

**Sitzungsvorlage Nr. 0286/2024**

<b>Federführendes Amt:</b>	Bauamt		
<b>Behandlung</b>	<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Anhörung	Ortschaftsrat Schlechtbach	10.04.2024	öffentlich
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	16.04.2024	öffentlich

**Neubau Wohn- und Geschäftshaus, Im Fuchshau, Flst. Nr. 1095/8 und 1095/9, in Schlechtbach**

**Beschlussvorschlag**

Das Einvernehmen der Gemeinde für den Neubau Wohn- & Geschäftshaus, Im Fuchshau, Flst. Nr. 1095/8 und 1095/9, in Schlechtbach wird hergestellt.

Hierfür wird die durch den Gemeinderat und die untere Baurechtsbehörde bereits in Aussicht gestellte Befreiung berücksichtigt.

**Sachverhalt**

Beantragt wird der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf den Grundstücken Flst. Nrn. 1095/8 und 1095/9, Im Fuchshau, in Schlechtbach.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Fuchshau IV aus dem Jahr 2016. Die überbaubaren Flächen sind durch Baufenster festgelegt.

Die maßgebende Grundstücksfläche beträgt 1949,0 m<sup>2</sup>. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Daraus ergibt sich eine max. zulässige bauliche Nutzung von 1.559,20 m<sup>2</sup>. Für das neue Gebäude werden hiervon 825,0 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen. Die Gebäudehöhe misst OK Thermowand +7,00 m. Das Flachdach wird extensiv begrünt. Soweit entspricht das Bauvorhaben dem Bebauungsplan.

Allerdings ist im Obergeschoss eine Betriebsleiterwohnung vorgesehen. Hierfür ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Im Dezember 2021 hat sich der Gemeinderat mehrheitlich dafür ausgesprochen, den Lösungsvorschlag über eine beantragte Befreiung des Vorhabens zuzulassen (keine Änderung des Bebauungsplans nötig) und das erforderliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB für eine im künftigen Betriebsgebäude integrierte Wohnung in Aussicht zu stellen.

Mit Schreiben vom 10.12.2021 hat die Baurechtsbehörde des Landratsamts Rems-Murr-Kreis zugesichert, im Rahmen des einzureichenden Baugenehmigungsverfahrens für die Betriebsleiterwohnung innerhalb des Betriebsgebäudes die dafür erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Fuchshau IV“ gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zu erteilen.

Aus Sicht der Verwaltung kann, unter Berücksichtigung der durch den Gemeinderat und die untere Baurechtsbehörde bereits in Aussicht gestellte Befreiung, dem Vorhaben zugestimmt werden.

Anlage/n:

Anlage 1, Lageplan

Anlage 2, Ansichten, Schnitt