

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	07.04.2020	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauvoranfragen

Anfrage für die Errichtung eines Reiterhofes mit 5 Wohneinheiten auf dem Flurst.Nr. 168 der Gemarkung Riedheim, Pfannenstiel

Planung

- Neubau eines Reiterhofes mit 5 Wohneinheiten
 - auf dem Flurstück 168
 - Größe und Lage der Gebäude im Rahmen der Bauvoranfrage nicht angegeben

Bauplanungsrechtliche Situation

„Hepbach Süd“ (rechtskräftig: 24.01.1997)

- SO – Sondergebiet Reiterhof
- Innerhalb der als „Sondergebiet Reiterhof“ ausgewiesenen Fläche wird die zulässige Zahl der Wohnungen mit max. 10 festgesetzt
- Zweigeschossig, GRZ 0,7, FH 460,10; WH 454,90 m ü. NN
- Gebäudelänge Wohngebäude max. 12 m
- Sattel-, Walmdach DN 35-45°

Befreiung

Überschreitung der höchst zulässigen Anzahl an Wohneinheiten um drei.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Antragsteller stellt in seiner Bauvoranfrage eine Frage: *„Ist die Errichtung eines Reiterhofes innerhalb des als Sondergebiet Reiterhof ausgewiesenen Bebauungsplanes "Hepbach-Süd" auf dem Flst.-Nr. 168 mit zugehörigen 5 Wohneinheiten möglich? ...“*

Auf dem benachbarten Reiterhof Köhl (Flst. Nr. 169) wurden bislang 8 Wohneinheiten genehmigt. Somit wären nach dem Bebauungsplan und der Einschränkung der insgesamt zulässigen Wohneinheiten für das Flurstück 168 nur noch 2 Wohneinheiten möglich.

Bei der Regelung im Bebauungsplan wurde nicht auf eine Aufteilung der Sondergebietsfläche auf mehrere Eigentümer eingegangen. Mündliche Absprachen wurden nicht dokumentiert. Gleichzeitig enthält der qualifizierte Bebauungsplan eindeutige Vorgaben über Lage und Kubatur der möglichen Wohngebäude. Somit ist bei einer Befreiung der Anzahl der Wohneinheiten eine städtebaulich vertretbare Bebauung gewährleistet. Die Erschließung ist gesichert. Für 5 Wohneinheiten müssen 10 Stellplätze nachgewiesen werden.

Die Verwaltung empfiehlt, der Bauvoranfrage gemäß § 31 (2) LBO zuzustimmen - die drei über die Bebauungsplanfestsetzungen hinausgehenden Wohneinheiten werden bei diesem großen Baufeld zum einen städtebaulich als unkritisch gesehen, zum anderen würde die Einhaltung der Vorschrift zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss stimmt einer Befreiung gemäß § 31 BauGB zu, bzw. beantwortet die Bauanfrage mit drei zusätzlichen Wohnungen auf dem Flurstück 168 auf der Gemarkung Riedheim mit **ja**.

Anlage: