

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2023-086

Datum: 11.04.2023

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Nutzungsänderung Garage in Werkstatt  
Baugrundstück: Flst.Nr. 1373 der Gemarkung Rockenau

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	04.05.2023	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 einer ehemaligen Garage in eine Werkstatt zu Holzbearbeitungszwecken. Auf dem Dach der Garage ist weiterhin die Vorhaltung von Stellplätzen geplant.

#### **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 gewerbliche Fläche zur Werkstattnutzung wäre gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 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. Hinweise**

Das Bauvorhaben liegt im Landschaftsschutzgebiet „Neckartal II - Eberbach“.

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