



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/477/2024/1

Tagesordnungspunkt		
<b>Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses mit Keller, zwei Vollgeschossen, einem Dachgeschoss mit Satteldach und einer Doppelgarage, Scheffelstraße 13/1, OT Berghausen - Beratung und Beschlussfassung</b>		
Fachbereich:	Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung	Datum: 21.08.2024
Bearbeiter:	Maier	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	10.09.2024	öffentlich

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

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



### Ziel der Verwaltung:

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

### Sachverhalt:

Die Bauherrschaft möchte durch die Bauvoranfrage klären, ob die Errichtung eines Einfamilienhauses in zweiter Reihe hinter dem Grundstück Scheffelstraße 13 im Ortsteil Berghausen zulässig wäre. Die gestellten Einzelfragen der Bauvoranfrage können den angehängten Antragsunterlagen entnommen werden.

Die Bauvoranfrage war bereits für die Sitzung des Technik- und Umweltausschusses am 06.08.2024 vorgesehen. Auf die Sitzungsvorlage BV/477/2024 und den Sachverhalt wird hiermit verwiesen. Die Verwaltung hatte einen negativen Beschlussvorschlag formuliert und dem Antragsteller empfohlen, alternative Lösungen zu prüfen, die den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Erschließung und Integration in die bestehende Bebauung entsprechen. Daraufhin wurde der Tagesordnungspunkt auf Wunsch des Antragstellers abgesetzt. Diese haben dann gemeinsam mit dem Eigentümer des Grundstücks umfassende Abstimmungen mit der Verwaltung aufgenommen, um eine verträgliche Lösung zu finden. Diese liegt nun zur Beratung und Beschlussfassung vor.

Die geänderte Planung enthält eine Fläche im hinteren Grundstücksbereich in Richtung des Feldwegs, die rechtlich gesichert werden soll. Zudem wurde eine Baulastenfläche entlang der Bestandsbebauung der Scheffelstraße 13 aufgenommen, die die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie einen begehbaren Zugang zum Baugrundstück von der Scheffelstraße aus sichern wird.

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich. Ein Vorhaben wird deshalb nach § 34 BauGB beurteilt. Danach wäre es 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.

In der Umgebungsbebauung sind bereits Bebauungen vorhanden, die eine ähnliche Bautiefe aufweisen. Beispielsweise die Hans-Thoma-Straße 16 oder die Bebauung in zweiter Reihe der Scheffelstraße 11/2. Bei einem durchgeführten Ortstermin mit der Baurechtsbehörde



(Landratsamt Karlsruhe) wurde mitgeteilt, dass die oben genannten Vergleichsobjekte bezüglich Bautiefe herangezogen werden können. Auch wenn nach Ansicht der Verwaltung die Bebauung der Scheffelstraße 11/2 optisch eher der Hans-Thoma-Straße zugeordnet ist. Bezüglich der Anzahl der Vollgeschosse und der Höhe des Gebäudes orientiert sich die Bauvoranfrage an bereits bestehender Bebauung.

Die Zufahrt zur Garage ist weiterhin über das Grundstück Flst.Nr. 572 geplant. Hierbei handelt es sich um ein Grundstück der Gemeinde. Gemäß der Kommentierung des Baugesetzbuches zu den Anforderungen an eine Erschließungsanlage, reicht es bereits aus, wenn ein Weg tatsächlich und rechtlich die Möglichkeit gewährleistet, mit Personen- und kleineren Versorgungsfahrzeugen an die betreffenden Grundstücke heranzufahren. Der genannte Weg wird bereits von mehreren Grundstücken als Zufahrt genutzt. So besteht beispielsweise eine Zufahrt auf das Grundstück Hans-Thoma-Straße 16 von besagtem Feldweg aus. Auch für die im Jahr 2016 genehmigten Garagen auf dem Grundstück der Scheffelstraße 11/2, wird ausschließlich der Weg der Gemeinde als Zufahrt genutzt.

Mit der Bauherrschaft und dem Eigentümer des Baugrundstücks wurde festgelegt, dass die in den Plänen markierte Fläche im hinteren Grundstücksbereich rechtlich gesichert wird. Dieser Vorschlag wurde in Abstimmung mit dem Verkehrsplaner aufgrund des im FNP festgelegten Bauerwartungslandes im Bereich hinter dem Grundstück erarbeitet. Die Problematik, die in der vorherigen Planung gesehen wurde, bezog sich hauptsächlich auf die Schaffung eines Zwangspunktes durch die geplante Bebauung. Durch die rechtliche Sicherung der genannten Grundstücksfläche kann gewährleistet werden, dass für den Weg weitere Entwicklungsmöglichkeiten bzgl. des Bauerwartungslandes bestehen, beziehungsweise umgesetzt werden könnten. Dennoch handelt es sich bei dem Weg nicht um eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße, weshalb es sich bei der Zufahrt über diesen Weg um eine Sondernutzung handelt. Die daran geknüpften Bedingungen und Pflichten sind im Rahmen eines zukünftigen Bauantragsverfahrens zu klären.

Eine weitere Voraussetzung der Verwaltung war es, einen begehbaren Zugang zum Baugrundstück entlang der Bestandsbebauung der Scheffelstraße 13 zu schaffen. Diese Fläche wird durch die Übernahme einer Baulast gesichert. Somit wäre eine Zuordnung der Bebauung zur Scheffelstraße vorhanden, die das Auffinden und die Erreichbarkeit für Rettungskräfte und die Post gewährleistet. Ebenfalls werden die notwendigen Leitungen für Kanal und Abwasser in dieser Baulastenfläche verlegt. Eine optische und infrastrukturelle Zuordnung zur Scheffelstraße ist somit gegeben.

Aufgrund der vorgenommenen Änderungen empfiehlt die Verwaltung, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.



**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive**

<b>Gesamtbeurteilung:</b> Das Vorhaben entspricht den verfolgten Zielen.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Es wird zusätzlicher Wohnraum geschaf- fen
...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, Lagepläne, Bild