

Sitzungsunterlagen

Sitzung des Technik- und
Umweltausschusses

13.09.2022

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	
Tagesordnung (ö)	5
Vorlagendokumente	
TOP Ö 2.1 Errichtung eines Reihenmittelhauses mit zwei Wohneinheiten, Jahnstr. 11, OT Söllingen	
Vorlage BV/059/2022	7
TOP Ö 2.2 Umbau und Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses, Jahnstr. 11 a, OT Söllingen	
Vorlage BV/058/2022	9
TOP Ö 2.3 Umnutzung und Ausbau einer Scheune zu Wohnzwecken, Umnutzung Speicher zu Dachterrasse, Errichtung von Dachgauben und eines Balkons, Blumenstr. 16 a, OT Söllingen	
Vorlage BV/073/2022	11
TOP Ö 2.4 Aufstockung, Ausbau Dachgeschoss, Haupstr. 94 a, OT Söllingen	
Vorlage BV/075/2022	13
TOP Ö 2.5 Umbau und Modernisierung bestehendes Einfamilienhaus, Ausbau Dachgeschoss und Neubau einer Terrasse, Karlsruher Str. 41, OT Berghausen	
Vorlage BV/079/2022	15
TOP Ö 2.6 Errichtung von zwei Dachgauben und Dachgeschossausbau im Vorderhaus, neuer Dachstuhl mit Kniestockerhöhung und Dachgeschossausbau im Hinterhaus - erneute Behandlung, Weiherstr. 20, OT Berghausen	
Vorlage BV/080/2022	17
TOP Ö 2.7 Neubau eines 6-Familienhauses, Pfinzstr. 46-48, OT Söllingen	
Vorlage BV/082/2022	21
TOP Ö 2.8 Erneuerung der Lüftungsanlage sowie Einbau von Deckenstrahl-Heizkörpern in der Julius-Hirsch-Halle,	
Vorlage BV/086/2022	25
TOP Ö 2.9 Umbau Mehrfamilienhaus, Wössinger Straße 7, OT Berghausen	
Vorlage BV/087/2022	27
TOP Ö 3.1 Errichtung eines Carports, Kirchhofstraße, OT Söllingen	
Vorlage BV/068/2022	29
TOP Ö 3.2 Anfrage zwei Varianten zur Wohnraumerweiterung, Grenzweg 12, OT Berghausen	
Vorlage BV/081/2022	31



Sitzung des Technik- und Umweltausschusses

Termin: Dienstag, 13.09.2022, 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. Errichtung eines Reihenmittelhauses mit zwei Wohneinheiten, Jahnstr. 11, OT Söllingen BV/059/2022
 - 2.2. Umbau und Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses, Jahnstr. 11 a, OT Söllingen BV/058/2022
 - 2.3. Umnutzung und Ausbau einer Scheune zu Wohnzwecken, Umnutzung Speicher zu Dachterrasse, Errichtung von Dachgauben und eines Balkons, Blumenstr. 16 a, OT Söllingen BV/073/2022
 - 2.4. Aufstockung, Ausbau Dachgeschoss, Haupstr. 94 a, OT Söllingen BV/075/2022
 - 2.5. Umbau und Modernisierung bestehendes Einfamilienhaus, Ausbau Dachgeschoss und Neubau einer Terrasse, Karlsruher Str. 41, OT Berghausen
- Beratung und Beschlussfassung BV/079/2022
 - 2.6. Errichtung von zwei Dachgauben und Dachgeschossausbau im Vorderhaus, neuer Dachstuhl mit Kniestockerhöhung und Dachgeschossausbau im Hinterhaus - erneute Behandlung, Weiherstr. 20, OT Berghausen
- Beratung und Beschlussfassung BV/080/2022
 - 2.7. Neubau eines 6-Familienhauses, Pfinzstr. 46-48, OT Söllingen
- Beratung und Beschlussfassung BV/082/2022
 - 2.8. Erneuerung der Lüftungsanlage sowie Einbau von Deckenstrahl-Heizkörpern in der Julius-Hirsch-Halle, Schloßgartenstraße 9 - 11, BV/086/2022

OT Berghausen

- 2.9. Umbau Mehrfamilienhaus, Wössinger Straße 7, OT Berghausen BV/087/2022
3. Bauanfragen
- 3.1. Errichtung eines Carports, Kirchhofstraße, OT Söllingen BV/068/2022
- 3.2. Anfrage zwei Varianten zur Wohnraumerweiterung, Grenzweg 12, BV/081/2022
 OT Berghausen
 - Beratung und Beschlussfassung
4. Mitteilungen der Bürgermeisterin
5. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium
6. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und
 Einwohner

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/059/2022

Tagesordnungspunkt		
Errichtung eines Reihemittelhauses mit zwei Wohneinheiten, Jahnstr. 11, OT Söllingen		
Fachbereich:	Amt V - Bau- und Umweltamt	Datum: 14.07.2022
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	13.09.2022	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

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

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt die Errichtung eines Reihemittelhauses mit zwei Wohneinheiten für die Jahnstraße 11 in Söllingen. In einem separaten Bauantrag wird für die Jahnstraße 11 a (derzeit Jahnstr. 11) in Söllingen ein Umbau und eine Aufstockung (siehe Sitzungsvorlage BV/058/2022) beantragt.

Das Reihemittelhaus ist mit drei Vollgeschossen und einem Satteldach geplant. Laut den Planunterlagen beträgt die Traufhöhe 9 m und die Firsthöhe 11,33 m. Für den Neubau mit zwei Wohneinheiten müssen mindestens zwei Stellplätze nachgewiesen werden. Diese werden auf dem Grundstück Flst.Nr. 337/2 dargestellt und müssen durch eine Baulast gesichert werden, da sich die Stellplätze nicht auf dem gleichen Grundstück wie das Wohnhaus befinden. Eventuelle Baulasten sind durch die untere Baurechtsbehörde, Landratsamt Karlsruhe, zu überprüfen.

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 Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Der Plan der Straßenabwicklung zeigt deutlich, dass sich die Firsthöhe in die Umgebung einfügt. Die Anzahl der Vollgeschosse zählt nicht zur Einfügung nach der Landesbauordnung und kann daher nicht herangezogen werden. Wichtig ist, dass sich die First- und Traufhöhe in die Umgebung einfügt. Nach Rücksprache mit der unteren Baurechtsbehörde ist der Unterschied der Firsthöhe (1,30 m) zu dem direkt angrenzenden Gebäude (Jahnstr. 9) noch verhältnismäßig.

Die Verwaltung empfiehlt daher, das gemeindliche Einvernehmen nach § 34 BauGB zu erteilen. Das Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive

Gesamtbeurteilung: Schaffung von Wohnraum unter Beachtung des Einfügungsgebots nach § 34 BauGB.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Durch die Ausnutzung der Baulücke werden zwei neue Wohneinheiten geschaffen.
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/058/2022

Tagesordnungspunkt		
Umbau und Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses, Jahnstr. 11 a, OT Söllingen		
Fachbereich:	Amt V - Bau- und Umweltamt	Datum: 14.07.2022
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	13.09.2022	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

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

Sachverhalt:

Beantragt wird der Umbau und Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses in der Jahnstr. 11 a (derzeit Jahnstr. 11) in Söllingen. In einem separaten Bauantrag wird für die künftige Jahnstr. 11 die Errichtung eines Reihenmittelhauses beantragt (siehe Sitzungsvorlage BV/059/2022).

Der Umbau ist mit drei Vollgeschossen bei einer Traufhöhe von 8,91 m und einer Firsthöhe von 11,33 m geplant. Weiter ist neben dem Wohnhaus ein Carport mit Terrassennutzung vorgesehen.

Für das Grundstück besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Somit ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Der Plan der Straßenabwicklung zeigt deutlich, dass sich die Firsthöhe in die Umgebung einfügt. Die Anzahl der Vollgeschosse zählt nicht zur Einfügung nach der Landesbauordnung und kann daher nicht herangezogen werden. Wichtig ist, dass sich die First- und Traufhöhe in die Umgebung einfügt.

Nach Rücksprache mit der unteren Baurechtsbehörde, Landratsamt Karlsruhe, ist in diesem Fall der § 37 Abs. 3 S. 2 LBO anzuwenden. Bei der Teilung von Wohnungen, sowie bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, sind keine zusätzlichen Stellplätze nachzuweisen.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen. Das Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive

Gesamtbeurteilung: Schaffung von Wohnraum unter Beachtung des Einfügungsgebots nach § 34 BauGB.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Durch die Aufstockung und Erweiterung entstehen mehr Wohnraum.
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/073/2022

Tagesordnungspunkt		
Umnutzung und Ausbau einer Scheune zu Wohnzwecken, Umnutzung Speicher zu Dachterrasse, Errichtung von Dachgauben und eines Balkons, Blumenstr. 16 a, OT Söllingen		
Fachbereich:	Amt V - Bau- und Umweltamt	Datum: 10.08.2022
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	13.09.2022	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

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

Sachverhalt:

Beantragt wird die Umnutzung und Umbau einer Scheune zu Wohnraum. Neu errichtet werden sollen zwei Dachgauben und ein Balkon. Ein bestehender Schuppen soll zu einer Dachterrasse umgenutzt werden.

Die benötigten Abstandsflächen der Dachgauben und der Dachterrasse sind durch die zuständige untere Baurechtsbehörde, Landratsamt Karlsruhe, zu prüfen und evtl. zu beanstanden. Die Abstandsflächen und Stellplätze sind nicht Prüfungsumfang und Bestandteil der Stellungnahme der Gemeinde Pfinztal, da dies das Bauordnungsrecht betrifft und die Gemeinde nur das Planungsrecht nach § 34 BauGB beurteilen darf.

Für das Grundstück besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Somit ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein Vorhaben ist demnach zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstückfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Karlsruhe, untere Baurechtsbehörde, ist hier der § 37 Abs. 3 S. 2 LBO anzuwenden. Demnach sind bei der Teilung von Wohnungen, sowie bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, keine zusätzlichen Stellplätze nachzuweisen.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen. Es liegen nach § 34 BauGB keine Gründe vor, die das Versagen des Einvernehmens begründen können. Das Vorhaben fügt sich nach Ansicht der Verwaltung in die nähere Umgebung ein.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung:				
Unterstützung der innerörtlichen Nachverdichtung durch Ausbau der Scheune zu Wohnraum unter Beachtung des Einfügungsgebots nach § 34 BauGB und den öffentlich-rechtlichen Vorschriften.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För-dernd	Kein Beitrag	hem-mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Die bestehende Scheune wird zu Wohnzwecken umgenutzt und ausgebaut. Es entsteht keine weitere Flächenversiegelung. Die Wohnbauflächen werden innerörtlich genutzt.
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt-schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/075/2022

Tagesordnungspunkt		
Aufstockung, Ausbau Dachgeschoss, Hauptstr. 94 a, OT Söllingen		
Fachbereich:	Amt V - Bau- und Umweltamt	Datum: 10.08.2022
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	13.09.2022	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Das gemeindliche Einvernehmen nach § 34 BauGB wird erteilt.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

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

Sachverhalt:

Beantragt wird der Aus- und Umbau des Dachgeschosses mit Errichtung von zwei Dachgauben und Balkonen in der Hauptstraße 94 a in Söllingen.

Die bisherige Firsthöhe bleibt unverändert, jedoch ändert sich die Dachneigung und der Kniestock. Des Weiteren sind zwei Dachgauben und jeweils ein Balkon südöstlich im 1. OG und DG geplant. Im Dachgeschoss entsteht neu eine 3. Wohneinheit.

Die mit dem Umbau entstehenden Abstandsflächen sind durch die untere Baurechtsbehörde, Landratsamt Karlsruhe, zu prüfen und evtl. zu beanstanden. Die Abstandsflächen und Stellplätze sind nicht Prüfungsumfang und Bestandteil der Stellungnahme der Gemeinde Pfinztal, da dies das Bauordnungsrecht betrifft und die Gemeinde nur das Planungsrecht nach § 34 BauGB beurteilen darf.

Für das Grundstück besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Somit ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein Vorhaben ist demnach 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.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Karlsruhe, untere Baurechtsbehörde, ist hier der der § 37 Abs. 3 S. 2 LBO anzuwenden. Demnach sind bei der Teilung von Wohnungen, sowie bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, keine zusätzlichen Stellplätze nachzuweisen.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen. Es liegen nach § 34 BauGB keine Gründe vor, die dem Ausbau des Dachgeschosses entgegenstehen und das Versagen des Einvernehmens begründen können. Das Vorhaben fügt sich nach Ansicht der Verwaltung in die nähere Umgebung ein.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive

Gesamtbeurteilung: Schaffung von Wohnraum unter Beachtung des Einfügungsgebots nach § 34 BauGB				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Durch den Ausbau des Dachgeschosses entsteht eine neue Wohneinheit ohne das weitere Grundstücksfläche versiegelt wird.
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/079/2022

Tagesordnungspunkt		
Umbau und Modernisierung bestehendes Einfamilienhaus, Ausbau Dachgeschoss und Neubau einer Terrasse, Karlsruher Str. 41, OT Berghausen		
- Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Amt V - Bau- und Umweltamt	Datum: 22.08.2022
Bearbeiter:	Schmid	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	13.09.2022	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Wohnraum

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt den Umbau und die Modernisierung des vorhandenen Einfamilienhauses sowie den Neubau einer Terrasse in der Karlsruher Straße.

Geplant sind mehrere Umbaumaßnahmen im Innern des bestehenden Gebäudes. Weiter wird der im hinteren Bereich liegende „Anbau“ zum Teil abgerissen und durch eine Erweiterung des Obergeschosses ersetzt. An diese Erweiterung schließt eine Terrasse an, die neu erstellt wird.

Für das Grundstück besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Somit ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein Vorhaben ist demnach 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.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen, da das Vorhaben bauplanungsrechtlich unproblematisch ist und sich nach den Vorgaben des § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Bauordnungsrechtliche Belange sind von der unteren Baurechtsbehörde zu prüfen.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung: Die Schaffung von Wohnraum in bestehendem Gebäudekomplex deckt sich mit den Zielen der Gemeindeentwicklung.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Schaffung von Wohnraum
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/080/2022

Tagesordnungspunkt		
Errichtung von zwei Dachgauben und Dachgeschossausbau im Vorderhaus, neuer Dachstuhl mit Kniestockerhöhung und Dachgeschossausbau im Hinterhaus - erneute Behandlung, Weiherstr. 20, OT Berghausen - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Amt V - Bau- und Umweltamt	Datum: 22.08.2022
Bearbeiter:	Schmid	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	13.09.2022	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Wohnraum unter Einhaltung des Einfügegebots nach § 34 BauGB

Sachverhalt:

Das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung des Technik- und Umweltausschusses vom 31.05.2022 behandelt. Auf BV/002/2022 wird an dieser Stelle verwiesen.

Entgegen der damaligen Beschlussempfehlung der Verwaltung, versagte das Gremium dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen. Begründet wurde dies damit, dass die Dachgauben und der Ausbau des Hinterhauses zu massiv seien und sich das Vorhaben daher nicht in die Umgebung einfüge. Außerdem wurde eine Beeinträchtigung der Angrenzer befürchtet und die Einrichtung von Stellplätzen gefordert.

Die untere Baurechtsbehörde (Landratsamt Karlsruhe) hat die Bauherrschaft am 06.07.2022 nach § 28 Landesverwaltungsverfahrensgesetz (LVwVfG) angehört und mitgeteilt, dass das Bauvorhaben voraussichtlich nicht genehmigungsfähig sei und somit keine Baugenehmigung erteilt werden könne. Die Bauherrschaft hatte daraufhin einen Einspruch beim Landratsamt eingereicht. Dieses Schreiben ist der Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt. Nach Aussagen der Bauherrschaft liegen in der näheren Umgebung durchaus vergleichbare Gebäude, welche ein Einfügen in die nähere Umgebung nach § 34 BauGB begründen. Die Aussagen decken sich auch weitestgehend mit der Einschätzung der Verwaltung.

Nach erneuter Prüfung der Sachlage teilt auch die untere Baurechtsbehörde diese Einschätzung und hält das Vorhaben doch für genehmigungsfähig. Der Gemeinde wird nun die Möglichkeit gegeben, erneut über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu entscheiden. Falls weiter am Versagen des Einvernehmens festgehalten wird, wird nach Rücksprache mit dem Landratsamt, höchstwahrscheinlich das gemeindliche Einvernehmen ersetzt.



Die in der TU-Sitzung 31.05.2022 befürchteten Beeinträchtigungen der Angrenzer wird dadurch entschärft, dass alle Angrenzer dem Bauvorhaben zugestimmt haben.

Auch die Thematik der Stellplätze steht dem Bauvorhaben nicht entgegen, da nach § 37 Abs. 3 S. 2 LBO, bei der Teilung von Wohnungen, sowie bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches keine weiteren Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Dies wurde auch von der unteren Baurechtsbehörde bestätigt.

Die Verwaltung empfiehlt weiterhin, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen, da sich das Vorhaben nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Bezüglich der Errichtung der Dachgauben sowie dem Ausbau des Hinterhauses bestehen schon vergleichbare Objekte im Quartier.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive

Gesamtbeurteilung: Schaffung von Wohnraum unter Einhaltung des Einfügegebots nach § 34 BauGB				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Es wird zusätzlicher Wohnraum sowohl im hinteren als auch im vorderen Gebäude geschaffen
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

1. Antrag, Lageplan, Planzeichnungen
2. Einspruch der Bauherrschaft

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/082/2022

Tagesordnungspunkt		
Neubau eines 6-Familienhauses, Pfinzstr. 46-48, OT Söllingen - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Amt V - Bau- und Umweltamt	Datum: 22.08.2022
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	13.09.2022	öffentlich

Beschlussvorschlag:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt. 2. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 84 Abs. 2 WG wird erteilt und der Befreiung nach § 78 Abs. 5 WHG zugestimmt. 3. Einer Befreiung vom Gewässerrandstreifen nach § 29 WG i. V. m. § 38 Abs. 5 WHG wird nicht zugestimmt.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Wohnraum unter Beachtung des Einfügungsgebots nach § 34 BauGB und des Hochwassergefahrenbereichs HQ-100.

Sachverhalt:

Beantragt wird die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten und 7 Stellplätzen in der Pfinzstraße 46-48 in Söllingen. Das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung vom 31.05.2022 behandelt. Auf die Sitzungsvorlage BV/003/2022 wird hiermit verwiesen.

Aufgrund der damaligen Ablehnungsgründe des Technik-und Umweltausschusses hat die Bauherrschaft das Bauvorhaben in Absprache mit der Bauordnung überplant. Die Traufstellung ist nun parallel zur Straße angeordnet, sodass sich diese der Straßenabwicklung anpasst. Das Dachgeschoss wirkt aufgrund der Dachgauben von der Straße nicht mehr wie ein drittes Vollgeschoss. Weiterhin bleibt das Wohnhaus etwas nach hinten versetzt, da die Stellplätze aufgrund des Gewässerrandstreifens nicht hinter dem Haus geplant werden können. In der Praxis würden die Parkplätze hinter dem Haus auch nicht so oft genutzt werden, wie vor dem Haus.

Verständlicherweise fehlt dadurch vor dem Haus der „grüne Vorgarten“. Allerdings ist dies eine Abwägungssache des Bauherrn, ob die Bewohner das Grün hinter dem Haus besser annehmen und vor dem Haus unkompliziert parken können. Die versetzte Bauflucht ist keine Abweichung vom erforderlichen Einfügen, da es in der Pfinzstraße bereits mehrere Fälle gibt, in denen Wohnhäuser von der vorderen Bauflucht abweichen und auch Stellplätze vor dem Haus vorweisen (Beispiele: Pfinzstraße 34, 25, 52, 76, 78, 80, 82).

Ein weiterer Ablehnungsgrund war die Bautiefe gewesen. Diese beträgt im vorliegenden Antrag von Gehweg Hinterkante bis Ende Gebäudeaußenwand (ohne Balkon) 17,50 m. Vergleichbare Fälle sowie solche mit größerer Bautiefe sind:



Pfinzstr. 31 – 23,50 m; Pfinzstr. 40 – 22 m; Pfinzstr. 34 - 17,80 m; Pfinzstr. 25 – 20,30 m; Pfinzstr. 47 – 19,90 m).

Der beigefügten Straßenabwicklung ist zu entnehmen, dass sich das Vorhaben höhenmäßig ebenfalls einfügt. Das gegenüberliegende Objekt Pfinzstr. 35 wirkt optisch massiver als das beantragte Vorhaben.

Das vorgelegte Gutachten zum Hochwassergefahrenbereich HQ-100 aus dem Bauantrag vom 14.04.2022 hat weiterhin Bestandskraft, da sich das Volumen nicht verändert hat (BV/003/2022).

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen. Es liegen nach § 34 BauGB keine Gründe vor, die das Versagen des Einvernehmens begründen können. Auf Grundlage des Gutachtens wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen nach § 84 Abs. 2 WG zu erteilen. Aus dem Gutachten geht hervor, dass die Vorgaben für eine Befreiung nach § 78 Abs. 5 WHG erfüllt sind.

Die Prüfung, ob der Gewässerrandstreifen eingehalten wird, obliegt der unteren Baurechtsbehörde und den entsprechenden Fachbehörden. Eine evtl. hierfür notwendige Befreiung wird nicht erteilt.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive

Gesamtbeurteilung:				
Schaffung von Wohnraum unter Beachtung des Einfügungsgebots nach § 34 BauGB und des Hochwassergefahrenbereichs HQ-100 ist mit den Zielen von Pfinztal 2035 und der Klimaauffensive vereinbar.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Der Neubau bietet mehr Wohnraum als das alte bestehende Gebäude. Zudem wird innerörtlich die Baufläche ausgenutzt und nachverdichtet.
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive				Die Hochwassergefahr HQ-100 wurde von der Bauherr- schaft berücksichtigt. Durch ein Gutachten einer fach- spezifischen Firma werden die Voraussetzungen für eine Befreiung bestätigt.
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen, wasserwirtschaftliches Gutachten, Lageübersicht zur Bautiefe und Bauflecht

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/086/2022

Tagesordnungspunkt		
Erneuerung der Lüftungsanlage sowie Einbau von Deckenstrahl-Heizkörpern in der Julius-Hirsch-Halle, Schloßgartenstraße 9 - 11, OT Berghausen		
Fachbereich:	Amt V - Bau- und Umweltamt	Datum: 29.08.2022
Bearbeiter:	Schmid	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	13.09.2022	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Erneuerung der Lüftungsanlage in der Julius-Hirsch-Halle

Sachverhalt:

Die Gemeinde Pfinztal plant die Erneuerung der Lüftungsanlage sowie den Einbau von Deckenstrahl-Heizkörpern in der Julius-Hirsch-Halle auf dem Gelände des Bildungszentrums.

Für das Grundstück besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, somit ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein Vorhaben ist demnach 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.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen. Es liegen nach § 34 BauGB keine Gründe vor, die das Versagen des Einvernehmens begründen können.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive

Gesamtbeurteilung:				
Durch die Erneuerung der Lüftungsanlage und Deckenheizstrahler wird die Halle effizienter beheizt und belüftet. Somit deckt sich das Vorhaben mit den Zielen der Gemeindeentwicklung.				
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				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/087/2022

Tagesordnungspunkt		
Umbau Mehrfamilienhaus, Wössinger Straße 7, OT Berghausen		
Fachbereich:	Amt V - Bau- und Umweltamt	Datum: 29.08.2022
Bearbeiter:	Schmid	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	13.09.2022	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Wohnraum unter Einhaltung des Einfügegebots

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt den Umbau eines Mehrfamilienhauses in der Wössinger Straße im Ortsteil Wöschbach.

Geplant ist der Umbau der bestehenden Scheune zu Wohnraum sowie die Errichtung einer Dachgaube auf dem bestehenden Wohngebäude. Darüber hinaus sollen drei Balkone errichtet werden. Die Zahl der Wohneinheiten wird durch den Umbau von fünf auf sieben Wohneinheiten erhöht. Insgesamt werden auf dem Grundstück sieben Stellplätze nachgewiesen.

Das Baugrundstück liegt im nicht beplanten Innenbereich. Die Beurteilung des Bauvorhabens erfolgt daher nach § 34 BauGB. Ein Vorhaben ist demnach 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.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen, da sich das Vorhaben bauplanungsrechtlich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Etwasige Abstandsflächen der Balkone sind von der unteren Baurechtsbehörde zu prüfen.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung:				
Die Schaffung von Wohnraum unter Einhaltung des Einfügegebots nach § 34 BauGB deckt sich mit den Zielen aus Pfinztal 2035.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Schaffung von Wohnraum im Innenbereich unter Einhaltung des Einfügegebots
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/068/2022

Tagesordnungspunkt		
Errichtung eines Carports, Kirchhofstraße, OT Söllingen		
Fachbereich:	Amt V - Bau- und Umweltamt	Datum: 03.08.2022
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	13.09.2022	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Parkplätzen um die Straßen zu entlasten.

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt die Errichtung eines Carports in der Kirchhofstraße in Söllingen zwischen den Hausnummern 19 und 23. Der Carport ist mit einer Länge von 7,50 m und einer Breite von 4 m geplant. Die Wandhöhe beträgt vom natürlichen Gelände 3,20 m und deckt somit die Höhe und Länge der bestehenden Wand der Garage zur Kirchhofstraße 23 ab. Weiter wird der Carport unterkellert, damit die Schräge des Grundstücks abgefangen werden kann. Die angrenzende Garage ist ebenfalls unterkellert. Das auf dem Grundstück teilweise stehende Wohnhaus ist der Hauptstraße zugeordnet und von dort zugänglich.

Für das Grundstück besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan und 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.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen. Es bestehen keine Gründe auf Grundlage des § 34 BauGB das Einvernehmen zu versagen.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung: Durch die Schaffung von Parkplätzen werden die Straßen entlastet.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Die Schaffung von Parkplätzen auf den Grundstücken entlastet die umliegenden Straßen.
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

Antrag, Lageplan und Planzeichnungen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/081/2022

Tagesordnungspunkt		
Anfrage zwei Varianten zur Wohnraumerweiterung, Grenzweg 12, OT Berghausen - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Amt V - Bau- und Umweltamt	Datum: 22.08.2022
Bearbeiter:	Schmid	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	13.09.2022	öffentlich

Beschlussvorschlag:	<p>1. Der Wohnraumerweiterung wird in beiden Varianten das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.</p> <p>2. Dem Anbau einer Doppelgarage bzw. eines Carports wird in beiden Varianten das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB versagt.</p>
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Einhaltung der planungsrechtlichen Vorschriften des § 35 BauGB

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft möchte durch eine Bauvoranfrage den Umbau eines Einfamilienhauses sowie den Anbau einer Doppelgarage im Grenzweg im Ortsteil Berghausen geklärt haben. Das Baugrundstück liegt im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Dem Gremium lagen schon am 03.11.2020 (Abbruch + Neubau), am 20.09.2021 (Umbau, Aufstockung und Doppelgarage) sowie am 08.03.2022 (Umbau, Aufstockung und Doppelgarage) Bauvoranfragen zum vorliegenden Objekt vor. Auf BV/664/2020, BV/868/2021 und BV/949/2022 wird an dieser Stelle verwiesen. Allen Anfragen wurde das gemeindliche Einvernehmen versagt, da die Voraussetzungen des § 35 BauGB nicht gegeben sind. Auch von der Baurechtsbehörde wurden die Anfragen abgelehnt.

Nun hat die Bauherrschaft erneut eine Bauvoranfrage gestellt, um die mögliche Bebauung zu klären. Im Zuge dessen wurden zwei Varianten des Umbaus eingereicht. Die Fragestellungen im Einzelnen sind in der Anlage beigefügt. Bei beiden Varianten ist eine geringere Erweiterungsfläche als bei den bisherigen Vorhaben geplant. Um die Rechtmäßigkeit des Umbaus endgültig klären zu können, hat die Gemeinde die Bauvoranfrage anwaltlich überprüfen lassen. Nachfolgend die Ergebnisse der Prüfung.

Bei beiden Varianten ist der Anbau einer Doppelgarage geplant. Die Prüfung durch den Anwalt ergab, dass der Anbau einer Garage bzw. eines Carports nach den Vorgaben des § 35 BauGB bauplanungsrechtlich nicht zulässig ist. Dem Anbau der Garage/Carport kann daher nicht zugestimmt werden. Im Einzelnen siehe angefügte anwaltliche Prüfung.

Bezüglich der angefragten Wohnraumerweiterung ergab die anwaltliche Prüfung, dass beiden



Varianten zugestimmt werden kann, da die Wohnhauserweiterung bei beiden Varianten als angemessen im Sinne des § 35 BauGB angesehen werden kann. Im Einzelnen wird erneut auf die angefügte anwaltliche Prüfung verwiesen.

Die Verwaltung empfiehlt daher, der Wohnhauserweiterung in beiden Varianten das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen. Bezüglich des Anbaus der Doppelgarage bzw. Carport wird das gemeindliche Einvernehmen versagt.

Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung: Schaffung von Wohnraum unter Einhaltung des § 35 BauGB				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	Fördernd	Kein Beitrag	hemmend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Schaffung von Wohnraum
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

1. Antrag, Lageplan, Planzeichnungen (Variante 1)
2. Antrag, Lageplan, Planzeichnungen (Variante 2)
3. Anwaltliche Prüfung