

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2021-345

Datum: 30.11.2021

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Nutzungsänderung von Bahnwärterhaus in Wohnhaus  
Baugrundstück: Flst.Nr. 2579 der Gemarkung Eberbach

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	13.01.2022	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt.
2. Die Erteilung einer Erlaubnis nach den Vorschriften der Landschaftsschutzverordnung wird befürwortet.
3. Die notwendige Anzahl der Pkw-Stellplätze sowie der Fahrradstellplätze 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**

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

Zu diesem wird nun die Nutzungsänderung zu einem Einfamilienwohnhaus beantragt. Das Anwesen befindet sich entlang der Bahnlinie Neckargemünd – Bad Friedrichshall auf Höhe des Ortseinganges des Ortsteils Rockenau.

### 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.

Im am 29.08.2011 genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) der vVG Eberbach-Schönbrunn ist die betroffene Grundstücksfläche als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Wie bereits erwähnt, wurde das Gebäude ehemals als Bahnwärterhaus genutzt und soll künftig einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Das Vorhaben widerspricht folglich den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Die Zufahrt erfolgt über die Bundesstraße sowie anschließend über einen teilweise ausgebauten Weg der Stadt Eberbach.

Die Entsorgung erfolgt derzeit über eine Sickergrube und soll künftig mit Hilfe einer eigenen Kleinkläranlage für das Grundstück erfolgen. Die Versorgungsanlagen befinden sich in dem angrenzenden städtischen Weg.

Die Erschließung ist folglich gesichert.

Weitere Belange zeigen sich aus Sicht der Verwaltung nicht berührt.

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

### 4. Naturschutzfachliche Beurteilung

Seitens der städtischen Fachabteilung Umwelt werden gegenüber dem Vorhaben aus der Sicht von Natur und Landschaft keine Versagensgründe gesehen.

### 5. Nachbarbeteiligung

Die gemäß § 55 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) benachrichtigten Angrenzer haben bis zur Erstellung der Beschlussvorlage zu dem beantragten Vorhaben keine Einwände erhoben.

### 6. Hinweise

Das Vorhaben liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Neckartal II – Eberbach“.

Weiterhin liegt das beantragte Bauvorhaben innerhalb des gemäß § 4 Abs. 3 LBO einzuhaltenden Waldabstandes von 30 m.

Zu dem Vorhaben ist eine Haftungsverzichtserklärung des Grundstückseigentümers zu Gunsten des angrenzenden städtischen Waldgrundstückes Flst.Nr. 2564 der Gemarkung Eberbach für durch den Wald und dessen Bewirtschaftung entstehende Schäden abzugeben, die als Grunddienstbarkeit in das Grundbuch einzutragen ist.

Peter Reichert  
Bürgermeister

**Anlage/n:**

1-3