

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2021-036

Datum: 15.02.2021

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Aufstockung einer bestehenden landwirtschaftlichen Halle zur Wohnraumnutzung, Baugrundstück: Flst.Nr. 171 der Gemarkung Pleutersbach

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	04.03.2021	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt.
2. Die notwendige Anzahl der Kfz- Stellplätze sowie der Fahrradstellplätze ist nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

### **Sachverhalt / Begründung:**

#### **1. Planungsrechtliche Beurteilung**

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

#### **2. Vorhaben**

Beantragt ist die Aufstockung einer Reithalle zur Wohnnutzung im Bereich des geplanten Obergeschosses. Die Reithalle im Erdgeschoss soll bestehen bleiben.

An der Nordostseite des Gebäudes soll ein Treppenhaus angebaut werden, welches die Erschließung des Obergeschosses sichert. Darüber hinaus weist die bestehende Reithalle eine Grenzbebauung zur Nordwestlichen Grundstücksgrenze auf. Das geplante Obergeschoss springt in Teilen zurück. An dieser Stelle soll eine Terrasse zum Nachbargrundstück errichtet werden.

Der bestehende Pferdestall zwischen Reithalle und Straße soll mit einem Speicher aufgestockt werden.

Die Ausführung des Daches ist als flach geneigtes Pultdach geplant.

#### **3. Städtebauliche Wertung**

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage ist ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Art der baulichen Nutzung in dem Umfeld des Vorhabens ist durch Wohnnutzungen, landwirtschaftliche Nutzungen sowie einen Bäckereibetrieb geprägt. In direkter Nähe befindet sich am Ortsausgang in Richtung Allemühl ebenfalls ein Pferdestall mit einer Wohnnutzung im Obergeschoss.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der vVG Eberbach-Schönbrunn sind die Flächen als gemischte Bauflächen dargestellt.

Das Baugrundstück mit seinem Umfeld wäre damit dem Gebietstyp eines Mischgebietes nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen.

Die beantragte Art der baulichen Nutzung entspricht somit den dort vorhandenen Nutzungsformen und zeigt sich allgemein zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung weist in dem bebauten Umfeld der Ersheimer Straße 1 bis 2 Vollgeschosse auf.

Das direkt angrenzende Wohn- und Geschäftshaus weist 2 Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss auf.

Die Grundflächenzahl (GRZ) der bereits bestehenden Reithalle wird durch die Anordnung eines Treppenhauses nur minimal erhöht und liegt unterhalb der Obergrenze von 0,6 im Mischgebiet gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Geschossflächenzahl (GFZ) liegt gemäß § 17 BauNVO ebenfalls unterhalb der Obergrenze von 1,2.

Die beantragte Anzahl der Geschosse sowie die GRZ und GFZ zeigen sich mit dem städtebaulich gewachsenen Umfeld verträglich.

#### **4. Nachbarbeteiligung**

Die gemäß § 55 LBO benachrichtigten Angrenzer haben Einwände vorgetragen.

Hierbei handelt es sich um Bedenken hinsichtlich der Verträglichkeit der sich südwestlich des Bauvorhabens befindlichen Backstube mit der Wohnbebauung, insbesondere hinsichtlich der Nähe der geplanten Schlafräume zur Backstube.

Aufgrund der geplanten Gebäudehöhe sowie der dortigen Topographie liegt die geplante Wohnnutzung auf ähnlicher Höhe wie die vorhandene Backstube auf dem Grundstück Flst.Nr. 171/1 der Gemarkung Pleutersbach. Hinsichtlich des vorhandenen An- und Auslieferverkehrs sowie der Produktion zu Nachtzeiten, Werktags sowie an Sonn- und Feiertagen wird ein künftiges Konfliktpotential befürchtet, bis hin zu einer potentiellen Betriebsschließung.

Weiterhin wurden Bedenken hinsichtlich der Einhaltung der Abstandsflächen zu den angrenzenden Nachbargrundstücken vorgetragen.

#### **5. Hinweise**

Die bereits bestehende Entwässerung der Reithalle ist zu überprüfen.

Durch die bestehende Entwässerung geraten Exkremete der dortigen Pferde, welche über einen Freilauf im Bereich der Pflasterfläche zwischen Reithalle und Straße verfügen, in die Kanalisation.

**Anlagen:**

1-5