

Sitzungsunterlagen

Sitzung des Technik- und
Umweltausschusses

05.11.2024

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	
Tagesordnung (ö)	5
Vorlagendokumente	
TOP Ö 2.1 Umnutzung der ehemaligen Bankfiliale in eine Selbstbedienungsfiliale und ein Bürgerbüro der Gemeinde Pfinztal, Hauptstr. 51, OT Söllingen	
Vorlage BV/514/2024	7
TOP Ö 3.1 Neubau eines Doppelhauses, Am Hohberg 25, OT Wöschbach	
Vorlage BV/517/2024	9
TOP Ö 3.2 Errichtung von 12 Einfamilienhäusern und 2 Mehrfamilienhäusern mit jeweils 9 Wohneinheiten, Wöschbacher Straße 111/113, OT Berghausen	
Vorlage BV/518/2024	11
TOP Ö 4 Belieferung Holzhackschnitzel - Betrieb Feuerungsanlage	
Vorlage BV/516/2024	15



Sitzung des Technik- und Umweltausschusses

Termin: Dienstag, 05.11.2024, 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. Umnutzung der ehemaligen Bankfiliale in eine Selbstbedienungsfiliale und ein Bürgerbüro der Gemeinde Pfinztal, Hauptstr. 51, OT Söllingen BV/514/2024
- Beratung und Beschlussfassung
3. Bauanfragen
 - 3.1. Neubau eines Doppelhauses, Am Hohberg 25, OT Wöschbach BV/517/2024
- Beratung und Beschlussfassung
 - 3.2. Errichtung von 12 Einfamilienhäusern und 2 Mehrfamilienhäusern mit jeweils 9 Wohneinheiten, Wöschbacher Straße 111/113, OT Berghausen BV/518/2024
- Beratung und Beschlussfassung
4. Belieferung Holzhackschnitzel - Betrieb Feuerungsanlage BV/516/2024
- Beratung und Beschlussfassung
5. Mitteilungen der Bürgermeisterin
6. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium
7. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/514/2024

Tagesordnungspunkt		
Umnutzung der ehemaligen Bankfiliale in eine Selbstbedienungsfiliale und ein Bürgerbüro der Gemeinde Pfinztal, Hauptstr. 51, OT Söllingen - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung	Datum: 11.10.2024
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	05.11.2024	öffentlich

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

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Servicestellen für Bürger unter Beachtung des Einfügungsgebots nach § 34 BauGB

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt die Nutzungsänderung für die ehemalige Bankfiliale in der Hauptstr. 51 im Ortsteil Söllingen zu einer Selbstbedien-Filiale und eines Bürgerbüros der Gemeinde Pfinztal.

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.

Der Bauantrag zeigt im schriftlichen Teil für die Bürgerbüronutzung 7 Stellplätze auf und für die Selbstbedienfiliale 3 Stellplätze. Diese sind im Lageplan nicht dargestellt. Das Landratsamt, Baurechtsbehörde, wird hierzu von uns hingewiesen und um Prüfung gebeten.

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



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung: Barrierefreier Zugang zum Bürgerbüro und einer Selbstbedienfiliale				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil		■		
...ist aktiv		■		
...schafft Raum		■		
...bildet und betreut		■		
...verbindet		■		
...bietet Service	■			Ausweisung eines Bürgerbüros, Selbstbedienfiliale Bank
...versorgt sich		■		
...ist stolz auf Nachhaltigkeit		■		
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive		■		
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle		■		
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte	■			Ausweisung eines Bürgerbüros

Anlagen:

Antragsunterlagen, Lageplan, Planzeichnungen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/517/2024

Tagesordnungspunkt		
Neubau eines Doppelhauses, Am Hohberg 25, OT Wöschbach - 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 eines Doppelhauses in der Straße „Am Hohberg“ auf dem Grundstück Flst.Nr. 2562 im Ortsteil Wöschbach eingereicht. Geplant ist ein Doppelhaus mit Kellergeschoss, zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss. Die gestellten Einzelfragen können den Antragsunterlagen entnommen werden.

Bereits im Jahr 2015 wurde eine Bauvoranfrage für den Neubau eines Wohnhauses als Doppelhaus auf diesem Grundstück eingereicht. Diese wurde negativ durch das Landratsamt beschieden.

Das Grundstück liegt im Außenbereich. Das Vorhaben ist demnach nach § 35 BauGB zu beurteilen. Der Geltungsbereich des genannten Bebauungsplans „Vorderer Grund und Hasert“ enthält keine Festsetzungen für das Grundstück. Das Landratsamt Karlsruhe hat als zuständige Baurechtsbehörde bereits im Jahr 2015 mitgeteilt, dass das Grundstück nicht in dessen Geltungsbereich liegt. Auch eine Beurteilung nach § 34 BauGB wurde damals ausgeschlossen.

Im Außenbereich sind Vorhaben nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Ein Privilegierungstatbestand ist nicht ersichtlich. Demnach handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Solche können im Einzelfall zugelassen werden, wenn deren Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Das Landratsamt Karlsruhe hat 2015 eine Bebauung auf diesem Grundstück aufgrund der zu befürchtenden Entstehung einer Splittersiedlung und der Ausdehnung des Bebauungszusammenhangs in den Außenbereich abgelehnt. Erschwerend kommt der geringe Waldabstand hinzu, welcher bei diesem Vorhaben die gesetzlichen Vorschriften unterschreitet. Da sich zum damaligen Sachverhalt keine Änderungen ergeben haben, empfiehlt die Verwaltung, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu versagen.

Die gestellten Einzelfragen sind in Bezug auf bauordnungsrechtliche Fragen durch das Landratsamt zu prüfen.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung:				
Das Vorhaben widerspricht den gesetzlichen Vorgaben für eine Bebauung im Außenbereich nach § 35 BauGB.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Das Vorhaben würde Wohnraum schaffen.
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen

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/Klimaoffensive

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/ Klimaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/516/2024

Tagesordnungspunkt		
Belieferung Holzhackschnitzel - Betrieb Feuerungsanlage - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Geschäftsstelle Klimaoffensive	Datum: 14.10.2024
Bearbeiter:	Ringelschwendner	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	05.11.2024	öffentlich

Beschlussvorschlag:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kenntnisnahme der aktuellen Vertragsgestaltung zum Wärmeliefer-Contracting Bildungszentrum Berghausen. 2. Kenntnisnahme des Kostenvergleichs zum Bezug von Holzhackschnitzel. 3. Entscheidung zum zukünftigen Herkunftsort der Holzhackschnitzel für das Bildungszentrum Berghausen. 4. Entscheidung zum zukünftigen Herkunftsort der Holzhackschnitzel für die Heizzentrale Grundschule Söllingen. 5. Beauftragung der Verwaltung, die Ausschreibungen zur Lieferung von Holzhackschnitzel entsprechend der Entscheidungen nach den Ziffern 3 und 4 zu veranlassen.
----------------------------	---

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Regionale, kostengünstige und sichere Wärmeversorgung in den Wärmenetzen am Bildungszentrum Berghausen und im Schul- und Verwaltungszentrum Söllingen.

Finanziellen Auswirkungen der Maßnahme:

Produktgruppe/Name		Contracting Berghausen, Contracting Söllingen	
Ordentlicher Ertrag (gesamt)		0 €	
Ordentlicher Aufwand (gesamt)		230.000 € (brutto)	
davon Abschreibungen		0	
Jahr	Erträge	Aufwand	Sachkonto
2024	€	50.000 €	42.41.00.01
2025	€	115.000 €	42.41.00.01
2026	€	65.000 €	42.41.00.01
2027	€	€	
2028	€	€	

außer-/überplanmäßiger Aufwand

Personelle Auswirkungen: ---



Sachverhalt:

Aktuell werden die Heizzentralen in Berghausen und Söllingen von der Fa. Bampi mit Holzhackschnitzel von Holz aus dem Pfinztaler Wald versorgt. Der Vertrag umfasst das Rücken, Hacken, Lagern, Bunkern des Holzes bzw. der Hackschnitzel und dem Handling der Kessel-Asche. Der Auftragswert beläuft sich auf ca. 115.000 €/a (brutto). Der Liefervertrag endet am 31.5.2025.

Die Gesamtkosten der Holzhackschnitzel setzen sich neben den Kosten der Firma Bampi noch aus den Holzbezugskosten (Forstbetriebe) und die Pacht der Lagerhalle zusammen und belaufen sich in Summe auf ca. 200.000 €/a (brutto).

Zur nahtlosen Versorgung ist ein Anschlussvertrag erforderlich, der rechtzeitig von der Verwaltung öffentlich ausgeschrieben wird. Die Laufzeiten wird die Verwaltung an die Grenzwerte der Vergabeverordnung anpassen.

Ein Hackschnitzelbezug kann wie bisher aus eigenem Pfinztaler Holz oder aus regionalem Holz erfolgen. Durch den Fremdbezug können sich deutliche Kostenvorteile von bis zu 80.000 €/a brutto (auf Kostenstellenebene) ergeben. Es ist deshalb je Heizzentrale eine Entscheidung über den künftigen Bezugsort erforderlich. Aus den Entscheidungen können sich Implikationen auf den Contracting-Vertrag mit dem Vertragspartner in Berghausen ergeben. Aus diesem Grund wird die Vertragsgestaltung dem Gremium in der Sitzung vorgestellt und diskutiert. Die Präsentation ist dieser Sitzungsvorlage als Anlage bereits beigefügt.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung:				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich	X			Je nach Entscheidung, Versorgung aus eigenem Wald möglich
...ist stolz auf Nachhaltigkeit	X			Erhöhung des Hackschnitzel-Anteils in der Wärmeversorgung angestrebt
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive				Erhöhung des Hackschnitzel-Anteils in der Wärmeversorgung angestrebt
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				Je nach Entscheidung: geringere Kosten möglich
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

2024-11-05 Holzhackschnitzel.pdf

