

2024/0205/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Michael Banowitz



## Am Ohligberg 26- Umbau und Ausbau eines Gebäudes (ehemals „Spelzenklamm“ ) mit Gästezimmer und einer Betriebswohnung zu einem Mehrfamilienwohnhaus; Gemarkung Einöd

Beratungsfolge

Geplante Sitzungstermine

Ö / N

### Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) wird erteilt.

### Sachverhalt

Der Gemeinde liegt eine Bauvoranfrage in Schwarzenacker zum Umbau und Ausbau eines Gebäudes (ehemals „Spelzenklamm“ ) mit Gästezimmer und einer Betriebswohnung zu einem Mehrfamilienwohnhaus am Ohligberg 26 vor. Die Vorhabenfläche liegt außerhalb der bebauten Ortslage am Ohligberg mit Blickbeziehung ins Pfänderbachtal. Nach vielen Jahren als genehmigter Gastro- und Hotelbetrieb wurde es zwischenzeitlich durch die Universität genutzt bis an Privat veräußert wurde. Die nun geplante Folgenutzung für die Aufgabe der aktuellen Eventgastronomie soll Wohnnutzung werden. Nach Aussagen des Vorhabenträgers sind insbesondere durch die notwendigen Änderungen der inneren Raumorganisation und die aktuellen Notwendigkeiten des Brandschutzes eine baurechtskonforme und energetische Umnutzung für ausschließlich Wohnen wirtschaftlich und bautechnisch nicht mehr darstellbar.

Der jetzt vorgelegte Bauantrag wurde im Vorfeld mit den Umweltfachbehörden, der UBA und der Stadtplanung vorabgestimmt. Vorgesehen sind

Anzahl der Wohnungen                      15 gesamt, aufgeteilt in : Untergeschoss = 4  
Whg, Erdgeschoss = 4 Whg, 1.Obergeschoss = 5 Wohnungen, 2.Obergeschoss =  
2 Wohnungen  
Anzahl der Stellplätze                      24 gesamt

Die Größenausdehnungen Länge / Breite / Höhe der neuen Kubatur des Gebäudes bleiben ähnlich, die Firsthöhe verringert sich sogar auf eine Höhe von 9,70m. Eine Bauvorhabenbeschreibung seitens des Entwurfsverfassers befindet sich im Anhang.

Aufgrund des Antrageinganges und der Bewertung als Bauvorhaben von Gewicht konnte das Einvernehmen nicht mehr im BUA am 02.05.2024 behandelt werden und am 05.09.2024 könnte bereits eine Verfristung eingetreten sein, so dass nun der Rat als Entscheidungsgremium hierüber befasst wird.

## Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Das Bauvorhaben befindet sich nicht in einem Bebauungsplan oder in einem unbeplanten Innenbereich. Es liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, welcher grundsätzlich von einer nicht privilegierten Bebauung freizuhalten wäre. § 35 (2) BauGB ist aber für solche Fälle die Rechtsnorm, nach derer Baurechte im Außenbereich in Aussicht gestellt werden können, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Schutzgebietsbetroffenheiten sind keine vorhanden. Da die ehemalige Nutzung „Spelzenklamm“ - bereits vor Jahrzehnten genehmigt durch Neu- und Umbauten mit Wohnnutzung durch ein ähnlich prägendes Orts- und Landschaftsbild ersetzt werden soll, kann dies im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Im Außenbereich ist das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz für Bauvorhaben fachentscheidungskompetent: Seitens des Landesamts für Umwelt- und Arbeitsschutz bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Herstellung des Einvernehmens im Sinne des §17 (1) BNatSchG kann in Aussicht gestellt werden. (s. Stellungnahme des LUA im Anhang).

Die Aufstellung eines BPlanes ist nicht notwendig und erforderlich. Die neu zu schaffenden Wohneinheiten werden nicht landesplanerisch zu Verlusten an anderer Stelle führen. Stellplätze werden ausreichend nachgewiesen.

Seitens der Abteilung Stadtplanung wird empfohlen, das Einvernehmen hierzu zu erteilen.

## Finanzielle Auswirkungen

Keine

## Anlage/n

- 1 Bauvorhabenbeschreibung (öffentlich)
- 2 Stellungnahme LUA (öffentlich)
- 3 Luftbild (öffentlich)
- 4 B-G03 Ansichten 1.100\_Umbau Spelzenklamm Hom. 2024-02-05 (öffentlich)
- 5 B-G01 Grundrisse 1.100\_EG - 2.OG\_Umbau Spelzenklamm Hom. 2024-02-05 (öffentlich)

6 B-G02 Grundrisse 1.100\_Schnitt A-A\_Lageplan 1.250\_Umbau  
Spelzenklamm Hom. 2024-02-05 (öffentlich)