Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/810/2021

Tagesordnungspunkt			
Umbau und Erweiterung des Wohnhauses, Obsthof 1, OT Söllingen			
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum:	23.06.2021
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:	

Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**
Technik- und Umweltausschuss	06.07.2021	öffentlich

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

Pflichtaufgabe ☒ **Freiwillige Aufgabe** ☐

Ziel der Verwaltung:
Sicherung ortsgebundener Betriebe in Pfinztal

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt den Umbau und die Erweiterung des Wohnhauses, Obsthof 1 in Söllingen.

Der Betrieb „Obstbau Wenz“ wird von Friedhelm und Petra Wenz geführt. Um eine Übergabe des Betriebs in der Zukunft reibungslos gestalten zu können, ist es wichtig, dass ein/e künftige/r Betriebsinhaber/in, auch vor Ort wohnt. Die mit dem Betrieb verbundenen Arbeiten und Prozesse fordern eine direkt angebundene Wohnstätte.

Auf den beiliegenden Aufteilungsplan wird verwiesen.

Die Dachkonstruktion im Gebäudeteil Nr. 2 (Aufteilungsplan im Anhang) ist sanierungsbedürftig. Unter anderem würden energetische Maßnahmen fällig werden.

Laut Bauherrschaft fand im November vergangenen Jahres ein Ortstermin mit dem Landwirtschaftsamt, Landratsamt Karlsruhe statt. In diesem Termin hat sich, laut Bauherrschaft, das Landratsamt positiv zu dem Vorhaben geäußert. Die Gemeindeverwaltung Pfinztal wurde zu dem Termin nicht hinzugezogen.

Am 15.06.2021 fand ein Termin zwischen Bauherrschaft, Planer und Gemeindeverwaltung vor Ort statt.

Der Baumbestand vor dem Gebäudeteil Nr. 2 muss teilweise aufgrund der Baumaßnahmen weichen (Bilder im Anhang). Eine Nachpflanzung wird seitens der Bauherrschaft zugesichert.

Der Dachstuhl wird komplett abgenommen und in Holzbauweise neu aufgebaut. Die Dachdeckung ist aus Blech mit Solaranlage geplant, bei einer Dachneigung von 7°. Die Firsthöhe weicht nur minimal von den Bestandsgebäuden (Nr. 1 und 3) ab. Der First des Gebäudeteils Nr. 5 (Scheune-Stall) ist um einiges höher.

Die Bauherrschaft und Planer wurden auf den Artenschutz beim Abbruch des Dachstuhls hingewiesen.

Dem Antrag ist eine Außenraumgestaltung beigefügt.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich und ist daher nach § 35 BauGB zu beurteilen. Danach ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Stellungnahme der Stadtplanung:
Das Betriebsgelände Obstbau Wenz befindet sich gemäß Regionalplan in einem regionalen Grünzug sowie im Landschaftsschutzgebiet Pfinzgau. Gemäß Schutzgebietsverordnung bedarf die Errichtung von baulichen Anlagen der Erlaubnis durch die untere Naturschutzbehörde.

LSG Verordnung:
[…] „(3) Die Erlaubnis ist zu erteilen, wenn die Handlung Wirkungen der in § 4 genannten Art nicht zur Folge hat oder solche Wirkungen durch Auflagen oder Bedingungen abgewendet werden können. Sie kann mit Auflagen, Bedingungen, befristet oder widerruflich erteilt werden, wenn dadurch erreicht werden kann, dass die Wirkungen der Handlung dem Schutzzweck nur unwesentlich zuwiderlaufen.“ […]

Aus Sicht der Stadtplanung ist die Zustimmung zum Bauvorhaben mit Auflagen und Bedingungen zu verknüpfen, die sicherstellen, dass die Baumaßnahme keine nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Artenschutz entwickelt. Die Forderung einer entsprechenden gutachterlichen Begleitung der Baumaßnahme sollte Bestandteil der Genehmigung des Baugesuchs seitens der Baurechtsbehörde und der unteren Naturschutzbehörde sein.

Die am 19.005.2021 vorgelegten Antragsunterlagen umfassten lediglich die eigentliche Aufstockung auf das Bestandsgebäude. Die Stadtplanung hat weitere Unterlagen angefordert, die auch die bestehenden Freianlagen und die Darstellung der bestehenden Wohneinheiten zum Inhalt hat.

Das Vorhaben zur Aufstockung des bestehenden Wohnhauses zur Schaffung einer weiteren Wohneinheit muss den Anforderungen an den § 35 BauGB für Bauen im Außenbereich entsprechen. Die Prüfung der Kriterien obliegt der zuständigen Baurechtsbehörde.

Die Stadtplanung hat bei Berücksichtigung der o. a. Bedingungen grundsätzlich keine Bedenken zum Vorhaben. Die Baurechtsbehörde wird aufgefordert, entsprechende Auflagen zur Gebäudegestaltung (Dacheindeckung, Fassadengestaltung, Eingrünung) in die Baugenehmigung aufzunehmen.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen. Die Voraussetzungen nach § 35 BauGB sind laut unserer Auffassung gegeben und sind städteplanerisch vertretbar.

Die oben formulierten Forderungen werden an die Baurechtsbehörde und untere Naturschutzbehörde weitergegeben.

Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung: Das Grundstück weist sehr viel Grünfläche auf und fügt sich in die Landschaft ein. Es werden keine weiteren Flächen versiegelt.				
Ziele: **Pfinztal…**	**Bewertung**			**Bemerkung**
	Fördernd	**Kein Beitrag**	**hemmend**	
…macht mobil				
…ist aktiv				
…schafft Raum				Vorhandener leerstehender Raum wird ausgebaut und vollumfänglich genutzt ohne weitere Fläche zu versiegeln.
…bildet und betreut				
…verbindet				
…bietet Service				
…versorgt sich				Ein ortsgebundener Betrieb erhält die Möglichkeit weiter für die Bürger erhalten zu bleiben und diese mit regionalen, frischen Produkten zu versorgen.
…ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt-schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:
Lageplan, Planzeichnungen, Lagedarstellung der bestehenden Gebäude, Gestaltung des Außenbereichs, Bilder