

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2020-034

Datum: 28.01.2020

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Umbau u. Umnutzung des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses zum Wohngebäude,
Baugrundstück: Flst.Nr. 1132/3 der Gemarkung Rockenau

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	09.03.2020	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 65 und 84 Wassergesetz (WG) erteilt.
2. Der Erteilung einer Erlaubnis nach den Vorschriften der Landschaftsschutzverordnung Neckartal II-Eberbach wird zugestimmt.
3. Die notwendige Anzahl der Kfz-Stellplätze sowie der Fahrrad-Stellplätze sind nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

Weiterhin liegt das Vorhaben im Landschaftsschutzgebiet Neckartal II-Eberbach.

2. Vorhaben

Beantragt ist die Nutzungsänderung sowie die energetische Sanierung des vorh. Wohn- und Geschäftshauses.

So soll die ehem. als Laden genutzte Einheit künftig als Wohnung genutzt werden. Im südlich angrenzenden Gebäudeteil befindet sich die vorh. Wohnung, sodass künftig dann 2 Wohneinheiten vorgesehen sind.

Weiterhin soll der nördliche Gebäudeteil um ca. 1,10 m angehoben werden, um dort neben einem Wohnraum die Heizungsanlage hochwassersicher herzustellen.

Im Bereich der Grundstücksfreifläche soll ein Teil der Flächen entsiegelt werden sowie sollen 2 kleinere Terrassen errichtet werden.

Darüber hinaus soll an der nördlichen Grundstücksgrenze ein überdachter Stellplatz für einen Pkw hergestellt werden.
Für die geplanten Nutzungen sollen insgesamt 2 Stellplätze nachgewiesen werden.

3. Städtebauliche Wertung

Sonstige Vorhaben im Außenbereich können nach § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung insbesondere öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigt.

In der am 29.08.2011 genehmigten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP) der vVG Eberbach Schönbrunn sind die Flächen als Sonderbauflächen „Schleuse“ dargestellt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch das in den 1950-er und 60-er Jahren rechtmäßig errichtete Gebäude nach heutiger Rechtslage eine Beeinträchtigung von öffentlichen Belangen als Widerspruch zum FNP vorliegt.

Durch die Nutzungsänderung und den Umbau wird diese bestehende Beeinträchtigung nicht verstärkt, weiterhin wird die vorhandene Schleuse nicht mehr in ihrem Entwicklungspotential gehemmt, als durch das bereits bestehende Gebäude.

Weiterhin werden keine Anhaltspunkte gesehen, dass das Vorhaben die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt. Auf Grund der wesentlichen Wahrung der Gestalt des Gebäudes sind keine negativen Auswirkungen auf das angrenzende Landschaftsbild erkennbar.

Die Genehmigung des Vorhabens wurde durch den Planverfasser bereits im Voraus mit der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises abgestimmt.

Die Erschließung des Vorhabens ist gesichert.

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

4. Naturschutzfachliche Bewertung

Das Vorhaben liegt im Landschaftsschutzgebiet Neckartal II-Eberbach.
Der Schutzzweck dient u.a. dem Erhalt der landschaftlichen Eigenart prägende Gestaltungsmerkmale entlang des Neckars.
Gemäß der Planung soll der nördliche Gebäudeteil geringfügig angehoben werden.

Ein Ausstrahlungseffekt, der den Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes beeinträchtigen könnte, ist nicht zu erkennen.

5. Nachbarbeteiligung

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

6. Hinweise

- Das Vorhaben liegt innerhalb eines förmlich festgelegten Überschwemmungsgebietes.
- Das Vorhaben liegt innerhalb eines Überschwemmungsgebietes gemäß der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg.
- Das Vorhaben liegt im Landschaftsschutzgebiet Neckartal II-Eberbach.

- Dem Bauantrag nicht beigefügt sind bezüglich der Lage des Baugrundstücks im Überschwemmungsgebiet die Ansichtszeichnungen des an der nördlichen Grundstücksgrenze beantragten Carport.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-3