



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/518/2024

| Tagesordnungspunkt | | |
|--|-----------------------------------|-------------------|
| Errichtung von 12 Einfamilienhäusern und 2 Mehrfamilienhäusern mit jeweils 9 Wohneinheiten, Wöschbacher Straße 111/113, OT Berghausen - Beratung und Beschlussfassung | | |
| Fachbereich: | Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung | Datum: 15.10.2024 |
| Bearbeiter: | Maier | AZ: |
| Beratungsfolge | Termin | Behandlung |
| Technik- und Umweltausschuss | 05.11.2024 | öffentlich |

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

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Einhaltung der Vorschriften zum Bauen im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft hat eine Bauvoranfrage für den Neubau von 12 Einfamilienhäusern und 2 Mehrfamilienhäusern mit jeweils 9 Wohneinheiten auf den Grundstücken der Wöschbacher Straße 111 und 113 und dem Grundstück Flst.Nr. 7021/1 im Ortsteil Berghausen eingereicht. Das Vorhaben soll Wohnraum für sozial schwächere Schichten und junge Familien schaffen. Hierfür ist eine Zufahrt über das gemeindeeigene Grundstück Flst.Nr. 9660 vorgesehen. Die Bauherrschaft möchte klären, ob der Erweiterung der Siedlungsfläche zugestimmt werden kann und ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden kann.

Alle drei Grundstücke liegen im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die bestehenden (nur teilweise) genehmigten Gebäude schaffen keinen Rechtsanspruch auf weitere Bebauungen auf diesen Grundstücken. In der Vergangenheit wurde bereits eine Bauvoranfrage für den Neubau eines zusätzlichen Einfamilienhauses auf dem Grundstück der Wöschbacher Straße 113 eingereicht. Diese wurde durch die untere Baurechtsbehörde (Landratsamt Karlsruhe) auf Grund der Lage im Außenbereich negativ beschieden. Eine neue Bebauung, unabhängig von den konkreten Angaben zu einem Vorhaben, wäre nach § 35 BauGB zu beurteilen. Privilegierungen sind im vorliegenden Fall nicht ersichtlich.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB kann nach Ansicht der Verwaltung ebenfalls nicht positiv beurteilt werden. Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist unter anderem, dass es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Bebaute Bereiche im Außenbereich sind grundsätzlich nicht als Bereiche der Innenentwicklung anzusehen. Diese gesetzliche Regelung ermöglicht keine Innenentwicklung in den Außenbereich und damit eine Verschiebung der Grenzen des Siedlungsbereichs. Abschließend ist diese Frage jedoch durch das Landratsamt zu beurteilen.

Ob abgesehen von der Verfahrensart grundsätzlich ein Bebauungsplan aufgestellt werden kann, hängt von übergeordneten Planungen (Regional- und Flächennutzungsplan) ab. Diese



weisen nach aktuellstem Stand hier keine Siedlungserweiterungsfläche aus. Der Regionalplan befindet sich momentan in einer Fortschreibung. Da diese jedoch noch nicht abgeschlossen ist, kann noch keine Auskunft darüber gegeben werden, ob die vorliegenden Grundstücke zukünftig als Siedlungserweiterungsfläche ausgewiesen werden. Problematisch hierbei könnte eine bestehende Grünzäsur im Bereich der Grundstücke sein. Die Entscheidung über eine mögliche Aufstellung eines Bebauungsplanes liegt somit derzeit nicht allein bei der Gemeinde, da sich dieser aus den o.g. übergeordneten Plänen entwickeln muss.

Nach Ansicht der Verwaltung sind derzeit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens nicht gegeben. Weiter ist auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes derzeit nicht möglich. Daher empfiehlt die Verwaltung, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu versagen.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive

| Gesamtbeurteilung: | | | | |
|--|---------------|-----------------|--------------|--|
| Das Vorhaben entspricht nicht den Voraussetzungen für das Bauen im Außenbereich. | | | | |
| Ziele: Pfinztal... | Bewertung | | | Bemerkung |
| | För- dernd | Kein Beitrag | hem- mend | |
| ...macht mobil | | | | |
| ...ist aktiv | | | | |
| ...schafft Raum | | | | Durch das Vorhaben würde Wohnraum geschaffen werden. |
| ...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