



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/678/2025

Tagesordnungspunkt		
Neubau eines Wohnhauses mit acht Wohneinheiten und zwölf PKW Stellplätzen, Neubau Stützwände entlang der Grenze, Vorderer alter Berg 4, OT Wöschbach - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung	Datum: 08.12.2025
Bearbeiter:	Maier	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	13.01.2026	öffentlich

Beschlussvorschlag:	1. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt. 2. Der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Sockelhöhe/Höhenlage wird im Einzelfall zugestimmt.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Wohnraum unter Einhaltung der Festsetzungen bestehender Bebauungspläne. Befreiungen sind im Einzelfall zu berücksichtigen.

Sachverhalt:

Ein Vorhaben zur Errichtung eines Wohnhauses mit 10 Wohneinheiten auf dem Grundstück Vorderer alter Berg 4 im Ortsteil Wöschbach wurde bereits in der Sitzung des Gemeinderates am 23.09.2025 behandelt. Auf die Sitzungsvorlage BV/635/2025 wird verwiesen. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wurde versagt. Als Gründe wurden genannt, dass zu viele Wohneinheiten entstehen, eine zu hohe Versiegelung stattfindet, eine schlechte Zu- und Abfahrt vorliege und die schmale Straße nicht für den erwartenden Verkehr ausgelegt sei. Daraufhin wurde der Bauantrag zurückgezogen.

Nun liegt eine neue und reduzierte Planung für die Errichtung eines Wohnhauses mit acht Wohneinheiten und zwölf PKW-Stellplätzen auf dem o.g. Grundstück vor. Das Gebäude ist weiterhin mit zwei Vollgeschossen geplant. Im Erdgeschoss und Obergeschoss sind jeweils vier Wohnungen vorgesehen, die über einen Laubegang zugänglich sein sollen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Vorderer Alter Berg“, in Kraft getreten am 29.01.1981 und den entsprechenden Änderungen. Der Bebauungsplan setzt für die Gebäude eine Sockelhöhe von maximal 1,20 m gemessen vom Straßenniveau in Fassadenmitte bis zum Erschließungsgeschoss fest. Für diese Festsetzungen wurde ein Antrag auf Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB eingereicht.

In der Planung ist eine abweichende Sockelhöhe von 3,30 m vorgesehen. Grund für die Abweichung ist der extreme Anstieg des Geländeniveaus hinter der Straße und das starke Gefälle der Straße selbst. Begründet wird die Befreiung damit, dass das Erdgeschoss bei Einhaltung der vorgegebenen Sockelhöhe fast vollständig unter der Geländeoberfläche liegen würde. Das Grundstück müsste um einen beachtlichen Teil abgegraben werden, um die entsprechende Sockelhöhe einhalten zu können. Hierbei würde eine extreme Differenz der Höhe zu den nördlich angrenzenden Grundstücken entstehen (ca. 3 m), die abgefangen werden



müsste. Die Verwaltung bat zur Beurteilung um Veranschaulichung des geplanten Gebäudes in Zusammenhang mit den angrenzenden Gebäuden. Zudem sollte das Gebäude mit der durch Bebauungsplan vorgegebenen Sockelhöhe (1,20 m) und Ausreizung der sonstigen Festsetzungen (Gebäudehöhe, Dachneigung) dargestellt werden. Die Höhenentwicklung am First läge bei Einhaltung der Sockelhöhe und Ausreizung der sonstigen Festsetzungen über der geplanten Höhe mit der Befreiung von der Sockelhöhe. Grund dafür ist, dass die maximale Gebäudehöhe (Oberkante Rohfußboden EG bis Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut) mit der Planung unterschritten wird und das Dach die flachste Neigung nach Vorgabe des Bebauungsplans erhalten soll. Im Geltungsbereich bestehen bereits Gebäude, die die Sockelhöhe des Bebauungsplans laut Planunterlagen ebenfalls überschreiten. Befreiungen hierfür liegen jedoch nicht vor. Die Verwaltung empfiehlt aufgrund der Unterschreitung der maximal zulässigen Höhe am First und den vorhandenen Überschreitungen der Sockelhöhe im selben Gebiet, dieser Befreiung im Einzelfall zuzustimmen. Durch die Umplanung ist die ursprüngliche Überschreitung der Grundflächenzahl entfallen. Diese wird nun eingehalten.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans (Anzahl Vollgeschosse, 1,5 Stellplätze pro WE, Dachform und Dachneigung, Verwendung Rasengittersteine bei den Stellplätzen etc.) werden eingehalten. Die Verwaltung ist in Gesprächen mit dem Planer und den Eigentümern um eine Lösung hinsichtlich der Zufahrt zu finden. Da es sich hierbei jedoch nicht um einen Tatbestand handelt, der innerhalb des gemeindlichen Einvernehmens herangezogen werden kann, darf dies nicht Grund für die Versagung von diesem sein.

Die Verwaltung ist weiterhin der Ansicht, dass das Vorhaben zur Schaffung von Wohnraum positiv ist, zumal mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Vorderer alter Berg“ im Jahr 1992 die damals bestandene Beschränkung der Wohneinheiten mit dem Ziel der Wohnraumschaffung aus dem Bebauungsplan entnommen wurden.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen und der beantragten Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich Sockelhöhe zuzustimmen.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung: Das Vorhaben entspricht den verfolgten Zielen.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Schaffung von acht Wohneinheiten
...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, Befreiungsantrag, Lageplan, Planzeichnungen