzstr. 28, OT Söllingen</b>		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum: 09.08.2021
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	24.08.2021	öffentlich

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

**Pflichtaufgabe**



**Freiwillige Aufgabe**



**Ziel der Verwaltung:**

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

**Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben war bereits Gegenstand der Sitzung des Gemeinderats vom 23.03.2021. Auf die Sitzungsvorlage Nr. BV/749/2021 wird hiermit verwiesen. Das damalige Abstimmungsergebnis lautet wie folgt:

1. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wurde versagt. Die Gebäudehöhe fügt sich nicht in die Umgebung ein.
2. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 84 Abs. 2 Wassergesetz wurde entgegen des Vorschlags der Verwaltung mit 21 Stimmen versagt.

Die Baurechtsbehörde erteilte im Anschluss weder eine Baugenehmigung, noch lehnte sie das Bauvorhaben ab. Die Bauherrschaft hatte beschlossen, aufgrund der Entscheidung des Gemeinderats und auf Anraten der Baurechtsbehörde, die Planung zu ändern.

Am 26.06.2021 hat die Bauherrschaft eine Planungsänderung vorgelegt, in der die Anforderungen der Baurechtsbehörde berücksichtigt wurden. Im Wesentlichen ging es um das Einfügen der Firsthöhe. Laut den vorgelegten Unterlagen fügt sich die geänderte Gebäudehöhe nun in die Umgebung ein.

Eine Änderung des wasserwirtschaftlichen Gutachtens ist nicht erforderlich, da es keine Änderung an der Grundfläche gibt. Daher bleibt der Beschluss vom 23.03.2021 wie oben beschrieben bestehen.

**Stellungnahme der Stadtplanung:**

*Zu diesem Vorhaben hat die Stadtplanung bereits im März 2021 eine Stellungnahme abgegeben.*

*Am Sachverhalt haben sich, aus der Sicht der Stadtplanung, keine wesentlichen Änderungen ergeben.*



Mit der nun vorliegenden Tektur-Planung reagiert der Bauherr auf die Anforderungen der Baurechtsbehörde. Demnach waren die damals beantragte Wand- und Firsthöhe nicht genehmigungsfähig.

Die aktuelle Planung sieht eine Angleichung der Wand- und Firsthöhe an die Höhen der Nachbarbebauung vor. Aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen. Die Baurechtsbehörde wird auf die Beachtung des Gewässerrandstreifens hingewiesen.

**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				
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
<b>Querschnittsziele</b>				
<b>Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive</b>				
<b>Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle</b>				
<b>Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte</b>				

**Anlagen:**

Geänderte Planunterlagen

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/835/2021

Tagesordnungspunkt		
<b>Sanierung eines Einfamilienhauses mit Anbau, Lessingstr. 34, OT Söllingen</b>		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum: 09.08.2021
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	24.08.2021	öffentlich

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

**Pflichtaufgabe**



**Freiwillige Aufgabe**



**Ziel der Verwaltung:**

Schaffung von Wohnraum unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften.

**Sachverhalt:**

Die Bauherrschaft beantragt die Sanierung eines Einfamilienhauses mit Anbau.

Bereits in der Sitzung des Technik- und Umweltausschusses vom 13.04.2021 wurde das Vorhaben in einer Bauvoranfrage behandelt und positiv beschlossen. Auf die Sitzungsvorlage BV/763/2021 und die darin ausführliche Beschreibung des Vorhabens, sowie die Stellungnahme der Stadtplanung wird hiermit verwiesen.

Der vorgelegte Bauantrag entspricht der Bauvoranfrage.

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



**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				
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
<b>Querschnittsziele</b>				
<b>Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive</b>				
<b>Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle</b>				
<b>Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte</b>				

**Anlagen:**

Lageplan und Planzeichnungen

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/836/2021

Tagesordnungspunkt		
<b>Neubau einer Dachgaube, Waldstr. 91, OT Söllingen</b>		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum: 09.08.2021
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	24.08.2021	öffentlich

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

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



### Ziel der Verwaltung:

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Kleiner Wald“ sind einzuhalten

### Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt die Errichtung einer Dachgaube in der Waldstraße im Ortsteil Söllingen. Die Gaube ist auf der Rückseite des Wohnhauses mit einer Länge von 9,20 m und einer Höhe von 1,20 m (über der Dachhaut) geplant.

Für das Grundstück besteht ein qualifizierter Bebauungsplan „Kleiner Wald“, in Kraft getreten am 20.01.1967. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind:

- WA allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,7
- Anzahl der Vollgeschosse: I; Eingeschossige Gebäude dürfen talseitig im Untergeschoss unter Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften ausgebaut werden
- Satteldach 35 ° bis 40 °

Aufgrund der vorgelegten Planung wären diverse Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig. Es ist davon auszugehen, dass die Festsetzungen in der Planung nicht berücksichtigt wurden.

### Stellungnahme der Stadtplanung:

*Das Vorhaben wurde nicht unter Beachtung der o. a. Bebauungsplanvorschriften geplant und eingereicht. Somit ergeben sich zwangsläufig Konflikte mit den Vorgaben des Bebauungsplans. Des Weiteren sind fehlerhafte Angaben in den Antragsunterlagen festgestellt worden. Der Dachgeschossgrundriss ist nicht maßstabsgerecht abgebildet, Gebäudeteile sind in den Planunterlagen nicht dargestellt (Wintergarten).*

*Die Überbaubare Grundstücksfläche (MGF 456m<sup>2</sup>) ist mit derzeitig bestehenden Überbauung mit 0,39 fast ausgeschöpft. Die zulässige GFZ von 0,7 (319,2m<sup>2</sup>) wird mit dem Dachausbau (Gaube) vermutlich um ca. 46m<sup>2</sup> überschritten. Das DG wird durch die Gaube höchstwahrscheinlich zu einem Vollgeschoss.*

*Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der Überschreitung der zulässigen GFZ und der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse wird nicht befürwortet. Der*



*Bauantrag sollte wegen fehlender Berechnungen vorsorglich abgelehnt werden oder der Antragsteller zieht den Antrag zurück und liefert die entsprechenden Nachweise.*

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu versagen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind bei der Planung zu beachten.

Weiter gibt die Bauordnung den Hinweis an die Baurechtsbehörde weiter, dass der gesetzliche Grenzabstand der Dachgaube zu dem angrenzenden Grundstück (Waldstr. 93) nicht eingehalten ist.

**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive**

<b>Gesamtbeurteilung:</b> Festsetzungen des Bebauungsplans sind einzuhalten				
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				
<b>Querschnittsziele</b>				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

**Anlagen:**

Lageplan, Planzeichnungen und Bilder

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/837/2021

Tagesordnungspunkt		
<b>Neubau einer Doppelhaushälfte mit integrierter Garage, Waldstr. 45, OT Söllingen</b>		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum: 09.08.2021
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	24.08.2021	öffentlich

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

**Pflichtaufgabe**



**Freiwillige Aufgabe**



**Ziel der Verwaltung:**

Schaffung von Wohnraum unter Einhaltung des Einfügungsgebots gemäß § 34 BauGB.

**Sachverhalt:**

Beantragt wird der Neubau einer Doppelhaushälfte mit integrierter Garage in der Waldstraße im Ortsteil Söllingen.

Der Abbruch der bestehenden Doppelhaushälfte wurde bereits in einem separaten Antrag (Kenntnisgabeverfahren) abgehandelt. Hierzu wurde der Technik- und Umweltausschuss nicht beteiligt. Im Kenntnisgabeverfahren gibt es keine Genehmigung, die Bauherrschaft muss aber die öffentlich-rechtlichen Vorschriften einhalten.

Die beantragte Bebauung orientiert sich an der Wand- und Firsthöhe, sowie der Bautiefe der bestehenden Doppelhaushälfte, Waldstr. 47. Durch die Hanglänge wird der Neubau in den Hang hineingebaut. Das angrenzende Grundstück wird durch Stützmauern abgesichert. Geplant wird die Doppelhaushälfte mit einem Vollgeschoss, Kellergeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss mit Gaube (südöstlich). Im Kellergeschoss, welches sich auf Straßenniveau befindet, wird eine Garage integriert. Ein weiterer Stellplatz ist an der Straße geplant.

Für das Grundstück besteht kein Bebauungsplan. Das Vorhaben ist daher 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. Das Einfügungsgebot ist bauplanungsrechtlich erfüllt.

**Stellungnahme der Stadtplanung:**

*Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Für das Quartier gilt der Ortsbauplan von 1937 der für diesen Straßenabschnitt eine straßenseitige Bauflucht definiert. Das Vorhaben wurde vor Antragstellung von der Stadtplanung beraten, die Planung erfüllt die Anforderungen der Stadtplanung. Die Kriterien des § 34 BauGB werden mit dem Vorhaben erfüllt. Da keine bauplanungsrechtliche Vorgabe (Bebauungsplan) bezüglich der Grenzbe-*



bauung existiert, ist eine öffentlich-rechtliche Sicherung der Grenzbebauung (Doppelhaus) gemäß § 34 BauGB in Verbindung mit § 5 LBO aus städtebaulichen Gründen zwingend erforderlich (Baulast).

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen und wird der Baurechtsbehörde den Hinweis über die öffentlich-rechtliche Sicherung der Grenzbebauung weiterleiten.

**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive**

<b>Gesamtbeurteilung:</b> Schaffung von Wohnraum				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	Fördernd	Kein Beitrag	hemmend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Das bestehende Gebäude wird abgebrochen und durch ein neues etwas Größeres (Grundfläche) Gebäude ersetzt.
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
<b>Querschnittsziele</b>				
Umweltschutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/Klimaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

**Anlagen:**

Lageplan, Planzeichnungen, Bilder

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/839/2021

Tagesordnungspunkt		
<b>Neubau Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen, Hans-Thoma-Straße 3, OT Berghausen</b>		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum: 10.08.2021
Bearbeiter:	Schmid	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	24.08.2021	öffentlich

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

**Pflichtaufgabe**



**Freiwillige Aufgabe**



**Ziel der Verwaltung:**

Schaffung von Wohnraum

**Sachverhalt:**

Die Bauherrschaft beantragt den Neubau eines Wohnhauses in der Hans-Thoma-Straße im OT Berghausen. Die bisherige Bebauung des Grundstücks wird hierfür abgebrochen.

Die vorgesehene Baumaßnahme besteht aus zwei aufgereihten Baukörpern, die über einen niedrigeren Baukörper verbunden werden.

Für den vorderen Baukörper (Nordteil) sind zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss geplant. Der hintere Gebäudeteil soll eingeschossig mit Dachgeschoss werden.

Insgesamt sollen fünf Wohnungen entstehen. Die notwendigen Stellplätze werden im hinteren Bereich des Grundstücks in Form von Rasenpflastern realisiert.

Der Planung liegt ebenfalls ein Freiflächengestaltungsplan bei, in dem erläutert wird, in welchen Bereichen des Grundstücks Grünflächen, Bäume und Sträucher entstehen sollen.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Das Vorhaben ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Dies bedeutet, dass das Vorhaben nur dann zulässig ist, 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.

Als Vergleichsfall zur Beurteilung kann beim vorliegenden Bauvorhaben die Bebauung der Scheffelstraße 3 herangezogen werden. Hier wurde eine ähnliche Bebauung realisiert. Für den Bauantrag wurde damals das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB versagt. Begründung hierfür war, dass sich die Bebauung nicht nach den Vorgaben des § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfüge.

Die untere Baurechtsbehörde vertrat jedoch die Meinung, dass sich das Bauvorhaben nach § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einfüge, erteilte die Baugenehmigung und ersetzte damit das versagte gemeindliche Einvernehmen. Die Sache wurde im weiteren Verlauf vom Verwaltungsgericht entschieden. Laut Urteil fügt sich das Bauvorhaben nach den Vorgaben des § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung ein. Das Gericht entschied also zugunsten der unteren Baurechtsbehörde.



Stellungnahme des Stadtplaners:

*Das Flurstück 6145/19, Hans-Thoma-Str 3 befindet sich im Quartier „Weiher“, „Steinert“, „Äußere Krautgärten“.*

*Für das Quartier besteht ein einfacher Bebauungsplan aus dem Jahre 1939, der eine Bauflucht, die Giebelstellung, die Art der Nutzung als Wohngebiet, sowie die Straßenbreiten definiert.*

*Beurteilung des Bauantrags erfolgt nach § 34 BauGB.*

*Das Planungskonzept greift die Gebietsstrukturen in Gebäudestellung und Höhenentwicklung geschickt auf und entwickelt eine Bebauung in die Grundstückstiefe mit einem gegliederten Baukörper mit steilem Satteldach mit Giebel zur Straße.*

*Die im GEP 2035 formulierten Ziele der Gemeinde Pfinztal werden mit dem Bauprojekt berücksichtigt. Zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung von Hans-Thoma-Straße 3 wurden die Vorhaben der Grant-Bau in der Scheffelstraße 3 und in der Scheffelstraße 11, aus dem Jahre 2015, herangezogen.*

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen, da sich das Vorhaben nach den Vorgaben des § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.



**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive**

<b>Gesamtbeurteilung:</b> Schaffung von Wohnraum durch eine verträgliche Nachverdichtung				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Die Maßnahme schafft Wohnraum durch eine verträgliche Nachverdichtung.
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
<b>Querschnittsziele</b>				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

**Anlagen:**

Lageplan, Planzeichnungen  
Bilder Bestandsgebäude  
Freiflächengestaltungsplan



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/842/2021

Tagesordnungspunkt		
<b>Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohneinheiten, Im Hauswengert 3, OT Wöschbach</b>		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum: 11.08.2021
Bearbeiter:	Schmid	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	24.08.2021	öffentlich

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

**Pflichtaufgabe**



**Freiwillige Aufgabe**



**Ziel der Verwaltung:**

Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans „Vorderer Alter Berg“

**Sachverhalt:**

Die Bauherrschaft beantragt den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohneinheiten in der Straße „Im Hauswengert“ in Wöschbach. Die geplante Baumaßnahme besteht aus zwei zusammenhängenden, etwas versetzten Baukörpern.

Der Neubau ist viergeschossig. Aufgrund der starken Hanglage treten jedoch auf der Straße zugewandten Seite nur zwei Geschosse aus dem Erdboden. Die beiden Untergeschosse sind nur auf der straßenabgewandten Seite sichtbar.

**Stellungnahme des Stadtplaners:**

*Die Stadtplanung nimmt zum Vorhaben Neubau – Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 9 Wohneinheiten – Im Hauswengert 3 (Flurstück Nr. 3231) wie folgt Stellung:*

*Das Baugrundstück liegt im qualifizierten Bebauungsplan Vorderer alter Berg OT Wöschbach. Rechtskräftig seit 29.01.1981.*

*Die maßgebende Grundstücksfläche (MGF) des Flurstücks 3231 beträgt 1139m<sup>2</sup>.*

*Festgesetzt ist ein reines Wohngebiet (WR) mit GRZ 0,3. D. h. die Überbaubare Fläche für das Grundstück 3231 beträgt 341,7m<sup>2</sup> (30% von 1139m<sup>2</sup>).*

**Überprüfung der Bauantragspläne:**

- *Überbaut werden mit dem Wohngebäude inkl. Balkonen und Terrassen gemäß Planzeichnung 374,24m<sup>2</sup>. Das ist eine Überschreitung der zulässigen überbaubaren Fläche von 32,54m<sup>2</sup>. Eine Befreiung bezüglich Überschreitung der zulässigen GRZ 1 wird nicht befürwortet.*
- *Die zulässige GRZ von 0,3 darf durch Garagen, Stellplätze und Ihren Zufahrten bis 50% überschritten werden (GRZ 2 = 0,3 + 50% = 512,55m<sup>2</sup>). Beantragt wird eine Überbauung von GRZ1 und GRZ 2 mit insgesamt 621,09m<sup>2</sup>. Das ist eine Überschreitung von*



108,54m<sup>2</sup>.

Die Straße „Im Hauswengert“ ist als Wohnstraße (5m Breit) ohne Bürgersteige geplant und ausgeführt worden. Die Fläche zwischen Gebäude und Straße (246,85m<sup>2</sup>) wird als vollständig versiegelte Fläche beantragt. Gemäß Ziffer 2.2.1 sind die Flächen der Baugrundstücke, die zwischen öffentlichen Straßen und Wegen und der vorderen Baugrenze bzw. Baulinie liegen, gärtnerisch anzulegen. Eine Befreiung bezüglich Überschreitung der zulässigen GRZ 1+2 wird nicht befürwortet.

- Gemäß BP Änderung von 1997 sind je WE 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Diese werden nachgewiesen: 3 Stpl. Im EG, 3 Stpl. vor dem Gebäude, 8 Stpl in zwei Grenzgaragen als Doppelparker. Insgesamt werden 14 Stpl. nachgewiesen.
- Die zulässige Gebäudehöhe wurde im Bebauungsplan 2. Änderung auf 4,15m festgesetzt. Die Planzeichnung zur 2. BP Änderung (siehe Grafik) stellt die Definition der zulässigen Wandhöhe bildhaft dar. Der Antragsteller hat abweichend von den Festsetzungen des BP zur Talseite eine Wandhöhe von 5,83m beantragt. Dies ist eine Überschreitung von 1,68m. Eine Befreiung bezüglich Überschreitung der zulässigen Wandhöhe talseitig wird nicht befürwortet.
- Die zulässige Höhe der Grenzgaragen wird gemäß Ziffer 1.2.3 der Festsetzungen des Bebauungsplans über den § 7 der LBO von 1983 geregelt. Der Wortlaut des § 7 Absatz 1 lautet:

Gegenüber Grundstücksgrenzen sind Abstandsflächen nicht erforderlich vor Außenwänden von

1. Gebäuden und Gebäudeteilen, die nur Garagen einschließlich Nebenräumen enthalten, wenn sie eine Gesamthöhe von nicht mehr als 4m und an den Nachbargrenzen eine mittlere Höhe von nicht mehr als 3m über der festgelegten Fußbodenhöhe haben, sowie die Wandflächen an den einzelnen Nachbargrenzen nicht größer als 25m<sup>2</sup> sind; die Grenzbebauung entlang den einzelnen Nachbargrenzen darf 9m und insgesamt 15m nicht überschreiten. Die Gesamthöhe darf 4m nicht überschreiten.

Beantragt wird eine Grenzgarage zu Flurstück 3232 mit einer Gesamtwandhöhe von 5,64m. Das ist eine Überschreitung von 1,64m.

Eine weitere Grenzgarage zu Flurstück 3228 mit einer Gesamtwandhöhe von 5,22m. Das ist eine Überschreitung von 1,22m.

Die mittlere Höhe beider Grenzgaragen beträgt gemäß Planunterlagen 3,38m. Das ist eine Überschreitung von 0,38m.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Ziffer 1.2.3 bezüglich der Höhenbegrenzung von Grenzgaragen wird nicht befürwortet.

#### Hinweis:

Das städtebauliche Konzept von 1981 sah für das jetzige Flurstück 3231 (ehemals 3229 und 3231) eine Bebauung mit zwei Wohnhäusern mit jeweils maximal zwei Wohneinheiten vor. D.h. insgesamt wären nach der ursprünglichen Bebauungsplanvorgabe 4 WE entstanden. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans 1992 wurde sowohl die generelle Begrenzung der Wohneinheiten „2WE je Grundstück“ aufgegeben als auch die GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,5 bzw. 0,6 ersatzlos gestrichen. Die zulässige Dachneigung wurde von 12°-18° auf 30° bis 40° festgesetzt und die zulässige Gebäudehöhe mit 4,15m neu definiert. In der 3. Änderung von 1996 wurde die Höhenbegrenzung der Untergeschosse von 3m für ausgewählte Hanggrundstücke aufgegeben.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu versagen, da die Festsetzungen des Bebauungsplans mehrfach nicht eingehalten werden und für diese Überschreitungen auch keine Befreiungen befürwortet werden.

#### Hinweis an die untere Baurechtsbehörde:

Im Bauantrag werden Rettungswege gar nicht angesprochen. Die Verwaltung nahm diesbezüglich eine kurze Vorprüfung vor. Dabei wurde festgestellt, dass für nahezu alle Wohnungen



kein zweiter Rettungsweg vorhanden bzw. dieser nicht erreichbar ist. Dies sollte auch dem Kreisbrandmeister vorgelegt werden.

**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive**

<b>Gesamtbeurteilung:</b> Die Festsetzungen des Bebauungsplan werden nicht eingehalten				
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				
<b>Querschnittsziele</b>				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

**Anlagen:**

- Lageplan, Planzeichnungen
- Bilder
- Grafiken Stadtplanung



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/843/2021

Tagesordnungspunkt		
<b>Anbau an Wohnhaus mit Abgangstreppe zum Garten, Brunnenstraße 17, OT Berghausen</b>		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum: 11.08.2021
Bearbeiter:	Schmid	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	24.08.2021	öffentlich

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

**Pflichtaufgabe**



**Freiwillige Aufgabe**



**Ziel der Verwaltung:**

Schaffung von Raum

**Sachverhalt:**

Die Bauherrschaft beantragt einen Anbau an das bestehende Wohnhaus mit Abgangstreppe zum Garten in der Brunnenstraße in Berghausen.

Der Anbau soll auf der Südseite des Wohngebäudes in Richtung Brunnenstraße entstehen. Geplant ist ein Podest mit einem Treppenabgang zum Garten und einer Überdachung. Der Anbau beläuft sich auf eine Breite von 4,16 m und einer Tiefe von 2,82 m. Die Höhe der Überdachung wird an der Traufe ca. 3 m betragen.

Das Grundstück befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans. Somit ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Dies bedeutet, dass das Vorhaben nur dann zulässig ist, 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.

**Stellungnahme des Stadtplaners:**

*Das Baugrundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Die Bestandsbebauung ist in den 1950er Jahren errichtet worden. Das Nebengebäude wurde als Werkstatt, Lager und Büro für ein Baugewerbe genehmigt.*

*Die MGF beträgt 453m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist bereits bebaut mit einem Wohngebäude mit 93m<sup>2</sup>, sowie einem Werkstattgebäude mit 77m<sup>2</sup>. Das ergibt mit dem beantragten Treppenabgang eine Grundflächenzahl von 0,41. Das entspricht ungefähr der in der BauNVO definierten Obergrenze für ein allgemeines Wohngebiet.*

*Aus städtebaulicher Sicht kann dem Vorhaben zugestimmt werden.*

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen, da sich das Vorhaben nach den Vorgaben des § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.



**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive**

<b>Gesamtbeurteilung:</b> Schaffung von Raum				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Durch den Anbau wird Raum geschaffen und die Wohn- bzw. Aufenthaltsqualität verbessert.
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
<b>Querschnittsziele</b>				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

**Anlagen:**  
Lageplan, Planzeichnungen

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/844/2021

Tagesordnungspunkt		
<b>Ausbau Dachgeschoss, Änderung Dach, Neubau Windfang, Errichtung von Balkonen, Sommerstraße 7, OT Berghausen</b>		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum: 11.08.2021
Bearbeiter:	Schmid	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	24.08.2021	öffentlich

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

**Pflichtaufgabe**



**Freiwillige Aufgabe**



**Ziel der Verwaltung:**

Schaffung von Raum

**Sachverhalt:**

Die Bauherrschaft beantragt den Ausbau des Dachgeschosses sowie die Änderung des Daches. Außerdem sollen ein Windfang und mehrere Balkone errichtet werden.

Beim Ausbau des Dachgeschosses ist eine Öffnung der Decke geplant, um eine neue Treppe zum Dachgeschoss zu ermöglichen. Auf der südlichen Dachseite soll eine Gaube mit einer Breite von 3,20 Meter realisiert werden. Vor der Gaube ist ein Balkon im Dachgeschoss geplant, dessen Zugang durch die Gaube erfolgt. Ein Stockwerk darunter ist auf dieser Seite noch ein weiterer Balkon geplant.

Auf der anderen Seite des Gebäudes (Nordseite) ist die Errichtung eines Windfangs geplant. Dessen Maße belaufen sich auf ca. 2 m x 3 m x 3 m (Breite x Tiefe x Höhe). Über dem Windfang soll ein weiterer Balkon entstehen.

**Stellungnahme des Stadtplaners:**

*Das Baugrundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB.*

*Die Bestandsbebauung ist in den 1940er-Jahren errichtet worden und wurde in der Vergangenheit mehrfach grundlegend erweitert und umgebaut. Zuletzt wurde eine Grundstücksteilung vorgenommen.*

*Auf dem neuen Flurstück 6067/45 entlang der Sommerstraße wurde ein Geschosswohnungsbau mit Flachdach und Staffageschoss errichtet. Das Baugrundstück Sommerstraße 7 wird über das abgetrennte Flurstück (Vorderhaus) Sommerstraße 7/1 Flurstück 6067/45 erschlossen. Die Grundstückssituation ist geprägt durch eine ausgeprägte Hanglage, was auf den Bauantragsplänen so nicht dargestellt ist.*

*Die MGF beträgt 389m<sup>2</sup>. Die überbaute Grundfläche wird mit den beantragten Maßnahmen eine GRZ von 0,36 in Anspruch nehmen.*

*Die beantragten Maßnahmen verdienen keinen Schönheitspreis.*



Aus städtebaulicher Sicht kann dem Vorhaben jedoch zugestimmt werden.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen, da sich die Maßnahmen nach den Vorgaben des § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive**

<b>Gesamtbeurteilung:</b> Schaffung von Raum				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Durch die Maßnahme wird Raum geschaffen und die Wohnqualität verbessert.
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
<b>Querschnittsziele</b>				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

**Anlagen:**

Lageplan, Planzeichnungen

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/845/2021

Tagesordnungspunkt		
<b>Umbau Wohnhaus, Ausbau Speicher zu Wohnung, Umnutzung Ladenfläche zu Wohnung, Bockstalstr. 28, OT Kleinsteinbach</b>		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum: 12.08.2021
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	24.08.2021	öffentlich

<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird versagt. Die Balkone weisen einen zu geringen Abstand zum Gehweg aus. Dies ist städtebaulich nicht vertretbar.</b>
----------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



**Ziel der Verwaltung:**

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

**Sachverhalt:**

Über das Bauvorhaben wurde bereits in der Technik- und Umweltausschusssitzung am 06.07.2021 entschieden. Auf die Sitzungsvorlage BV/806/2021 wird hiermit verwiesen.

In der damaligen Beschlussfassung wurde eine Bedingung zum Einvernehmen genannt. Nach Rückmeldung der Baurechtsbehörde kommt dies einem Versagen gleich. Aufgrund dessen wurde die Gemeinde aufgefordert, über das Einvernehmen nach § 36 BauGB erneut zu entscheiden, jedoch diesmal ohne Nennung einer Bedingung.

**Stellungnahme der Stadtplanung:**

*Der Abstand der Balkone zum Gehweg ist definitiv zu gering.*

*Die Stadtplanung bleibt bei der Ablehnung aus städtebaulichen Gründen (Verkehrssicherheit wäre auch ein relevanter Belang). Die Baurechtsbehörde wird gebeten, die Verkehrsbehörde als Fachbehörde zu beteiligen.*

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu versagen und bittet die Baurechtsbehörde um Beteiligung der Verkehrsbehörde.

Zudem wird die Bauherrschaft von der Verwaltung aufgefordert, die Planung entsprechend des Vorschlags aus der Sitzung vom 06.07.2021 abzuändern.



**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive**

<b><u>Gesamtbeurteilung:</u></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				
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
<b>Querschnittsziele</b>				
<b>Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive</b>				
<b>Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle</b>				
<b>Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte</b>				

**Anlagen:**

keine

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/846/2021

Tagesordnungspunkt		
<b>Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre - Errichtung eines Zaunes, Gartenhüttengebiet OT Berghausen, Flst.Nr. 4358</b>		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum: 13.08.2021
Bearbeiter:	Schmid	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	24.08.2021	öffentlich

<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>Das gemeindliche Einvernehmen nach § 14 Abs. 2 BauGB wird erteilt.</b>
----------------------------	---------------------------------------------------------------------------

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



**Ziel der Verwaltung:**

Erlaubnis einer landschaftsverträglichen Maßnahme

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller beantragt für das Grundstück Flst.Nr. 4358 im Ortsteil Berghausen eine Ausnahme von der Veränderungssperre für das Plangebiet „Gartenhausgebiete“.

Inhalt des Antrags ist die Errichtung eines Zaunes auf einer Länge von 7 Meter und einer Höhe von 1,40 Meter. Hierdurch soll eine Zaunlücke geschlossen werden. Der Zaun soll in Form eines Maschendrahtzaunes (verzinkt/grün) errichtet werden. Die Befestigungspfosten sind bereits auf dem Grundstück vorhanden (siehe Bilder). Des Weiteren wird, um eine Durchlässigkeit für Kleintiere in Bodennähe zu gewährleisten, eine Durchlasshöhe von 15 cm unter der Zaunanlage freigehalten.

Die Veränderungssperre für das Plangebiet „Gartenhausgebiete“ Ortsteil Berghausen ist am 13.07.2018 in Kraft getreten, wurde im Juli 2020 erstmalig um ein Jahr und im Juli 2021 um ein weiteres Jahr verlängert. Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

Die vom Antragsteller aufgezeigten Maßnahmen sind laut der Veränderungssperre derzeit nicht erlaubt und bedürfen der Ausnahmegenehmigung. Grundsätzlich wären die Maßnahmen aber verfahrensfrei.

Im vorliegenden Fall wird lediglich eine Zaunlücke von 7 Metern geschlossen, für die bereits Befestigungspfosten im Bestand vorhanden sind. Des Weiteren ist kein massiver Zaun oder eine Mauer geplant, sondern ein grüner Maschendrahtzaun, der sightdurchlässig ist und das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt. Außerdem wird durch die Durchlasshöhe von 15 cm zum Boden weiterhin eine Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleistet. Daher empfiehlt die Verwaltung, das gemeindliche Einvernehmen zur Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB zu erteilen.



**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive**

<b>Gesamtbeurteilung:</b>				
XXX				
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				
<b>Querschnittsziele</b>				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

**Anlagen:**

Lageplan  
Bilder

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/838/2021

Tagesordnungspunkt		
<b>Anbau an bestehendes Naturfreundehaus, Flst.Nr. 9195/3, OT Söllingen</b>		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum: 09.08.2021
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	24.08.2021	öffentlich

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

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



**Ziel der Verwaltung:**

Darstellung und Vorlage eines Gesamtkonzeptes der Naturfreunde Söllingen bei der Bauantragsstellung.

**Sachverhalt:**

Durch eine Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob die Erweiterung des Naturfreundehauses Söllingen genehmigungsfähig ist.

Konkret beinhaltet der Anbau die barrierefreien Toiletten mit einem zugehörigen kleinen Lagerraum und einer überdachten Fläche (ca. 45 m<sup>2</sup>), sowie eine Überdachung als Wetterschutz für einen Teil der Außensitzplätze (ca. 43 m<sup>2</sup>).

Die bestehenden Toiletten im Vereinsgebäude befinden sich im Untergeschoss und sind derzeit nicht barrierefrei erreichbar.

Für die Erweiterung werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt. Die Grundfläche des Anbaus ist bereits als befestigte Fläche angelegt und genutzt.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentlicher Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Eine öffentliche Beeinträchtigung aufgrund des § 35 Abs.3 BauGB liegt zwar teilweise vor, da das Grundstück im Landschaftsschutzgebiet liegt, aber nach Abs. 4 kann ein Vorhaben zugelassen werden, wenn dies außenverträglich ist.

Das Naturfreundehaus Söllingen wird durch den Verein der Naturfreunde betrieben und gastronomisch genutzt. Die Betreuung könnte man nach § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB als betriebliche Nutzung ansetzen. Die Erweiterung steht nach unserer Auffassung im Verhältnis zum bestehenden genehmigten Gebäude.

Die Grundflächen der bestehenden baulichen Anlagen betragen: Vereinsgebäude ca. 110 m<sup>2</sup>, eine Garage ca. 27 m<sup>2</sup> und weitere bauliche Anlagen (Zeltkonstruktionen).



Stellungnahme der Stadtplanung:

*Die Stadtplanung könnte Ihre bestehenden Bedenken nur zurückstellen, wenn der Bauvoranfrage ein Gesamtkonzept „Naturfreundehaus Söllingen“ zugrunde liegen würde, aus dem hervorgeht, „wo die Reise der Naturfreunde Söllingen hingehen soll“.*

*Wünschenswert wäre eine Darstellung der Gesamtanlage „Naturfreunde Söllingen“ mit Parkierung für PKW und Fahrräder, dem bestehenden Außenspielgelände, der bewirtschafteten Freiterrasse, usw.*

*Darüber hinaus fehlt eine Ausgestaltung der Planung (Gestaltungsidee, ökologisches nachhaltiges Bauen), die erkennen lässt, dass es sich um „Naturfreunde“ handelt.*

*Ein „vereinigte Hüttenbauwerke“ im Außenbereich sollte nicht das Ziel der Naturfreunde Söllingen sein. Tendenziell ist aber genau dies aktuell vor Ort erkennbar.*

Die Bauordnung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB für die Bauvoranfrage grundsätzlich zu erteilen. Die Bauherrschaft und Architekten werden von uns gebeten, die von der Stadtplanung aufgeführten Bedenken und Forderungen in den Bauantrag mit aufzunehmen.

Eine Bedingung in der Beschlussfassung kann nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde, Landratsamt Karlsruhe, nicht aufgeführt werden, da dies als Versagen des Einvernehmens gewertet werden müsste.



**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive**

<b>Gesamtbeurteilung:</b>				
Grundsätzlich ist der Erweiterung des Naturfreundehauses zuzustimmen und die Einrichtung barrierefreier Toiletten wünschenswert				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				Durch die Erweiterung des Naturfreundehauses wird das kulturelle Angebot der Gemeinde gestärkt, sodass sich die Besucher auch bei Regen im freien überdachten Bereich aufhalten können und auch Gehbehinderte Besucher die Möglichkeit zu einem barrierefreien Zugang zu den Toiletten erhalten.
...schafft Raum				Es werden durch die Erweiterung keine weiteren Flächen versiegelt
...bildet und betreut				
...verbindet				Die Begegnungsstätte Naturfreundehaus Söllingen wird erweitert und kann im Außenbereich besser genutzt werden
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
<b>Querschnittsziele</b>				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

**Anlagen:**

Planunterlagen, Kartendarstellung, Bilder

