

# Sitzungsunterlagen

Sitzung des Technik- und  
Umweltausschusses

12.09.2023



# Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	
Tagesordnung (ö)	5
Vorlagendokumente	
TOP Ö 2.1 Änderung Planung: Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage, Hauptstr. 32, OT Söllingen	
Vorlage BV/148/2023/2	7
TOP Ö 2.2 Errichtung einer Dachterrasse auf bestehender Garage, Hirschstr. 1/2, OT Söllingen	
Vorlage BV/273/2023	9
TOP Ö 2.3 Umnutzung Gebäude ehemalige Ortsverwaltung Kleinsteinbach zu einer Flüchtlingsunterkunft, Burgstraße 6, OT Kleinsteinbach	
Vorlage BV/274/2023	11
TOP Ö 2.4 Neubau eines Einfamilienhauses, Falkenweg 2 a, OT Kleinsteinbach	
Vorlage BV/275/2023	13
TOP Ö 2.5 Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, Am Heulenberg 1 Flst.Nr. 7156 und 7157, OT Berghausen	
Vorlage BV/279/2023	15





## Sitzung des Technik- und Umweltausschusses

**Termin:** Dienstag, 12.09.2023, 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. Änderung Planung: Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage, BV/148/2023/2  
Hauptstr. 32, OT Söllingen  
- Beratung und Beschlussfassung
  - 2.2. Errichtung einer Dachterrasse auf bestehender Garage, Hirschstr. BV/273/2023  
1/2, OT Söllingen  
- Beratung und Beschlussfassung
  - 2.3. Umnutzung Gebäude ehemalige Ortsverwaltung Kleinsteinbach zu BV/274/2023  
einer Flüchtlingsunterkunft, Burgstraße 6, OT Kleinsteinbach  
- Beratung und Beschlussfassung
  - 2.4. Neubau eines Einfamilienhauses, Falkenweg 2 a, OT BV/275/2023  
Kleinsteinbach  
-Beratung und Beschlussfassung
  - 2.5. Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, Am Heulenberg 1 BV/279/2023  
Flst.Nr. 7156 und 7157, OT Berghausen  
- Beratung und Beschlussfassung
3. Mitteilungen der Bürgermeisterin
4. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium
5. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/148/2023/2

Tagesordnungspunkt		
<b>Änderung Planung: Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage, Hauptstr. 32, OT Söllingen - Beratung und Beschlussfassung</b>		
Fachbereich:	Amt V - Bau- und Umweltamt	Datum: 17.08.2023
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	12.09.2023	öffentlich

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

**Pflichtaufgabe**



**Freiwillige Aufgabe**



**Ziel der Verwaltung:**

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

**Sachverhalt:**

Das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung vom 17.01.2023, sowie der Sitzung vom 28.03.2023 behandelt. Auf die Sitzungsvorlagen BV/148/2023 und BV /148/2023/1 wird hiermit verwiesen. Aufgrund einer Änderung der Planung liegt der Antrag erneut zur Beschlussfassung vor. Die Fläche die überbaut werden soll hat sich durch die neuen Planungen verringert. Die Grenzbebauung zum Flst.Nr. 184 und Flst.Nr. 182 haben sich dadurch verändert. Zudem wird ein weiterer Stellplatz in der Garage im Erdgeschoss erstellt.

Zum Sachverhalt hat sich aus bauplanungsrechtlicher Sicht nichts verändert.

Das Grundstück bietet durch den schrägen Zuschnitt nicht viele Möglichkeiten einer Bebauung. Bereits die vorherige Bebauung des Grundstücks hat fast die gesamte Grundstücksfläche in Anspruch genommen.

Die Abstandsflächen der Terrassen und Wohnnutzungen zu den Grundstücken Flst.Nr. 182 und 184 sind - da diese das Bauordnungsrecht betreffen - durch die zuständige Baurechtsbehörde, Landratsamt Karlsruhe, zu überprüfen und ggf. zu beanstanden.

Die Verwaltung kann keine Gründe nach § 34 BauGB erkennen, die das Versagen des Einvernehmens begründen können.

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



**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive**

<b>Gesamtbeurteilung:</b> 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				Es werden keine weiteren Flächen des Grundstücks versiegelt.
...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:**

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/273/2023

Tagesordnungspunkt		
<b>Errichtung einer Dachterrasse auf bestehender Garage, Hirschstr. 1/2, OT Söllingen - Beratung und Beschlussfassung</b>		
Fachbereich:	Amt V - Bau- und Umweltamt	Datum: 17.08.2023
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	12.09.2023	öffentlich

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

**Pflichtaufgabe**



**Freiwillige Aufgabe**



**Ziel der Verwaltung:**

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

**Sachverhalt:**

Die Bauherrschaft beantragt den Neubau einer Dachterrasse auf dem Dach einer vorhandenen Garage in der Hirschstraße im Ortsteil Söllingen.

Geplant ist eine Dachterrasse mit einem Geländer und einer Fläche von 21 m<sup>2</sup>. Dies entspricht der Dachfläche, der an dieser Stelle vorhandenen Garage.

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 baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Durch den Neubau der Dachterrasse auf der bestehenden Garage wird keine zusätzliche Grundstücksfläche überbaut. Das Vorhaben fügt sich nach der Ansicht der Verwaltung in die nähere Umgebung ein.

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**

<b>Gesamtbeurteilung:</b> 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 Neubau der Terrasse werden keine weiteren Flächen des Grundstücks versiegelt.
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
<b>Querschnittsziele</b>				
<b>Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive</b>		Nachhaltige Bauweise: - Holzständerbauweise - Wärmepumpe und Wärmerückgewinnung		
<b>Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle</b>				
<b>Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte</b>				

**Anlagen:**

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/274/2023

Tagesordnungspunkt		
<b>Umnutzung Gebäude ehemalige Ortsverwaltung Kleinsteinbach zu einer Flüchtlingsunterkunft, Burgstraße 6, OT Kleinsteinbach - Beratung und Beschlussfassung</b>		
Fachbereich:	Amt V - Bau- und Umweltamt	Datum: 17.08.2023
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	12.09.2023	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 nach § 34 BauGB.

**Sachverhalt:**

Auf dem Grundstück der Burgstraße 6 im Ortsteil Kleinsteinbach ist die Umnutzung des Gebäudes der ehemaligen Ortsverwaltung zu einer Flüchtlingsunterkunft durch die Gemeinde geplant.

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich und ist somit 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.

Durch die Nutzungsänderung werden keine Veränderungen an der Kubatur des bestehenden Gebäudes vorgenommen. Die bebaute Grundstücksfläche verändert sich nicht.

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



**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive**

<b>Gesamtbeurteilung:</b> Schaffung von Wohnraum unter Einhaltung des Einfügungsgebots nach § 34 BauGB.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Durch die Nutzungsänderung wird eine Flüchtlingsunterkunft geschaffen.
...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:**

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/275/2023

Tagesordnungspunkt		
<b>Neubau eines Einfamilienhauses, Falkenweg 2 a, OT Kleinsteinbach</b>		
<b>-Beratung und Beschlussfassung</b>		
Fachbereich:	Amt V - Bau- und Umweltamt	Datum: 17.08.2023
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	12.09.2023	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 nach § 34 BauGB.

**Sachverhalt:**

Die Bauherrschaft beantragt den Neubau eines Wohnhauses mit einer Wohneinheit auf dem Grundstück Falkenweg 2 a im Ortsteil Kleinsteinbach.

Geplant ist ein Einfamilienhaus mit Satteldach, zwei Vollgeschossen und einer Höhe von 7,45 m, an der Stelle der bestehenden Scheune. Zwei neue Stellplätze sind auf dem Grundstück vorgesehen. Der Neubau ist mit einer Terrasse anschließend an das Erdgeschoss geplant.

Für das Grundstück besteht kein rechtskräftiger 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.

Die Abstandsflächen zu dem Grundstück Flst.Nr. 513/1 sind durch die untere Baurechtsbehörde, Landratsamt Karlsruhe, zu überprüfen und ggf. zu beanstanden.

Das Vorhaben fügt sich sowohl nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen



**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive**

<b>Gesamtbeurteilung:</b> Schaffung von Wohnraum unter Einhaltung des Einfügungsgebots nach § 34 BauGB				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Es entsteht ein Einfamilienhaus durch den Neubau auf einer zum Großteil vorher bereits bebauten Fläche.
...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:**

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen, Auszug GIS alter Bestand

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/279/2023

Tagesordnungspunkt		
<b>Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, Am Heulenberg 1 Flst.Nr. 7156 und 7157, OT Berghausen - Beratung und Beschlussfassung</b>		
Fachbereich:	Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung	Datum: 21.08.2023
Bearbeiter:	Maier	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	12.09.2023	öffentlich

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

**Pflichtaufgabe**



**Freiwillige Aufgabe**



**Ziel der Verwaltung:**

Einhaltung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für das Bauen im Außenbereich.

**Sachverhalt:**

Die Bauherrschaft beantragt den Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport im Außenbereich im Ortsteil Berghausen. Geplant ist ein Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen und einem Satteldach.

Eine Bauvoranfrage zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern auf denselben Grundstücken wurde bereits 2016 positiv beschieden. Der Bauvorbescheid enthält mittlerweile keine Gültigkeit mehr. Im vorliegenden Bauantrag wurde nur ein Einfamilienhaus beantragt.

Das Grundstück Flst.Nr. 7156/7157 liegt im Außenbereich und wird nach § 35 BauGB beurteilt. Ein Vorhaben ist dort nur dann zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die Erschließung gesichert ist und das Vorhaben privilegiert ist. Dazu müsste es sich um ein Vorhaben handeln, das einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Bei der Bauherrschaft handelt es sich um die neuen Betriebsleiter des Biolandhofes Petrik. Diese wollen durch den Neubau Wohnraum auf dem Betriebsgelände für die junge Familie schaffen. Wie die beigefügte Erläuterung der Bauherrschaft verdeutlicht, handelt es sich bei den Biolandhof Petrik um einen landwirtschaftlichen Betrieb, der seinen Schwerpunkt im ökologischen Kartoffel- und Freilandgemüsebau hat. Zudem wird dort Tierhaltung betrieben. Der Hof bewirtschaftet eine Fläche von insgesamt 65 ha. Bei den beiden Betriebsleitern handelt es sich um zwei Agraringenieure, die zu Beginn des Jahres 2023 den Betrieb von den beiden Altenteilern übernommen haben. Das bestehende Wohnhaus wird von den beiden Altenteilern bewohnt, welche auch weiterhin im Betrieb tätig sind. Um die landwirtschaftliche Tätigkeit des Biolandhofes Petrik weiterhin zu gewährleisten, planen die beiden neuen Betriebsleiter, ebenfalls auf dem Betrieb zu wohnen. Der Neubau des Einfamilienhauses ist notwendig, um den notwendigen Generationswechsel des Betriebes zu erleichtern.

Da das geplante Vorhaben einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und im Vergleich zur



Betriebsfläche des Hofes nur einen untergeordneten Teil dieser einnimmt, handelt es sich um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Dieses ist im Außenbereich zulässig.

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



**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive**

<b>Gesamtbeurteilung:</b> Es handelt sich um ein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Der Neubau schafft für die neuen Betriebsleiter Wohnraum in direkter Nähe zum Betrieb.
...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:**

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen, Erläuterungen zum Bauantrag

