

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2017-045

Datum: 10.02.2017

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Nutzungsänderung in ein Einfamilienwohnhaus,
Baugrundstück: Flst.Nr. 2755 Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	09.03.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) unter den folgenden Vorbehalten erteilt:
 - Die Erschließung (Zufahrt) des Vorhabens ist durch den Abschluss eines Gestattungsvertrages mit der Stadt Eberbach zu sichern.
 - Zu dem Vorhaben ist eine Haftungsverzichtserklärung des Grundstückseigentümers zu Gunsten des Waldgrundstückseigentümers für durch den Wald und dessen Bewirtschaftung entstehende Schäden abzugeben, die als Grunddienstbarkeit in das Grundbuch einzutragen ist.
2. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen zu der Erteilung einer Erlaubnis nach den Vorschriften der Landschaftsschutzgebietsverordnung Neckartal II- Eberbach“ befürwortet.
3. Die notwendige Anzahl der Kfz- Stellplätze sowie Fahrradstellplätze sind nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein ehem. als Bahnwärterhaus genutztes Gebäude.

Zu diesem wird nun die Nutzungsänderung zu einem Einfamilienwohnhaus beantragt. Das Anwesen liegt entlang der Bahnlinie Neckargemünd – Bad Friedrichshall gegenüber dem Seniorenstift CURATA im Ortsteil Rockenau, sh Anlage 1.

3. Städtebauliche Wertung

Sonstige Vorhaben im Außenbereich können nach § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Durch das Vorhaben zeigen sich nachfolgend genannte öffentliche Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB berührt:

- widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- widerspricht den Darstellungen des Landschaftsplanes

Im am 29.08.2011 genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) der vVG Eberbach Schönbrunn ist die Grundstücksfläche, auf dem sich der Standort des Gebäudes befindet, ist als Fläche für die Landwirtschaft oder Forstwirtschaft ausgewiesen.

Wie bereits erwähnt, wurde das Gebäude ehemals als Bahnwärterhaus genutzt und danach für eine private Nutzung als Wochenendhaus veräußert worden.

Weitere Belange zeigen sich aus Sicht der Verwaltung nicht betroffen. Weiterhin werden durch das Baurechtsamt die maßgebenden Fachbehörden am Verfahren beteiligt.

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu dem Vorhaben zu erteilen.

4. Naturschutzfachliche Beurteilung

Durch das Umweltamt der Stadt Eberbach wurde zum Bauantrag eine Stellungnahme abgegeben, sh. Anlage 2.

Hiernach werden aus Sicht des Umweltamtes gegenüber dem Vorhaben keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

5 Stellungnahme Stadtförsterei

Durch die Stadtförsterei der Stadt Eberbach wurde zum Bauantrag eine Stellungnahme abgegeben, sh. Anlage 3.

Hiernach werden aus Sicht der Stadtförsterei bedenken zum nicht eingehaltenen gesetzlichen Waldabstand von 30 m sowie zur Zufahrtssituation vorgetragen, sh. auch nachfolgenden Pkt. 6.

Entsprechende Vorbehalte sind im Beschlussantrag formuliert.

6. Erschließung

a) Verkehrsfläche

Die Zufahrt zu dem Anwesen erfolgt von der Bundesstraße her über einen forstwirtschaftlichen Weg über das Waldgrundstück Flst.-Nr. 8639, Distrikt Lautenbach der Stadt Eberbach sowie anschließend entlang eines unausgebauten Weges Grundstück Flst.-Nr. 2640 der Stadt Eberbach und weist eine Länge von ca. 800 m auf.

Zur Nutzung der Zufahrt als notwendige Erschließung ist mit der Stadt Eberbach diesbezüglich ein Gestattungsvertrag abzuschließen.

Entsprechend wurde ein Vorbehalt im Beschlussantrag formuliert.

b) Entsorgung

Mit Schreiben vom 03.02.2017 wurde der Antragsteller zur Vorlage eines Entwässerungsantrages aufgefordert. Die Entscheidung steht noch aus.

7. Nachbarbeteiligung

Die gem. § 55 LBO benachrichtigten Angrenzer haben bis zur Erstellung der Beschlussvorlage zu dem beantragten Vorhaben keine Einwände erhoben:

8. Hinweis

Das Vorhaben liegt im Landschaftsschutzgebiet Neckartal II – Eberbach.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Stellungnahme Umweltamt
- Anlage 3: Stellungnahme Stadtförsterei