

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2025-169

Datum: 21.07.2025

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauvoranfrage: Neubau einer Betriebshalle mit Sozial- und Büroräumen sowie Betriebswohnungen; FlSt. 9770, 9777, 9769/1, 9767/1, 9752/1, 9767 der Gemarkung Eberbach und 501/3, 501, 67/1 der Gemarkung Rockenau

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>		<b>Zuständigkeit</b>
Bau- und Umweltausschuss	18.09.2025	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, sowie im Außenbereich und ist nach § 34 und § 35 BauGB zu beurteilen.

#### **2. Vorhaben**

Beantragt ist der Neubau einer Betriebshalle mit Sozial- und Büroräumen sowie Betriebswohnungen.

#### **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.

Das Bauvorhaben liegt nach Auskunft des Baurechtsamtes teilweise im Innen- und teilweise im Außenbereich. Da sich der Hauptanteil des Baukörpers inkl. des bestehenden Gebäudes im Innenbereich befindet und der im Außenbereich geplante Teil, sich gemäß Flächennutzungsplan auf einer Sonderbaufläche befindet, handelt es sich aus Sicht der Verwaltung um eine zulässige Erweiterung eines vorhandenen Betriebsgebäudes.

Im Baugesetzbuch heißt es zudem, dass sonstige Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 BauGB nicht entgegengehalten werden können, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, sofern sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind.

Hierunter fällt auch die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs, wenn diese Erweiterung im Verhältnis zum bestehenden Gebäude und Betrieb angemessen ist.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange gemäß § 35 Absatz 3 BauGB liegt nicht vor. Somit ist die Erweiterung der vorhandenen Betriebshalle planungsrechtlich zulässig.

Die Stellungnahme des Umweltschutzbeauftragten besagt, dass weder ein Landschaftsschutzgebiet noch ein Wasserschutzgebiet von der Werkserweiterung betroffen sind. Hinsichtlich des geschützten Biotops nach § 30 BNatSchG besteht bekanntermaßen bereits ein Austausch des Antragstellers mit der Unteren Naturschutzbehörde. Zudem müssen die Belange des Überschwemmungsgebietes beachtet werden. Aus Sicht der Umweltabteilung werden keinerlei Versagensgründe gesehen.

Ein Abschlag der städtischen Abwasserleitung (Regenwasserkanal aus Richtung Rockenau) im südöstlichen Bereich der Flurstücke 501/3 und 9767 muss verlegt werden.

Die beantragte Art der baulichen Nutzung sowie die geplante Bauweise zeigen sich mit den städtebaulich gewachsenen Nutzungsstrukturen des Umfeldes verträglich.

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

Peter Reichert  
Bürgermeister

#### **Anlage/n:**

Anlage 1\_Lageplan und Abstandsflächen

Anlage 2\_Grundrisse

Anlage 3\_Schnitt und Ansichten