

# Sitzungsunterlagen

Sitzung des Technik- und  
Umweltausschusses

06.02.2024



# Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	
Tagesordnung (ö)	5
Vorlagendokumente	
TOP Ö 2.1 Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses mit Gaststätte, Weinhof 1, OT Söllingen	
Vorlage BV/135/2022/1	7
TOP Ö 2.2 Anbau an ein bestehendes Wohnhaus und Sanierung des Bestandsgebäudes, Im Saalbrett 16 Flst.Nr. 3148, OT Wöschbach	
Vorlage BV/348/2023/1	9
TOP Ö 2.3 Erweiterung Wohnhaus, Antrag auf Befreiung von der Geschossflächenzahl, Durlacher Weg 60, OT Kleinsteinbach	
Vorlage BV/362/2024	13
TOP Ö 2.4 Umbau und Erweiterung einer Wohnung im Wohn- und Betriebsgebäude, Wesostr. 127/1, OT Wöschbach	
Vorlage BV/363/2024	15
TOP Ö 2.5 Wohnhausumbau mit neuem Dach und Balkonanbau, Mozartstr. 12, OT Söllingen	
Vorlage BV/370/2024	17
TOP Ö 2.6 Neubau eines Wohnhauses (2 WE) mit Stellplätzen, Wesebachstr. 15 b, OT Söllingen	
Vorlage BV/373/2024	19
TOP Ö 3.1 Bauvoranfrage für 3 Varianten zur Nutzung des hinteren Bereichs des Grundstück, Hauptstraße 107, OT Söllingen	
Vorlage BV/374/2024	21





## Sitzung des Technik- und Umweltausschusses

**Termin:** Dienstag, 06.02.2024, 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. Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses mit Gaststätte, Weinhof 1, OT Söllingen BV/135/2022/1  
- Beratung und Beschlussfassung
  - 2.2. Anbau an ein bestehendes Wohnhaus und Sanierung des Bestandsgebäudes, Im Saalbrett 16 Flst.Nr. 3148, OT Wöschbach BV/348/2023/1  
- Beratung und Beschlussfassung
  - 2.3. Erweiterung Wohnhaus, Antrag auf Befreiung von der Geschossflächenzahl, Durlacher Weg 60, OT Kleinsteinbach BV/362/2024  
- Beratung und Beschlussfassung
  - 2.4. Umbau und Erweiterung einer Wohnung im Wohn- und Betriebsgebäude, Wesostr. 127/1, OT Wöschbach BV/363/2024  
- Beratung und Beschlussfassung
  - 2.5. Wohnhausumbau mit neuem Dach und Balkonanbau, Mozartstr. 12, OT Söllingen BV/370/2024  
- Beratung und Beschlussfassung
  - 2.6. Neubau eines Wohnhauses (2 WE) mit Stellplätzen, Wesebachstr. 15 b, OT Söllingen BV/373/2024  
- Beratung und Beschlussfassung
3. Bauanfragen
  - 3.1. Bauvoranfrage für 3 Varianten zur Nutzung des hinteren Bereichs des Grundstück, Hauptstraße 107, OT Söllingen BV/374/2024

- 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/135/2022/1

Tagesordnungspunkt		
<b>Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses mit Gaststätte, Weinhof 1, OT Söllingen - Beratung und Beschlussfassung</b>		
Fachbereich:	Amt V - Bau- und Umweltamt	Datum: 15.01.2024
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	06.02.2024	öffentlich

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

**Pflichtaufgabe**



**Freiwillige Aufgabe**



**Ziel der Verwaltung:**

Einhaltung der Vorschriften über das Bauen im Außenbereich nach § 35 BauGB.

**Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung vom 06.12.2022 positiv beschieden. Auf die Sitzungsvorlage BV/135/2022 wird hiermit verwiesen.

Die Prüfung der Unterlagen durch das Landratsamt ergab, dass das Vorhaben aufgrund § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB nicht genehmigungsfähig sei, da die Erweiterung das mögliche Maß überschreiten würde. Nach intensivem Austausch mit der Baurechtsbehörde, Landwirtschaftsamt, Gemeinde und Bauherrschaft ergab sich folgende neue Beurteilung: Das Vorhaben ist nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert und genehmigungsfähig. Aufgrund der neu eingereichten Unterlagen liegt das Vorhaben erneut dem Technik- und Umweltausschuss zur Beschlussfassung vor.

Die Bauherrschaft beantragt die Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses (mit integrierter Gaststätte). Das Wohnhaus und die Gaststätte sind genehmigte Bauten aus dem Jahr 1965. Im Laufe der Jahre wurde der Gaststättenbetrieb und die Wohnfläche mit Genehmigungen durch das Landratsamt Karlsruhe bereits erweitert.

Seit dem Neubau (1965) befindet sich das ehemalige Weingut in der Hand der Familie. Nun beantragt der Bauherr im Rahmen der Privilegierung als landwirtschaftlicher Betrieb die Aufstockung.

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



**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive**

<b><u>Gesamtbeurteilung:</u></b> Die Ziele von Pfinztal 2035 werden erfüllt.				
<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				Es wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen im Verhältnis zu den Wohnbedürfnissen einer 3-4-köpfigen Familie.
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
<b>Querschnittsziele</b>				
<b>Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive</b>				Die Erweiterung versiegelt keine zusätzliche Fläche des Grundstücks.
<b>Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle</b>				
<b>Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte</b>				

**Anlagen:**

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen, Begründung Antragssteller

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/348/2023/1

Tagesordnungspunkt		
<b>Anbau an ein bestehendes Wohnhaus und Sanierung des Bestandsgebäudes, Im Saalbrett 16 Flst.Nr. 3148, OT Wöschbach - Beratung und Beschlussfassung</b>		
Fachbereich:	Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung	Datum: 18.01.2024
Bearbeiter:	Maier	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	06.02.2024	öffentlich

<b>Beschlussvorschlag:</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.</li> <li>2. Der Befreiung von der Anzahl der Vollgeschosse und der Überschreitung der Bauflucht wird zugestimmt.</li> <li>3. Der Befreiung zur Überschreitung der festgesetzten Höhe und Art der Einfriedung wird nicht zugestimmt.</li> </ol>
----------------------------	--

**Pflichtaufgabe**



**Freiwillige Aufgabe**



**Ziel der Verwaltung:**

Schaffung von Wohnraum unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

**Sachverhalt:**

Die Bauherrschaft beantragt den Anbau an ein bestehendes Wohnhaus und die Sanierung des Bestandsgebäudes Im Saalbrett im Ortsteil Wöschbach. Hierbei soll an das Bestandsgebäude ein zweigeschossiger Anbau mit Satteldach und einem Balkon in Richtung der Straße errichtet werden. Das Dachgeschoss des vorhandenen Gebäudes soll durch den Bau von zwei Dachgauben auf der östlichen Seite erweitert werden. Im hinteren Grundstücksbereich entsteht eine Terrasse.

Für das Grundstück gilt der Bebauungsplan „Jägersgrund/Saalbrett“, in Kraft getreten am 28.06.1962. Die Festsetzungen sind zu gering, um als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs.1 BauGB eingestuft werden zu können. Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens deshalb im Übrigen nach § 34 BauGB.

Der Bebauungsplan setzt in den textlichen Festsetzungen eine Anzahl der Vollgeschosse von 1,5 für das Grundstück fest. Dies wird aufgrund der geplanten zwei Vollgeschosse nicht eingehalten. Weiter wird die vorgegebene Bauflucht überschritten. Für diese Abweichungen ist die Erteilung von Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB notwendig. Bei dem Objekt der Ringstraße 28 wurden bereits Befreiungen für die Überschreitung der Anzahl der Vollgeschosse und der Bauflucht erteilt. Aufgrund des Gleichheitsgrundsatzes empfiehlt die Verwaltung deshalb, diesen Befreiungen ebenfalls zuzustimmen. Durch die Erteilung dieser Befreiungen werden die Festsetzung hinsichtlich der Dachneigung und der Unzulässigkeit eines Kniestocks bei zwei Vollgeschossen eingehalten.

Weiter ist entlang der Straße „Im Saalbrett“ eine Mauer mit einer Höhe von 2 m geplant. Der Bebauungsplan enthält bezüglich Einfriedungen die Festsetzung, diese entlang der Straße



mit einer maximalen Höhe von 1,10 m, inklusive Sockel, in Form eines Holzzaunes zu erstellen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Befreiungen hinsichtlich der Höhe von Einfriedungen bekannt. Die Verwaltung empfiehlt deshalb, dieser Befreiung nicht zuzustimmen um keine Präzedenzfälle zu schaffen.

Bezüglich der übrigen Prüfungspunkte des § 34 BauGB fügt sich das Vorhaben nach Ansicht der Verwaltung in die nähere Umgebung ein. Es wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.



**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive**

<b>Gesamtbeurteilung:</b> Schaffung von Wohnraum.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Das Vorhaben schafft Wohnraum durch den Anbau an das bestehende Wohnhaus.
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				PV-Anlagen sind geplant
<b>Querschnittsziele</b>				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive				PV-Anlagen sind geplant
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

**Anlagen:**

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/362/2024

Tagesordnungspunkt		
<b>Erweiterung Wohnhaus, Antrag auf Befreiung von der Geschossflächenzahl, Durlacher Weg 60, OT Kleinsteinbach - Beratung und Beschlussfassung</b>		
Fachbereich:	Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung	Datum: 15.01.2024
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	06.02.2024	öffentlich

<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird versagt und der beantragten Befreiung (Überschreitung der Grundflächenzahl um 30,98 %) wird nicht zugestimmt.</b>
----------------------------	---

**Pflichtaufgabe**



**Freiwillige Aufgabe**



**Ziel der Verwaltung:**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind einzuhalten.

**Sachverhalt:**

Die Bauherrschaft beantragt die Erweiterung des Wohnhauses im Durlacher Weg 60. Im Untergeschoss befindet sich vor der Erweiterung eine Einliegerwohnung. Diese wird zu Büroräumen (nicht gewerblich) genutzt und den beiden Wohneinheiten in gemeinsamer Nutzung zugeordnet. Im Erdgeschoss ist die Erweiterung durch einen Wintergarten mit ca. 19 m<sup>2</sup> geplant. Das Dachgeschoss wird zu einer eigenständigen Wohneinheit ausgebaut, erweitert und durch einen Zwerchgiebel aufgewertet.

Das Grundstück befindet sich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans „Rechts des Durlacher Weges“, in Kraft getreten am 25.11.1982 – gültige Baunutzungsverordnung (=BauNVO) 1977.

Durch die im Erdgeschoss erweiterte Wohnfläche entsteht im Dachgeschoss rechnerisch kein weiteres Vollgeschoss. Allerdings wird die nach dem Bebauungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl überschritten. Die Berechnungsgrundlage ist hier die BauNVO von 1977, da der Bebauungsplan 1982 in Kraft getreten ist. Die Überschreitung der Geschossflächenzahl bemaßt sich auf 57 m<sup>2</sup> = 30,98 %. Eine Befreiung von der Geschossflächenzahl wurde bisher in dem Baugebiet nicht erteilt.

Grundsätzlich spricht nichts gegen eine Wohnraumerweiterung zur familiären Nutzung. Allerdings ist die Überschreitung nicht geringfügig und das Reihenmittelhaus wird durch den Umbau erheblich höher (ca. 1,70 m).

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu versagen und der beantragten Befreiung von der Geschossflächenzahl nicht zuzustimmen. Wir erachten eine Überschreitung mit knapp 31% nicht als geringfügig.



**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive**

<b>Gesamtbeurteilung:</b>				
Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sind einzuhalten. Die Überschreitung ist nicht mehr geringfügig und daher nicht vertretbar.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil		Yellow		
...ist aktiv		Yellow		
...schafft Raum	Green			
...bildet und betreut		Yellow		
...verbindet		Yellow		
...bietet Service		Yellow		
...versorgt sich		Yellow		
...ist stolz auf Nachhaltigkeit		Yellow		
<b>Querschnittsziele</b>				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive		Yellow		
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle		Yellow		
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte		Yellow		

**Anlagen:**

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/363/2024

Tagesordnungspunkt		
<b>Umbau und Erweiterung einer Wohnung im Wohn- und Betriebsgebäude, Wesostr. 127/1, OT Wöschbach - Beratung und Beschlussfassung</b>		
Fachbereich:	Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung	Datum: 15.01.2024
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	06.02.2024	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 Umbau und die Erweiterung einer Wohnung innerhalb eines Wohn- und Betriebsgebäudes in der Wesostraße im Ortsteil Wöschbach. Geplant ist eine Aufstockung im Bereich des Hintergebäudes. Die Aufstockung schafft im Dachgeschoss zusätzliche Räume, die mit dem bestehenden Obergeschoss eine Wohneinheit bilden. Im bestehenden Obergeschoss entsteht ein zusätzlicher Raum, ansonsten werden nur Änderungen innerhalb des Grundrisses vorgenommen. Durch die Aufstockung entsteht eine neue Firsthöhe mit 6,66 m. Im Erdgeschoss werden keine Änderungen vorgenommen, hier besteht eine Werkstatt.

Die bestehende Bebauung auf dem Grundstück befindet sich außerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Danach wäre 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. Das Vorhaben fügt sich nach Ansicht der Verwaltung in die nähere Umgebung ein. Bezüglich der Zufahrt auf das Grundstück wird die Übernahme einer Baulast notwendig. Hierauf wurde das Landratsamt bereits hingewiesen.

Wir weisen darauf hin, dass auch in diesem Fall der § 37 Abs. 3 S. 2 LBO anzuwenden ist. 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.



**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive**

<b>Gesamtbeurteilung:</b> Schaffung von Wohnraum ohne eine zusätzliche Versiegelung von Flächen.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Durch die Aufstockung wird Wohnraum geschaffen, ohne zusätzliche Fläche auf dem Grundstück zu versiegeln.
...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/370/2024

Tagesordnungspunkt		
<b>Wohnhausumbau mit neuem Dach und Balkonanbau, Mozartstr. 12, OT Söllingen</b>		
<b>- Beratung und Beschlussfassung</b>		
Fachbereich:	Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung	Datum: 17.01.2024
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	06.02.2024	öffentlich

<b>Beschlussvorschlag:</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.</li> <li>2. Der Befreiung nach § 31 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans, Überschreitung der Baulinie mit dem Balkon, wird zugestimmt.</li> </ol>
----------------------------	---

**Pflichtaufgabe**



**Freiwillige Aufgabe**



**Ziel der Verwaltung:**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind einzuhalten. Es gilt das Gleichbehandlungsgebot.

**Sachverhalt:**

Die Bauherrschaft beantragt den Umbau eines Wohnhauses mit einem neuen Dach und Balkonanbau in südlicher Richtung im Dachgeschoss. Es entsteht keine weitere Wohneinheit und die Gebäudehöhe wird auch nicht verändert.

Das Grundstück befindet sich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplan „Rieth I“, in Kraft getreten am 20.12.1963. Der Bebauungsplan setzt unter anderem eine Baulinie fest. Diese wird durch den Anbau des Balkons im Dachgeschoss überschritten. In dem Baugebiet wurde bereits mehrfach von der Überschreitung der Baulinie befreit.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen und der Befreiung nach § 31 BauGB, bezüglich der Überschreitung der Baulinie durch den Balkon, zuzustimmen.



**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive**

<b>Gesamtbeurteilung:</b>				
In dem Baugebiet wurde bereits von der Überschreitung der Baulinie befreit, sodass der Grundsatz der Gleichbehandlung greift.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Die bestehende Wohnung im Dachgeschoss wird durch einen Balkon qualitativ aufgewertet. Es wird keine weitere Grundfläche 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/373/2024

Tagesordnungspunkt		
<b>Neubau eines Wohnhauses (2 WE) mit Stellplätzen, Wesebachstr. 15 b, OT Söllingen</b>		
<b>- Beratung und Beschlussfassung</b>		
Fachbereich:	Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung	Datum: 22.01.2024
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	06.02.2024	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 § 36 BauGB.**

**Sachverhalt:**

Die Bauherrschaft beantragt den Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und Stellplätzen in der dritten Reihe der Wesebachstraße 15 b in Söllingen. Das Wohnhaus ist mit beidseitiger Grenzbebauung geplant. Zu dem Grundstück des Bauprojektes „Grüner Wohnen“ ist die grenzseitige Bebauung abgestimmt und bereits in den Planungen „Grüner Wohnen“ eingefügt gewesen. Die Bebauung der Grenzen ist durch Baulasten zu sichern. Dies wird durch die Baurechtsbehörde geprüft und veranlasst. Der Antrag wurde digital über das Service BW Portal eingereicht.

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

Das Vorhaben fügt sich nach den vorgenannten Einfügungspunkten in die nähere Umgebung ein. Die Tiefe der Bebauung ist mit der zur Wesebachstr. 17 a vergleichbar. Die Höhe des geplanten Gebäudes fügt sich ebenso ein.

Da für das Grundstück keine rechtsgültige Satzung über eine erhöhte Stellplatzzahl besteht, gilt die Landesbauordnung. Gem. § 37 Abs. 1 Satz 1 LBO ist bei Errichtung von Gebäuden pro Wohneinheit ein Stellplatz auszuweisen. Die Prüfung, ob die Zahl der Stellplätze eingehalten ist, obliegt der unteren Baurechtsbehörde, Landratsamt Karlsruhe. Ebenso die Anfahrbarkeit der Stellplätze. Die Verwaltung zweifelt die vorgelegte Planung der Stellplätze bzgl. der Anfahrbarkeit stark an und wird mit der Stellungnahme das Landratsamt hierauf hinweisen. Das gemeindliche Einvernehmen darf aus Gründen der Stellplätze bzw. deren Anfahrbarkeit nicht versagt werden.

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/Klimaaoffensive**

<b><u>Gesamtbeurteilung:</u></b>				
Schaffung von Wohnraum unter Beachtung des Einfügungsgebots. Die Innenverdichtung ist vor der Versiegelung von Außenbereichsflächen zu bevorzugen.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Die langgezogenen Grundstücke werden durch die hintere Bebauung voll ausgeschöpft und Wohnraum wird geschaffen.
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
<b>Querschnittsziele</b>				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

**Anlagen:**

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/374/2024

Tagesordnungspunkt		
<b>Bauvoranfrage für 3 Varianten zur Nutzung des hinteren Bereichs des Grundstück, Hauptstraße 107, OT Söllingen - Beratung und Beschlussfassung</b>		
Fachbereich:	Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung	Datum: 23.01.2024
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	06.02.2024	öffentlich

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

**Pflichtaufgabe**



**Freiwillige Aufgabe**



**Ziel der Verwaltung:**

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

**Sachverhalt:**

Die Bauherrschaft möchte das Grundstück Hauptstraße 107 teilen. Der hintere nördliche Bereich ist aktuell mit einem Wirtschaftsgebäude bebaut. Durch die Bauvoranfrage möchte die Bauherrschaft 3 Varianten bauplanungs- und bauordnungsrechtlich geprüft haben, ob es grundsätzlich möglich wäre dort eine Bebauung genehmigt zu bekommen.

Varianten:

1. Ausbau und ggf. Aufstockung des bestehenden Wirtschaftsgebäudes
2. Abbruch des vorhandenen Wirtschaftsgebäudes und Neubau eines Zweifamilienhauses, wie es 1959 bereits geplant und genehmigt wurde (Baugenehmigung ist ausgelaufen) – beidseitige Grenzbebauung
3. Abbruch des vorhandenen Wirtschaftsgebäudes und Neubau eines Fertighauses mit einseitiger Grenzbebauung

Die Gebäudehöhen werden an die Nachbarschaftsbebauung angeglichen. Die Gebäudeabstände zu dem vorderen Haus werden eingehalten und es werden im Bauantrag ausreichend Stellplätze nach der LBO nachgewiesen werden.

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

Alle drei Varianten sind bisher nicht im Detail ausgearbeitet, da die Bauherrschaft erst grundsätzlich wissen möchte, ob eine Bebauung der drei Varianten überhaupt möglich wäre. Die bauordnungsrechtlichen Punkte (z.B. Abstandsflächen, Stellplätze, Brandschutz usw.) sind durch die untere Baurechtsbehörde, Landratsamt Karlsruhe zu prüfen. Durch die Teilung entsteht ein „gefangenes“ Grundstück, daher wird die Zufahrt und die Leitungen durch eine Baulast zu sichern sein, dies ist durch die untere Baurechtsbehörde zu veranlassen.

Planungsrechtlich spricht seitens der Verwaltung nichts gegen die drei Varianten. Die Tiefe der vorhandenen Bebauung wird nicht überschritten. Die später geplante Gebäudehöhe ist den vorhandenen Nachbargebäuden anzupassen. Die angrenzenden Wirtschaftsgebäude sind teilweise bereits zu Wohnraum umgebaut bzw. neugebaut worden. Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu allen Varianten zu erteilen.



**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive**

<b>Gesamtbeurteilung:</b>				
Planungsrechtlich fügen sich alles drei Varianten in die Umgebung ein. Die Details sind in dem späteren Bauantragsverfahren näher zu prüfen.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Durch die Bebauung in zweiter Reihe wird weiterer Wohnraum geschaffen und keine Fläche des Außenbereichs entzogen. Die Innenverdichtung ist zu fördern.
...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

