

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2025-099

Datum: 25.04.2025

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Umnutzung Nutzungsänderung eines Natursteinbearbeitungsbetriebes in eine Werkstatt mit Ausstellung für Wohnmobile; FSt. 104/11, Gem. Rockenau

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	26.05.2025	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

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 unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt wird die Umnutzung eines Natursteinbetriebes in eine Werkstatt mit Ausstellung für Wohnmobile.

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 betroffenen Grundstücke sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der vVG Eberbach-Schönbrunn als Gewebeflächen dargestellt.

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

Die beantragte Art der baulichen Nutzung als Lagerstätte wäre somit gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässig.

Im Oktober 2024 wurde bereits eine Bauvoranfrage für das Bauvorhaben eingereicht.

Alle damaligen Fragen konnten mit „Ja“ beantwortet werden:

Ist die nachfolgend aufgeführte Nutzung auf dem Grundstück zulässig?

Vermietung von Allradwohnmobilien

- Übergabe / Rücknahme der Mietfahrzeuge
- Aufbereitung / Reinigung der Mietfahrzeuge
- ggf. Durchführung kleiner Reparaturen an den Mietfahrzeugen

Verkauf von Allradwohnmobilien

- Ausstellung der Fahrzeuge

Umrüstung und Veredelung der Allradmietfahrzeuge und Neufahrzeuge:

- Einbau leistungsstarker Solarmodule
- Einbau von zusätzlichen Batterien, Wechselrichtern, Zusatzheizungen, Trockentrenntoiletten, Zusatzwassertanks
- Anbau von Fahrradträgern, Ladsystemen für Surfbretter u. ä., Reserveradhaltern, Dachträger, Außenküchen, Außenleuchten
- Einbau von zusätzlichen Dachfenstern
- Fahrwerksmodifizierung
- Austausch der Bereifung
- Einbau von Soundsystemen, WLAN-Router, Smart TV's, Mautboxen
- Fahrzeug Folierungen
- Modifizierung des Innenraums, wie Ledersitze, Wandverkleidungen
- Behindertengerechte Umbauten

Es werden keinerlei Lackierungsarbeiten an Fahrzeugen oder Inspektionsarbeiten an Motoren, Getriebe etc. durchgeführt.

Ist die Errichtung einer Waschhalle auf dem Grundstück zulässig?

- Es ist der Einbau eines Ölabscheiders vorgesehen
- Es ist der Einbau einer Regenwasserzisterne mit 18 cbm Fassungsvermögen zur Ressourcenschonung vorgesehen

Ist die Errichtung von Garage auf dem Grundstück zulässig?

Ist die Bebauung des Flurstücks 298 mit Garage zulässig?

- Bei dem Grundstück handelt es sich – wie auch bei dem Flurstück 296 um Gewerbegrundstücke, welche gemäß BauNVO ausschließlich der gewerblichen Nutzung zuzuführen sind.

Ist der Maß der baulichen Nutzung bezüglich der Grundfläche zulässig?

- Die bisher bebaute Fläche beträgt 907,80 qm
- Hiervon sollen:
 - Die große Halle ca. 36x10 Meter
 - die kleine Halle ca. 7,50x17 Meter
 - die Halle zwischen großer und Bürogebäude ca. 21x5 Meter
 - das Gebäude links neben der Haupthalle ca. 5x2,5 Meter
 - die alte Trafostation ca. 3,5x3,5 Meter
- mithin insgesamt ca. 644 qm abgerissen werden.
- Neu bebaut soll das Grundstück mit 683 qm Grundfläche werden
- Dies wäre ein Zugang überbauter Grundstücksfläche von 38,70 qm

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

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage 1_Lageplan
Anlage 2_Ansicht, Schnitt und Grundrisse