

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2023-173

Datum: 12.07.2023

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauvoranfrage: Errichtung eines Einfamilienwohnhauses

Baugrundstück: Flst.Nr. 7810/1 der Gemarkung Eberbach, Ortsteil Gaimühle

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	24.07.2023	öffentlich

Beschlussantrag:

Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt.

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 im Rahmen der Bauvoranfrage ist die Errichtung eines Einfamilienhauses.

Hierzu werden folgende Einzelfragen gestellt:

- a) Ist es möglich auf dem vorliegenden Grundstück im planungsrechtlichen Außenbereich ein Gebäude mit der Nutzungsart „Wohnen“ zu errichten?
- b) Ist es möglich dieses Gebäude mit einer Grundfläche von bis zu 120 m² zu errichten?
- c) Ist es möglich dieses Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen zu errichten?

3. Städtebauliche Wertung

Sonstige Vorhaben können nach § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange würde insbesondere in den nach § 35 Abs. 3 BauGB genannten Gründen vorliegen.

a) Ist es möglich auf dem vorliegenden Grundstück im planungsrechtlichen Außenbereich ein Gebäude mit der Nutzungsart „Wohnen“ zu errichten?

Das bebaute Umfeld entlang der Höllgrundstraße weist hauptsächlich Wohnnutzungen sowie einen Beherbergungsbetrieb auf.

Gemäß dem am 29.08.2011 genehmigten Flächennutzungsplan der vVG Eberbach-Schönbrunn ist der Bereich als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um einen sog. „Auffangtatbestand“, welcher im Rahmen der Flächennutzungsplanung u.a. für Gebiete zum Tragen kommt, die keiner anderen Gebietskategorie der Baunutzungsverordnung zugeordnet werden können. Da Flächennutzungspläne jedoch nicht „parzellenscharf“ ausgearbeitet werden und die umliegenden Bereiche als Wohnbauflächen festgesetzt wurden, kann das Baugrundstück, unter Beachtung der dortigen Bestandsstrukturen, ebenfalls einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugeordnet werden.

Nach § 4 Abs. 1 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Wohngebäude sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig.

Da die bauliche Situation entlang der Höllgrundstraße den Eindruck eines „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ vermittelt, kann das vorliegende Grundstück, unter Berücksichtigung der umliegenden Bestandsbebauung, als Baulücke betrachtet werden, deren Schließung aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen wäre.

Eine Bebauung mit einem Wohngebäude kann folglich befürwortet werden.

b) Ist es möglich dieses Gebäude mit einer Grundfläche von bis zu 120 m² zu errichten?

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) liegt der festgelegte Orientierungswert zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO bei einer Grundflächenzahl von bis zu 0,4 der maßgebenden Grundstücksfläche.

Die umliegenden Bestandsgebäude weisen Grundflächenzahlen von ca. 0,08 bis 0,24 auf. Folglich würde sich ein Gebäude mit einer Grundflächenzahl von vorliegend 0,02 städtebaulich verträglich einfügen. Dennoch sollte auf eine möglichst flächensparende Bebauung geachtet werden. Sollte das Grundstück künftig, wie im Lageplan angedeutet, geteilt werden, läge die GRZ bei ca. 0,13.

Die Frage kann folglich positiv beantwortet werden.

c) Ist eine Bebauung mit bis zu II Vollgeschossen möglich?

Die umliegende Bestandsbebauung weist zwei bis vier Vollgeschosse auf. Vorliegend ist die Ausführung von bis zu zwei Vollgeschossen vorgesehen.

Die geplante Anzahl der Vollgeschosse fügt sich aus planungsrechtlicher Sicht verträglich in die umliegenden Bestandsstrukturen ein.

Diese Frage kann folglich ebenfalls positiv beantwortet werden.

4. Erschließung

Die Zufahrt zu dem Baugrundstück könnte über die westlich gelegene Kreisstraße erfolgen. Die im Lageplan dargestellte Zufahrt über die Höllgrundstraße wäre aus Sicht der Verwaltung ausschließlich mittels Sicherung durch eine Baulast sowie entsprechende Grunddienstbarkeiten denkbar, da diese über ein weiteres privates Grundstück führen würde. Gleiches gilt für den Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb der Höllgrundstraße.

5. Zusammenfassung

Da alle gestellten Einzelfragen positiv beantwortet werden konnten und das Bauvorhaben eine bestehende Baulücke schließen könnte, wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen zu der Bauvoranfrage zu erteilen. Entsprechend wurde der Beschlussantrag formuliert.

6. Hinweise

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Neckartal II – Eberbach“.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Lageplan