

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2021-318

Datum: 02.11.2021

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Nutzungsänderung Packraum in Cateringküche, Nebenräume in Wohnnutzung und Wohnung in Ferienwohnung

Baugrundstücke: Flst.Nrn. 5905, 1379 und 1389/2 der Gemarkung Rockenau

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	18.11.2021	öffentlich

Beschlussantrag:

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

Klimarelevanz:

Obliegt dem Antragsteller.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

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

2. Vorhaben

Beantragt ist die Nutzungsänderung eines ehemaligen Packraumes der vorhandenen Keramikwerkstatt im Erdgeschoss des Gebäudes künftig als Cateringküche.

Darüber hinaus sollen zuvor als Büroräume genutzte Flächen im 1. Obergeschoss künftig einer Wohnnutzung zugeführt werden, während eine bisher zu Wohnzwecken genutzte weitere Einheit im 1. Obergeschoss des Bestandsgebäudes künftig als Ferienwohnung genutzt werden soll.

3. Städtebauliche Wertung

Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es den in § 35 Abs. 3 BauGB genannten weiteren Bedingungen entspricht.

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

Die Baugrundstücke wären damit dem Gebietstyp eines Mischgebietes nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen.

Die beantragte Art der baulichen Nutzung als Wohn- und Gewerbefläche wäre gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Das Vorhaben soll innerhalb des bereits bestehenden Gebäudes ausgeführt werden.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht erkennbar.

Öffentliche Belange zeigen sich aus planungsrechtlicher Sicht nicht berührt.

Die Erschließung ist bereits im Bestand gesichert.

4. Nachbarbeteiligung

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

5. Hinweise

Das Bauvorhaben liegt im Landschaftsschutzgebiet „Neckartal II - Eberbach“ sowie im Landschaftsschutzgebiet „Neckartal II mit Koppenbachtal, Weisbachtal und Seebachtal“.

Das beantragte Vorhaben befindet sich innerhalb des gemäß § 4 Abs. 3 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) einzuhaltenden Waldabstandes von 30 m.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-2