

2024/0205/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Michael Banowitz



## Am Ohligberg 26- Umbau und Ausbau eines Gebäudes (ehemals „Spelzenklamm“ ) mit Gästezimmer und einer Betriebswohnung zu einem Mehrfamilienwohnhaus; Gemarkung Einöd

|                |                          |       |
|----------------|--------------------------|-------|
| Beratungsfolge | Geplante Sitzungstermine | Ö / N |
|----------------|--------------------------|-------|

### Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) wird erteilt.

### Sachverhalt

Der Gemeinde liegt eine Bauvoranfrage in Schwarzenacker zum Umbau und Ausbau eines Gebäudes (ehemals „Spelzenklamm“ ) mit Gästezimmer und einer Betriebswohnung zu einem Mehrfamilienwohnhaus am Ohligberg 26 vor. Die Vorhabenfläche liegt außerhalb der bebauten Ortslage am Ohligberg mit Blickbeziehung ins Pfänderbachtal. Nach vielen Jahren als genehmigter Gastro- und Hotelbetrieb wurde es zwischenzeitlich durch die Universität genutzt bis an Privat veräußert wurde. Die nun geplante Folgenutzung für die Aufgabe der aktuellen Eventgastronomie soll Wohnnutzung werden. Nach Aussagen des Vorhabenträgers sind insbesondere durch die notwendigen Änderungen der inneren Raumorganisation und die aktuellen Notwendigkeiten des Brandschutzes eine baurechtskonforme und energetische Umnutzung für ausschließlich Wohnen wirtschaftlich und bautechnisch nicht mehr darstellbar.

Der jetzt vorgelegte Bauantrag wurde im Vorfeld mit den Umweltfachbehörden, der UBA und der Stadtplanung vorabgestimmt. Vorgesehen sind

|                        |                                                                                                                                   |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anzahl der Wohnungen   | 15 gesamt, aufgeteilt in : Untergeschoss = 4 Whg, Erdgeschoss = 4 Whg, 1.Obergeschoss = 5 Wohnungen, 2.Obergeschoss = 2 Wohnungen |
| Anzahl der Stellplätze | 24 gesamt                                                                                                                         |

Die Größenausdehnungen Länge / Breite / Höhe der neuen Kubatur des Gebäudes bleiben ähnlich, die Firsthöhe verringert sich sogar auf eine Höhe von 9,70m. Eine Bauvorhabenbeschreibung seitens des Entwurfsverfassers befindet sich im Anhang.

Aufgrund des Antragseinganges und der Bewertung als Bauvorhaben von Gewicht konnte das Einvernehmen nicht mehr im BUA am 02.05.2024 behandelt werden und am 05.09.2024 könnte bereits eine Verfristung eingetreten sein, so dass nun der Rat als Entscheidungsgremium hierüber befasst wird.

### Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Das Bauvorhaben befindet sich nicht in einem Bebauungsplan oder in einem unbeplanten Innenbereich. Es liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, welcher grundsätzlich von einer nicht privilegierten Bebauung freizuhalten wäre. § 35 (2) BauGB ist aber für solche Fälle die Rechtsnorm, nach derer Baurechte im Außenbereich in Aussicht gestellt werden können, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Schutzgebietsbetroffenheiten sind keine vorhanden. Da die ehemalige Nutzung „Spelzenklamm“ - bereits vor Jahrzehnten genehmigt durch Neu- und Umbauten mit Wohnnutzung durch ein ähnlich prägendes Orts- und Landschaftsbild ersetzt werden soll, kann dies im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Im Außenbereich ist das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz für Bauvorhaben fachentscheidungskompetent: Seitens des Landesamts für Umwelt- und Arbeitsschutz bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Herstellung des Einvernehmens im Sinne des §17 (1) BNatSchG kann in Aussicht gestellt werden. (s. Stellungnahme des LUA im Anhang).

Die Aufstellung eines BPlanes ist nicht notwendig und erforderlich. Die neu zu schaffenden Wohneinheiten werden nicht landesplanerisch zu Verlusten an anderer Stelle führen. Stellplätze werden ausreichend nachgewiesen.

Seitens der Abteilung Stadtplanung wird empfohlen, das Einvernehmen hierzu zu erteilen.

### Finanzielle Auswirkungen

Keine

### Anlage/n

- 1 Bauvorhabenbeschreibung (öffentlich)
- 2 Stellungnahme LUA (öffentlich)
- 3 Luftbild (öffentlich)
- 4 B-G03 Ansichten 1.100\_Umbau Spelzenklamm Hom. 2024-02-05 (öffentlich)
- 5 B-G01 Grundrisse 1.100\_EG - 2.OG\_Umbau Spelzenklamm Hom. 2024-02-05 (öffentlich)

6     B-G02     Grundrisse     1.100\_Schnitt     A-A\_Lageplan     1.250\_Umbau  
Spelzenklamm Hom. 2024-02-05 (öffentlich)

# INGENIEURBÜRO ZIMMER

Beratender Ingenieur  
IKS

## **Umnutzung und Ausbau der Eventlocation mit Gästezimmer und einer Hausmeisterwohnung zu einem Mehrfamilienhaus Am Ohligberg 26 in 66424 Homburg**

Sehr geehrter Herr Habermann,  
sehr geehrte Damen und Herren ,

beiliegend übersenden wir Ihnen den Antrag zur Genehmigung der Nutzungsänderung mit Ausbau des Gebäudes Am Ohligberg 26 in 66424 Homburg-Schwarzenacker. Zu dem vorhandenen Gebäude möchten wir Ihnen nachfolgende Informationen erläutern. Wir haben die geplante Gebäudehöhe auf die vorhandene Gebäudehöhe angepasst und dies mit dem LUA (Herr Meier) vorabgestimmt.

### **Historie des Gebäudes:**

- 1940: Neubau und Nutzung als Wohnhaus
- 1970: Umnutzung zu einem Restaurant mit Gästezimmer und einer Hausmeisterwohnung durch die Becker Brauerei in St. Ingbert
- 1998: Nutzung als Kolloquium und Seminargebäude mit Gästezimmer und einer Hausmeisterwohnung durch das UKS Homburg
- Seit 2016: Eigentümerin Frau Petra Grunder; Nutzung als Eventlocation mit Gästezimmern und einer Hausmeisterwohnung

### **Aktuelle Situation des Gebäudes:**

- Eventlocation mit Gastronomie für eine Gästezahl von 120 Personen
- 10 Gästezimmer
- 1 Hausmeisterwohnung

Große Teile des Gebäudes sind inzwischen etwa 80 Jahre alt. Die Bausubstanz in Bezug auf die Statik ist teilweise gut und soll weiterhin erhalten bleiben.

Eine energetische Dämmung, sowie das Dach, die Fenster, die Türen und Treppenhäuser entsprechen dem Stand aus dem Jahr 1970.

# INGENIEURBÜRO ZIMMER

Beratender Ingenieur  
IKS

Auf dem Grundstück sind ausreichend Parkplätze vorhanden. Der Anschluß an den Straßenkanal ist vorhanden und soll zukünftig genutzt werden. Der Versorgungsanschlüsse (Strom, Gas, Wasser) sind vorhanden.

## Zukünftige Situation:

Bei dem vorhandenen Gebäude stehen aufgrund der Lebensdauer umfangreiche Sanierungsarbeiten an.

Das komplette Dach muß erneuert werden, sowie eine energetische Sanierung der Außenwände, der Fenster und der Türen.

Aufgrund der Auswirkungen der Corona-Krise, sowie der negativen Veränderungen in der Eventbranche sind die vorbeschriebenen Sanierungsarbeiten nicht mehr möglich. Die Banken finanzieren keine Gastronomie, sowie die Eventbranche mehr.

Daher möchten wir eine Umnutzung des vorhandenen Gebäudes zu einem Mehrfamilienhaus beantragen. Die vorhandene Bausubstanz im Keller- und Erdgeschoß soll erhalten bleiben. Die oberhalb liegenden Geschosse werden zurück- und neugebaut. Die Abmessungen des „neuen“ Gebäudes befindet sich im Bestand des jetzigen Gebäudes. Eine weitere Versiegelung von Flächen oder Vergrößerung des Gebäudes ist nicht vorgesehen.

Im Gegenteil, es werden auf dem Grundstück befestigte Flächen zurückgebaut.

Die vorhandene Infrastruktur, wie die Zufahrtsstraße, der Kanalanschluß, sowie die Infrastrukturmedien werden weiterhin unverändert genutzt.

Auf dem Grundstück sind eine ausreichende Zahl von Parkplätzen vorhanden. Diese werden teilweise entsiegelt und zurückgebaut.

Entsprechend den beigefügten Planunterlagen ist der teilweise Rückbau des Gebäudes dargestellt, sowie der Ausbau der Geschosse zu zukünftigem Wohnen.

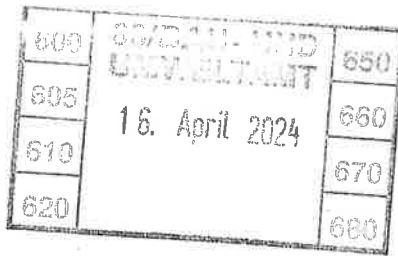
Bei Rückfragen zu den vorgesehenen Ausführungen stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Sascha Zimmer, Dipl. Ing.  
(GF IB Zimmer)



Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz



SAARLAND

Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz  
Don-Bosco-Straße 1 • 66119 Saarbrücken

Genehmigungslotse

Kreisstadt Homburg  
Untere Bauaufsichtsbehörde  
Am Forum 5  
66424 Homburg

**Bauvorhaben:** § 76 LBO: Umbau und Ausbau der Eventlocation mit Gästezimmer und einer Hausmeisterwohnung zu einem Mehrfamilienhaus;  
geänderte Planunterlagen  
**Baugrundstück:** 66424 Homburg, Am Ohligberg 26,  
Gemarkung Einöd, Flur 14, Flurstück 3314/2

Guten Tag,

das o.g. Vorhaben wurde anhand der eingereichten Unterlagen im Rahmen der Zuständigkeiten des Landesamts für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) geprüft.

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das o.a. Bauvorhaben. Etwaige Auflagen werden im Baugenehmigungsverfahren formuliert. Die Herstellung des Einvernehmens im Sinne des § 17 (1) BNatSchG kann in Aussicht gestellt werden, wenn die nachfolgenden gesetzlichen Vorgaben und der Hinweis beachtet werden.

Die betroffene Parzelle liegt im Außenbereich der Gemarkung Einöd. Schutzgebiete oder Schutzobjekte nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind nicht betroffen.



Don-Bosco-Straße 1 66119 Saarbrücken  
[www.saarland.de](http://www.saarland.de)



Seitens des Wasserschutzes ergeben sich dadurch keine Änderungen an der ursprünglich formulierten Auflage.

Das vorgenannte Vorhaben soll innerhalb der Schutzzone III des durch Verordnung des Ministeriums für Umwelt vom 24.08.1990 ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes C 35 „Bliestal“ zur Ausführung kommen. Durch das geplante Vorhaben werden voraussichtlich keine Verbotsbestimmungen der geltenden Verordnung berührt.

Auf Grund der Lage in einem Wasserschutzgebiet ist mit erhöhten Anforderungen zu rechnen.

Es wird bereits jetzt auf folgende Punkte hingewiesen:

- Für die Ausführung vorgesehener Sauberkeits-, Trag- oder Dränschichten, für die Verfüllung von Arbeitsräumen (Kanalgräben, Baugruben usw.) sowie für den Unter- und Oberbau von Verkehrs- und Parkflächen darf nur Material verwendet werden, das keine auslaugbaren wassergefährdenden Bestandteile enthält (geeignetes Naturmaterial) bzw. Material, das die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung einhält.
- Erdwärmepumpenanlagen in Verbindung mit Erdwärmesonden sind im vorliegenden Fall auf Grund der Lage in einem Wasserschutzgebiet nicht genehmigungsfähig.

Sollten Sie dem Bauvorhaben zustimmen, so wird um Zusendung der endgültigen Pläne (digital oder in dreifacher Ausfertigung) zur Stellungnahme und Festlegung der erforderlichen Auflagen gebeten.

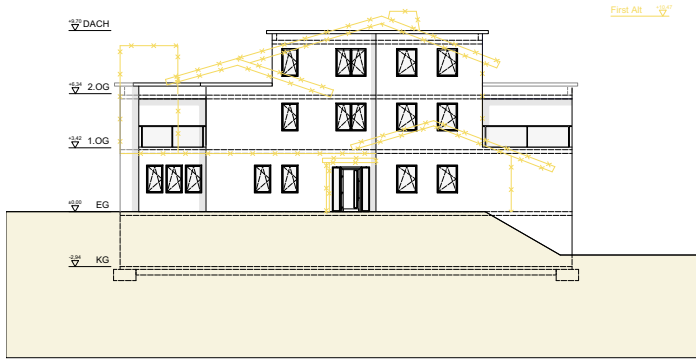
Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

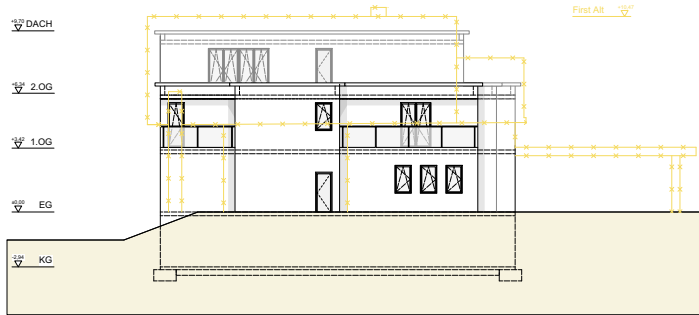
Sven Meier

Kartendarstellungen mit Überlagerung des Katasterbestandes können zu Fehlinterpretationen führen.  
Die Lage der Grundstücksgrenze zur Örtlichkeit ist letztlich nur durch eine örtliche, amtliche Vermessung feststellbar.

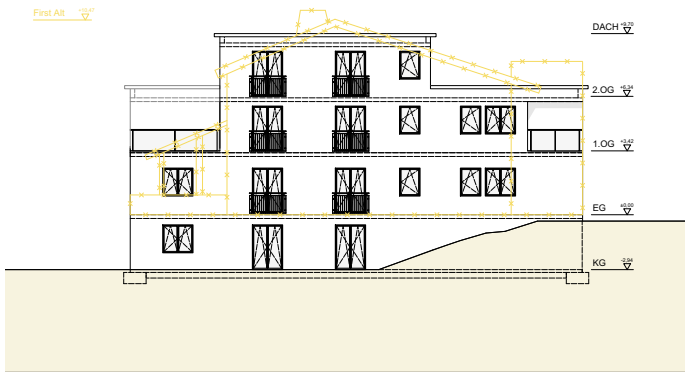




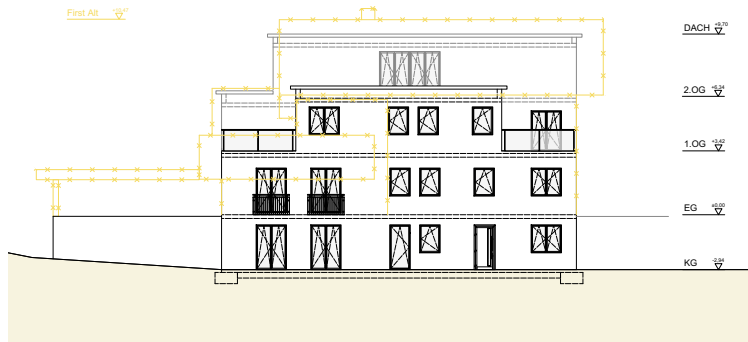
**Ansicht Nord**  
M 1:100



**Ansicht Ost**  
M 1:100



**Ansicht Süd**  
M 1:100



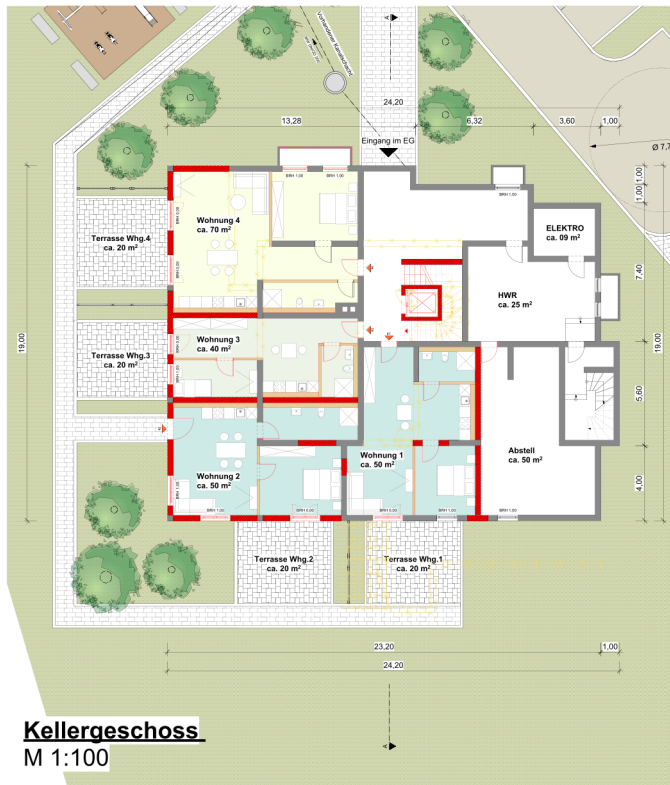
**Ansicht West**  
M 1:100

| LEGENDE: |                            |
|----------|----------------------------|
|          | BESTAND                    |
|          | NEUBAU                     |
|          | ABBRUCH                    |
|          | BESTANDSGEBÄUDE            |
|          | ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE |
|          | GRUNDSTÜCKSGRENZE          |

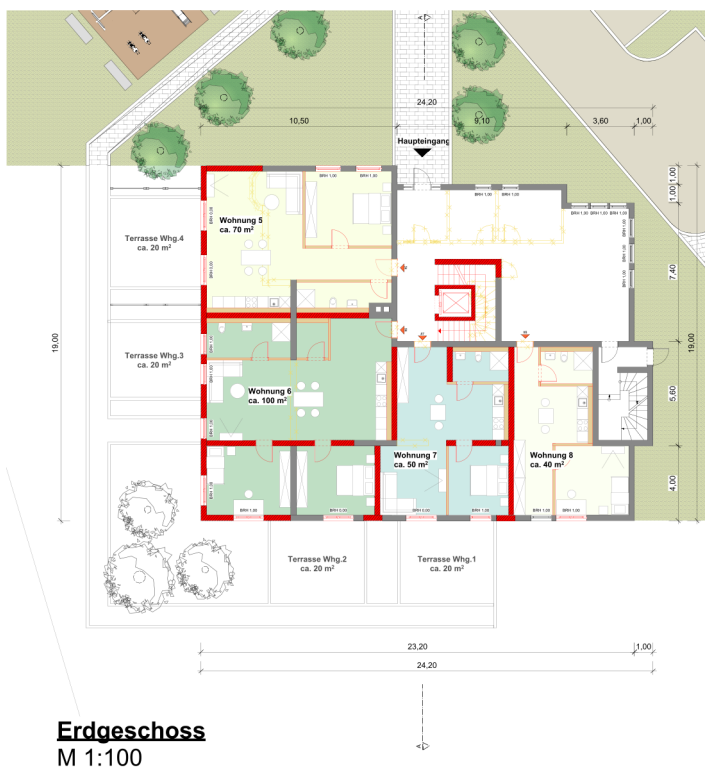
| GRUNDSTÜCK    |                 |
|---------------|-----------------|
| FLÄCHE:       | 8125,3 m²       |
| FLURSTÜCK:    | 0314/0002       |
| FLUR:         | 014             |
| GEMEINSCHAFT: | 3040            |
| GEMEINSCHAFT: | ENÖD            |
| KREIS:        | SARSPFALZ KREIS |

|                            |  |
|----------------------------|--|
| DER BAUHER:                |  |
| DER GRUNDSTÜCKSEIGENTUMER: |  |
| DER PLANSTELLER:           |  |

| BAUVORANFRAGE                                                                                                                                                  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>MAßNAHME:</b><br>Umbau und Ausbau der Eventlocation mit Gästezimmer und einer Hausmeisterwohnung zu einem Mehrfamilienhaus<br>AM OHLIGBERG 26 66424 HOMBURG |  |
| <b>BAUHER:</b><br>Grunder's Spelzenkamm<br>Frau Petra Grunder<br>Am Ohligberg 26<br>66424 Homburg                                                              |  |
| Ansichten                                                                                                                                                      |  |
| INGENIEURBÜRO ZIMMER<br>BERATUNGS INGENIEUR - VbB - AG<br>TALSTRASSE 24<br>66424 HOMBURG<br>06841 - 50 89 20<br>06841 - 50 89 21                               |  |
| 05.02.2024                                                                                                                                                     |  |
| BADE                                                                                                                                                           |  |
| ZIMMER                                                                                                                                                         |  |
| PLANNR.: B-G03                                                                                                                                                 |  |



**Kellergeschoss**  
M 1:100



**Erdgeschoss**  
M 1:100

**Wohnungsgrößen im Gebäude:**

**Kellergeschoss:** WHG. 1 ca. 50m²  
WHG. 2 ca. 50m²  
WHG. 3 ca. 40m²  
WHG. 4 ca. 70m²

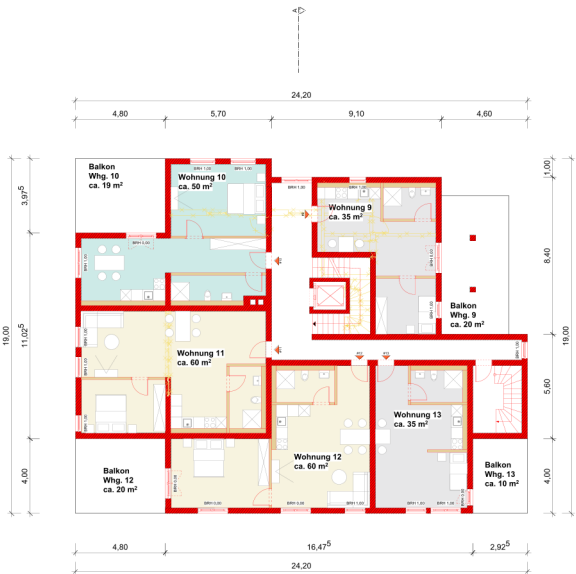
**Erdgeschoss:** WHG. 5 ca. 70m²  
WHG. 6 ca. 100m²  
WHG. 7 ca. 50m²  
WHG. 8 ca. 40m²

**1.Obergeschoss:** WHG. 9 ca. 35m²  
WHG. 10 ca. 50m²  
WHG. 11 ca. 60m²  
WHG. 12 ca. 60m²  
WHG. 13 ca. 35m²

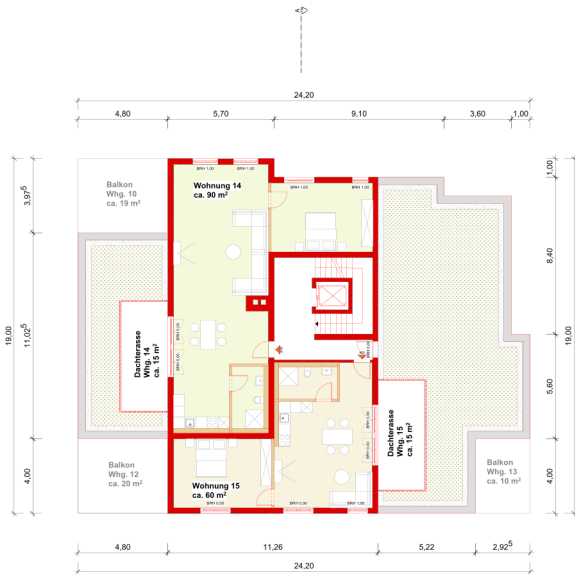
**2.Obergeschoss:** WHG. 14 ca. 90m²  
WHG. 15 ca. 60m²

| LEGENDE : |                           |
|-----------|---------------------------|
|           | BESTAND                   |
|           | NEUBAU                    |
|           | ABBRUCH                   |
|           | BESTANDSGEBÄUDE           |
|           | ÖFFENTLICHE VERKEHRSPHÄRE |
|           | GRUNDSTÜCKSGRENZE         |

| GRUNDSTÜCK |                 |
|------------|-----------------|
| FLÄCHE     | 6125,3 m²       |
| FLURSTÜCK  | 031/140002      |
| FLUR       | 014             |
| GEMAINUNG  | 2040            |
| GEMEINDE   | EINÖD           |
| KREIS      | SAAUPFALZ KREIS |



**1. Obergeschoss**  
M 1:100



**2. Obergeschoss**  
M 1:100

|                          |  |
|--------------------------|--|
| DER BAUHERR:             |  |
| DER GRUNDSTÜCKSBESITZER: |  |
| DER PLANFÜHRER:          |  |

| BAUVORANFRAGE                                                                                                                                           |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| MAßNAHME:<br>Umbau und Ausbau der Eventlocation mit Gästezimmer und einer Hausmeisterwohnung zu einem Mehrfamilienhaus<br>AM OHLIGBERG 26 66424 HOMBURG |            |
| BAUHERR:<br>Grunder's Spelzenklamm<br>Frau Petra Grunder<br>Am Ohligberg 26<br>66424 Homburg                                                            |            |
| Grundrisse Erdgeschoss - 2. Obergeschoss                                                                                                                |            |
| INGENIEURBÜRO ZIMMER<br>BERATENDER INGENIEUR - VDI 140<br>TALSTRASSE 36<br>66253 HOMBURG<br>0681 - 38 43 20<br>www.ingeburozimmer.de                    |            |
| GEPRÜFTER INGENIEUR - VDI 140<br>GEFRIERSTRASSE 25<br>66253 HOMBURG<br>0681 - 17 71 71                                                                  |            |
| MASSTAB                                                                                                                                                 | 1:100      |
| BLATT GR                                                                                                                                                | DIN A0     |
| GEZ.                                                                                                                                                    | GEPR.      |
| DATUM                                                                                                                                                   | 05.02.2024 |
| NAM                                                                                                                                                     | BADE       |
| PLAN-NR.                                                                                                                                                | B-G01      |
| ZIMMER                                                                                                                                                  |            |



**Lageplan mit Dachaufsicht**  
M 1:250



**Schnitt A-A**  
M 1:100

**Wohnungsgrößen im Gebäude:**

- Kellergeschoss:** WHG. 1 ca. 50m<sup>2</sup>  
WHG. 2 ca. 50m<sup>2</sup>  
WHG. 3 ca. 40m<sup>2</sup>  
WHG. 4 ca. 70m<sup>2</sup>
- Erdgeschoss:** WHG. 5 ca. 70m<sup>2</sup>  
WHG. 6 ca. 100m<sup>2</sup>  
WHG. 7 ca. 50m<sup>2</sup>  
WHG. 8 ca. 40m<sup>2</sup>
- 1.Obergeschoss:** WHG. 9 ca. 35m<sup>2</sup>  
WHG.10 ca. 50m<sup>2</sup>  
WHG.11 ca. 60m<sup>2</sup>  
WHG.12 ca. 60m<sup>2</sup>  
WHG.13 ca. 35m<sup>2</sup>
- 2.Obergeschoss:** WHG.14 ca. 90m<sup>2</sup>  
WHG.15 ca. 60m<sup>2</sup>

| LEGENDE: |                            |
|----------|----------------------------|
|          | BESTAND                    |
|          | NEUBAU                     |
|          | ABBRUCH                    |
|          | BESTANDSGEBÄUDE            |
|          | ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE |
|          | GRUNDSTÜCKSGRENZE          |

| GRUNDSTÜCK |                       |
|------------|-----------------------|
| FLÄCHE     | 6125,3 m <sup>2</sup> |
| FLURSTÜCK  | 0314/002              |
| FLUR       | 014                   |
| DEMARKUNG  | 2040                  |
| GEMEINDE   | ERDÖ                  |
| KREIS      | SAARPALZ KREIS        |

|                            |
|----------------------------|
| DER BAUHERR:               |
| DER GRUNDSTÜCKSEIGENTUMER: |
| DER PLANVERFÜGGER:         |

**BAUVORANFRAGE**

|                                                                                                                                                                |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| NACHNÄHME:<br>Umbau und Ausbau der Eventlocation mit Gästezimmer und einer Hausmeisterwohnung eines Mehrfamilienhaus<br>AM OHLIGBERG 26 66424 HOMBURG          |            |
| BAUHERR:<br>Grunder's Spelzenklamm<br>Frau Petra Grunder<br>Am Ohligberg 26<br>66424 Homburg                                                                   |            |
| Lageplan, Schnitt A-A                                                                                                                                          |            |
| INGENIEURBÜRO ZIMMER<br>BRUNDTENDORF INGENIEUR - VbV - mbH<br>TALSTRASSE 35<br>66424 HOMBURG<br>0681 - 93 81-0<br>0681 - 93 81-25<br>www.zimmer-engineering.de |            |
| GENEVIENSTRASSE 25<br>66424 HOMBURG<br>0681 - 17 71 71<br>www.zimmer-engineering.de                                                                            |            |
| MASSTAB                                                                                                                                                        | 1:100      |
| BLATT GR                                                                                                                                                       | DIN A0     |
| GEZ                                                                                                                                                            | 05.02.2024 |
| GEPR                                                                                                                                                           |            |
| Datum                                                                                                                                                          | 05.02.2024 |
| Name                                                                                                                                                           | ZIMMER     |
| BADE                                                                                                                                                           |            |
| ZIMMER                                                                                                                                                         |            |
| PLANNR.                                                                                                                                                        | B-G02      |