

Federführung: Bauamt	Datum: 19.05.2022
Sachbearbeiter: Tobias Adolph	AZ: 632.21:Bauanträge im Jahr 2022/Bautageburch-

Beratungsfolge	Termin		
Ausschuss für Umwelt und Technik	05.07.2022	öffentlich	Beschluss

### **Gegenstand der Vorlage**

#### **Einvernehmen zu Bauanträgen**

- **Aufstockung des Firmengebäudes und Anbau einer Fluchttreppe**
- **Einrichtung einer zweiten Betriebswohnung**
- **Saarstraße 68 (Flst. Nr. 942/1)**

#### **Sachverhalt:**

Die Antragstellerin plant das Firmengebäude Saarstr. 68 an der südlichen Grundstücksgrenze aufzustocken. Mit dem Vorhaben wird eine weitere Betriebswohnung eingerichtet.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Südlich der Saarstraße, Teil III“ der 1978 in Kraft trat. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968. Der Bebauungsplan lässt die Errichtung von höchstens zwei Betriebswohnungen zu.

Die zweite Betriebswohnung soll durch Aufstockung des südlichen Firmengebäudes über der bestehenden Wohnung entstehen. Durch Anbau einer Außentreppe an die östliche Fassade wird der zweite Flucht- und Rettungsweg sichergestellt. Westlich neben der Dachterrasse ist die Installation einer Photovoltaikanlage vorgesehen.

Seit dem 1. Mai 2022 sind Bauherren nach § 8a des Landesklimaschutzgesetzes (KSG BW) generell verpflichtet, beim Neubau von Gebäuden – ab 2023 auch bei Dachsanierungen – auf geeigneten Dachflächen PV-Anlagen zur Stromerzeugung zu installieren, sofern keine tatsächlichen oder rechtlichen Gründe entgegenstehen.

Der Antragstellerin ist bekannt, dass gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO die Nutzung einer Betriebswohnung nur durch Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie durch die Betriebsinhaber/innen und -leiter/innen selbst sowie deren Kernfamilie zulässig ist. Eine hiervon abweichende Nutzung kann von der Baurechtsbehörde untersagt werden. Bei einer Betriebsaufgabe oder -übergabe entfällt folglich auch die Wohnberechtigung. Das Vorliegen der Voraussetzungen für eine betrieblichen Wohnnutzung sind auf Verlangen gegenüber der Baurechtsbehörde nachzuweisen. Die Gemeinde ist dabei zur Amtshilfe verpflichtet. Um diese Einschränkung in Erinnerung zu halten, sollte sie in Form einer Baulast „kommuniziert“ werden.

Da jedoch die Vorgaben des Bebauungsplans erfüllt werden und bereits Ausnahmen zur Errichtung einer zweiten Betriebswohnung im Plangebiet erteilt wurden, wird seitens der Verwaltung empfohlen, das Einvernehmen zu erteilen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt, das Einvernehmen für die Ausnahme nach § 36 Abs. 1 i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB zur Einrichtung einer zweiten Betriebswohnung auf dem Grundstück zu erteilen. Die Nutzungseinschränkung gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO 1968 soll erneut durch Baulast gesichert werden. Im Übrigen nimmt der Gemeinderat das Bauvorhaben zur Kenntnis.

**Finanzierung:**

-

**Letzte Beratung:**

-

**Anlagenverzeichnis:**

Lageplan, Draufsicht, Ansichten, Grundrisse und Schnitt