



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/135/2022

Tagesordnungspunkt		
Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses mit Gaststätte, Wein Hof 1, OT Söllingen - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Amt V - Bau- und Umweltamt	Datum: 14.11.2022
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	06.12.2022	öffentlich

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

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Einhaltung der Vorschriften über das Bauen im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt die Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses (mit integrierter Gaststätte). Das Wohnhaus und die Gaststätte sind genehmigte Bauten aus dem Jahr 1965. Im Laufe der Jahre wurde der Gaststättenbetrieb und die Wohnfläche mit Genehmigungen durch das Landratsamt Karlsruhe bereits erweitert.

Seit dem Neubau (1965) befindet sich das ehemalige Weingut in der Hand der Familie und wurde an die nächste Generation weitergegeben. Im Wohnhaus besteht eine Wohnung im Erdgeschoss mit ca. 247 m² Wohnfläche, die von zwei Generationen bewohnt wird. Der Küchenmeister der Gaststätte (= Sohn des Eigentümers des ehemaligen Weinguts) würde gerne mit seiner Familie die Wohnfläche im OG erweitern und eine zweite zusätzliche Wohnung einrichten. Die geplante Wohnraumerweiterung umfasst zusätzlich ca. 136 m².

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich. Das Vorhaben ist nicht privilegiert nach § 35 Abs. 1 BauGB und ist daher nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB zu beurteilen.

Auszug § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB (sonstige Vorhaben):

„... die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen:

- a) Das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
- b) Die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und
- c) Bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.

Die vorgenannten Punkte a) bis c) können positiv begründet werden. Die geplante Aufstockung bzw. Erweiterung der Wohnfläche umfasst ca. 55 %. Dies ist etwas mehr als 50 % und liegt leicht über der Verhältnismäßigkeit vom Bestand zur Erweiterung. Allerdings entsprechen die 136 m² Wohnfläche einem angemessenen Wohnbedürfnis einer 3-4-köpfigen Familie. Aus den vorgenannten Gründen empfiehlt die Verwaltung, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive

<u>Gesamtbeurteilung:</u> Die Ziele von Pfinztal 2035 werden erfüllt.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Es wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen im Verhältnis zu den Wohnbedürfnissen einer 3-4-köpfigen Familie.
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive				Die Erweiterung versiegelt keine zusätzliche Fläche des Grundstücks.
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen, Begründung Antragssteller