



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/159/2023

| Tagesordnungspunkt  |                            |                   |
|---|----------------------------|-------------------|
| <b>Umbau eines Schuppens zu einem Wohngebäude, Schwanenstraße 1, OT Wöschbach<br/>- Beratung und Beschlussfassung</b> |                            |                   |
| Fachbereich:  | Amt V - Bau- und Umweltamt | Datum: 11.01.2023 |
| Bearbeiter:   | Schmid                     | AZ:               |
| Beratungsfolge  | Termin                     | Behandlung        |
| Technik- und Umweltausschuss  | 07.02.2023                 | öffentlich        |

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

**Pflichtaufgabe**



**Freiwillige Aufgabe**



**Ziel der Verwaltung:**

Einhaltung des Einfügegebots des § 34 BauGB

**Sachverhalt:**

Die Bauherrschaft beantragt den Umbau eines Schuppens zu einem Wohngebäude in der Schwanenstraße im Ortsteil Wöschbach.

Im Zuge des Umbaus wird die Wandhöhe des Schuppens um 93 cm erhöht. Weiter wird im Hofbereich ein Balkon entstehen. Ansonsten ändert sich an der Kubatur des Gebäudes nichts weiter.

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.

Für das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB ist in diesem Fall lediglich der § 34 BauGB entscheidend. Nach dessen Kriterien ist das Vorhaben zulässig, da das Einfügegebot eingehalten wird. Es ergeben sich jedoch Bedenken bezüglich der Stellplätze sowie der Abstandsflächen.

Bezüglich der Stellplätze ist grundsätzlich die Realisierbarkeit am geplanten Standort, sowie die Anfahrbarkeit über den bestehenden Hof fraglich. Weiter sind für die bestehenden Gebäude Stellplätze in der Vergangenheit nachgewiesen worden, die der jetzigen Planung entgegenstehen.

Hinsichtlich der Abstandsflächen wird an der Seite der Grenzbebauung vermutlich eine Baulast nötig sein. Weiter liegen Abstandsflächen auf der öffentlichen Verkehrsfläche. Dies ist grundsätzlich erlaubt, jedoch nur bis zu deren Mitte (vgl. § 5 LBO), was hier überschritten wird.



Die angesprochenen Bedenken sind durch die untere Baurechtsbehörde (Landratsamt Karlsruhe) zu klären. Das Einvernehmen der Gemeinde darf aus diesen Gründen nach § 36 BauGB nicht versagt werden. Die Verwaltung empfiehlt daher, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen, dem Landratsamt aber entsprechende Hinweise hinsichtlich der Stellplätze sowie der Abstandsflächen zu geben.



**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive**

| <b>Gesamtbeurteilung:</b><br>Schaffung von Wohnraum unter Einhaltung des Einfügegebots. |               |                 |              |   |
|---|---------------|-----------------|--------------|---|
| Ziele:<br>Pfinztal...   | Bewertung     |                 |              | Bemerkung   |
|   | För-<br>dernd | Kein<br>Beitrag | hem-<br>mend |   |
| ...macht mobil  |               | Yellow          |              |   |
| ...ist aktiv  |               | Yellow          |              |   |
| ...schafft Raum   | Green         |                 |              | Schaffung von Wohnraum unter Einhal-<br>tung des Einfügegebots. |
| ...bildet und betreut   |               | Yellow          |              |   |
| ...verbindet  |               | Yellow          |              |   |
| ...bietet Service   |               | Yellow          |              |   |
| ...versorgt sich  |               | Yellow          |              |   |
| ...ist stolz auf Nachhaltigkeit   |               | Yellow          |              |   |
| <b>Querschnittsziele</b>  |               |                 |              |   |
| Umwelt-<br>schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/<br>Klimaauffensive                           |               | Yellow          |              |   |
| Haushaltskonsolidierung/<br>Schuldenabbau/ alternative<br>Finanzierungsmodelle          |               | Yellow          |              |   |
| Kommunale Pflichtaufgaben/<br>Investive Infrastrukturprojekte                           |               | Yellow          |              |   |

**Anlagen:**

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen