

Bauanträge und Bauvoranfragen

Vorlage

An den Ortschaftsrat Feldstetten zur Anhörung der Bauvorhaben mit den Nummern 5, 6 und 11 in der Sitzung am 14.09.2021 (öffentlich).

An den Ortschaftsrat Machtolsheim zur Anhörung der Bauvorhaben mit den Nummern 8 und 10 in der Sitzung am 21.09.2021 (öffentlich).

An den Ortschaftsrat Suppingen zur Anhörung der Bauvorhaben mit den Nummern 2 und 7 in der Sitzung am 17.09.2021 (öffentlich).

An den Bauausschuss zur Beratung in der Sitzung am 22.09.2021 (öffentlich).

A. Baugenehmigungsverfahren

1. Anbau einer Produktionshalle - Deckblattänderung Laichingen

1.1. Sachdarstellung

Auf die BU19/045 wird verwiesen. Die Baugenehmigung wurde am 11.11.2019 erteilt. Im Zuge der Bauausführung wurde von den genehmigten Planunterlagen dahingehend abgewichen, dass im Gebäudeinneren im nördlichen Teil des Erdgeschosses ein Meisterbüro mit 16,6 m² sowie ein WC mit 5,3 m² eingebaut wurden.

Die geringfügigen Änderungen haben keinen Einfluss auf die bauplanungsrechtliche Beurteilung des Gesamtvorhabens.

1.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

2. Abriss Wohn- und Stallgebäude, Neubau Einfamilienhaus Suppingen

2.1. Sachdarstellung

Die Bauherren beabsichtigen, das bestehende Wohn- und Stallgebäude im Süden des Baugrundstücks abzurechen und an dieser Stelle ein zweigeschossiges Einfamilienhaus mit einer Grundfläche vom 12,0 m auf 9,00 m zu errichten. Das Wohnhaus hat eine Traufhöhe von 5,86 m, eine Firsthöhe von 9,01 m und erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35°. Nordwestlich soll eine Einzelgarage mit einem Carport nach Osten angebaut werden. Auf der Westseite befindet sich eine überdachte Terrasse.

Das Dachflächenwasser soll laut Antragsunterlagen in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Das Gebot zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des § 55 Abs. 2 WHG und § 46 Abs. 3 WG verpflichtet den Bauherren jedoch das Niederschlagswasser durch Versickerung über eine mindestens 30 cm mächtige, bewachsene Bodenschicht abzuleiten.

Die Bauvorlagen sind entsprechend abzuändern.

Der faktische Bebauungsbereich stellt ein Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO dar. Dort sind bezüglich der Art der baulichen Nutzung sonstige Wohngebäude allgemein zulässig. Auch fügt sich das geplante Einfamilienhäuser ansonsten in die Umgebungsbebauung ein.

Die Zulässigkeit der Garage und des Carports im faktischen Dorfgebiet (MD) ergibt sich aus § 12 BauNVO.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen daher keine Bedenken.

2.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

B. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

3. Errichtung von zwei Tinyhäusern Laichingen

3.1. Sachdarstellung

Auf die BU21/022 wird verwiesen. Die Bauherren haben die Bauvorlagen in der Zwischenzeit dahingehend abgeändert, dass die Tinyhäuser nicht mehr als klassische Wohnungen, sondern als Ferienwohnungen genutzt werden sollen.

Ferienwohnungen sind Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind.

Dies hat zur Folge, dass das Vorhaben in dem durch den Bebauungsplan „1. Änderung Finkenweg“ vom 19.11.1977“ festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO nicht mehr allgemein, sondern wegen dem durch den ständig wechselnden Personenkreis verbundenen Störpotential nur noch ausnahmsweise zugelassen werden kann.

Tinyhäuser als Ferienwohnungen stellen nach der Auslegungsregel des § 13 a BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet einen sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieb nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO dar.

Das Störpotenzial dürfte sich bei lediglich zwei Ferienwohnungen im gebietstypischen Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets halten.

3.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt der ausnahmsweisen Zulassung des Vorhabens zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

4. Neubau Wohnhaus Laichingen

4.1. Sachdarstellung

Die Bauherren planen nach dem Abbruch von zwei Garagen die Errichtung eines 17,86 m x 13,49 m großen Wohnhauses mit einer EFH von 771,00 m. Das Gebäude wird II-geschossig mit integrierter Garage und ohne Keller errichtet. Das Flachdach wird begrünt. Die Gebäudehöhe beträgt 6,70 m.

Das Niederschlagswasser soll durch eine Versickerungsmulde nordöstlich des Neubaus über die belebte Bodenzone in den Untergrund eingeleitet werden.

Das Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher nach § 34 BauGB. Danach muss sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die nähere Umgebung entspricht einem faktischen Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Hier sind Wohnhäuser allgemein zulässig. Das gilt auch für Garagen nach § 12 BauNVO.

Da sich das Vorhaben auch ansonsten einfügt, schlägt die Verwaltung vor, dem Vorhaben zuzustimmen.

4.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

5. Errichtung von vier Wohnungen in der ehemaligen Scheuer Feldstetten

Bauherr: Benjamin Matulke, Hessenhöfe 30, 89143 Blaubeuren

5.1. Sachdarstellung

In die ehemalige Scheuer sollen im Ober- und Dachgeschoss jeweils zwei Wohnungen eingebaut werden. Der Zugang erfolgt über das Treppenhaus des bestehenden Wohnhauses mit drei Wohneinheiten. An der Grundfläche erfolgt keine Änderung.

Insgesamt sind im Lageplan vier Stellplätze eingetragen.

Aussagen über die Regenwasserbehandlung werden in den Bauvorlagen nicht gemacht. Die Unterlagen sind entsprechend zu ergänzen.

Das Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher nach § 34 BauGB. Danach muss sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die nähere Umgebung ist als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO zu qualifizieren. Dort sind sonstige Wohngebäude allgemein zulässig.

5.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

6. Nutzungsänderung der Einliegerwohnung zu Ferienwohnung Feldstetten

6.1. Sachdarstellung

Das Vorhaben wurde in der Sitzung am 07.07.2021 (BU21/046) im Rahmen eines Kennnissgabeverfahrens behandelt. Die Bauherren haben nun als richtige Verfahrensart das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren gewählt.

Die Bauherren beabsichtigen weiterhin, die bisherige Einliegerwohnung im Untergeschoss zu einer Ferienwohnung umzunutzen.

Das Regenwasser soll über eine Sickerfläche in den Untergrund eingeleitet werden.

Das Baugrundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bernhards Öschle II“ vom 07.05.1997 mit der Folge, dass die BauNVO 1990 anzuwenden ist.

Der Bebauungsplan setzt für das Baugrundstück ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO fest.

Ferienwohnungen werden wegen des Fehlens des Elements der dauerhaften Begründung einer eigenen Häuslichkeit nicht der Nutzungsart „Wohnen“ zugeordnet. Sie werden entweder unter die Nutzungsart „Beherbergungsbetrieb“ oder „sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb“ subsumiert und sind daher nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 oder Nr. 2 BauNVO 1990 grundsätzlich ausnahmsweise zulässig.

Im Bebauungsplan „Bernhards Öschle II“ wurden durch die planungsrechtliche Festsetzung der Ziff. 1.1.3 in entsprechender Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für unzulässig erklärt. Die nach der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Das Vorhaben verstößt daher gegen die Festsetzung Ziff. 1.1.3 des Bebauungsplans.

Da der Satzungsgeber die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich ausgeschlossen hat, ist eine Zulassung im Wege einer Befreiung nicht möglich. Es fehlt bereits an den Voraussetzungen für einen Baudispens.

6.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben nicht zu und versagt das gemeindliche Einvernehmen.

7. Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage Suppingen

7.1. Sachdarstellung

Die Bauherren beabsichtigen die Errichtung eines 9,66 m x 10,35 m großen Wohnhauses mit einer RFH von 752,35. Das Gebäude wird II-geschossig und erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 38°. Die Traufhöhe beträgt 4,40 m und bei den Quergiebeln 5,91 m, die Firsthöhe liegt bei 8,05 m. Im nordöstlichen Bereich des Grundstücks soll eine 8,00 m x 7,00 m große Garage mit Flachdach an das Wohnhaus angebaut werden.

Das Niederschlagswasser wird im südlichen Grundstückebereich über eine Versickerungsmulde in den Untergrund eingeleitet.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Falge“ vom 05.02.2000 mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA). Hier sind Wohngebäude und Garagen allgemein zulässig.

Das Vorhaben verstößt gegen folgende örtliche Bauvorschriften:

- Ziff. 2.1: Traufhöhe mit 4,40 m bzw. bei den Quergiebeln mit 5,915 m anstatt 4,0 m

Im vergleichbaren Fällen wurde eine Traufhöhe von 4,40 m (z.B. Zum Kreuzhülle 2, In der Falge 5) und bei Querbauten von 5,88 m bzw. 5,94 m (z.B. In der Falge 21, Machtolsheimer Straße 27) vom Landratsamt nach § 56 Abs. 5 LBO zugelassen.

7.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu, erteilt das gemeindliche Einvernehmen und empfiehlt dem Landratsamt, von der Traufhöhe wie in den Vergleichsfällen zu befreien.

8. Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Abbruch des best. Wohnhauses mit Stallung und Scheune - Tekturänderung Machtolsheim

8.1. Sachdarstellung

Der Bauausschuss hat in der Sitzung am 23.09.2020 das gemeindliche Einvernehmen zur ursprünglichen Planung erteilt (BU20/056).

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung eines 10,49 m x 13,49 m großen Wohnhauses. Das Gebäude wird II-geschossig und erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 25°. Die Traufhöhe beträgt 6,30 m, die Firsthöhe liegt bei 8,74 m. Nördlich des Wohngebäudes soll eine 7,00 m x 7,38 m große Doppelgarage mit Flachdach errichtet werden. Die Zufahrt erfolgt von Norden über die Maiergasse.

Das Niederschlagswasser soll über eine ca. 42 m² große Sickermulde dem Grundwasser zugeführt werden.

Durch die Tekturpläne soll der gesamte Baukörper um 50 cm nach Süden und die Garage um 50 cm nach Osten verschoben werden.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Baulinienplans vom 21.08.1980. Die rechtliche Beurteilung richtet sich daher nach § 30 (3) BauGB i.V.m. § 34 BauGB. Hiernach muss das Bauvorhaben den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans entsprechen und sich im Übrigen in die nähere Umgebung einfügen. In der Umgebung des Grundstücks befinden sich überwiegend Wohnhäuser sowie Wirtschaftsgebäude. Die Bebauung entspricht somit einem faktischen Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. Hier sind sonstige Wohngebäude und Garagen allgemein zulässig.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen auch nach den Verschiebungen der baulichen Anlagen keine Bedenken.

8.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

9. Neubau einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle Laichingen

9.1. Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt, westlich der Aussiedlerhofstelle eine neue landwirtschaftliche Mehrzweckhalle mit einem um 5° geneigten Satteldach, einer Grundfläche von 25,07 m x 20,07 m (ca. 503 m²), einer Traufhöhe von 5,84 m und einer Firsthöhe von 6,94 m zu errichten. Die Halle erhält auf der Ostseite vier Sektionaltore. Die ganze Dachfläche soll mit einer PV-Anlage ausgestattet werden. Die Zufahrt erfolgt entlang der Nordgrenze der bestehenden Hofstelle.

Aussagen über die Regenwasserbehandlung werden in den Bauvorlagen nicht gemacht. Die Unterlagen sind entsprechend zu ergänzen.

Das Baugrundstück liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Zulässigkeit der baulichen Anlage richtet sich daher nach § 35 BauGB.

Da die Mehrzweckhalle einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt ist es als privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig.

9.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

C. Kenntnisgabeverfahren

10. Abbruch einer Scheune Machtolsheim

10.1. Sachdarstellung

Der Bauherr plant den Abbruch der westlich an das Wohnhaus angebauten ehemaligen landwirtschaftlichen Scheuer. Das Wohnhaus soll erhalten werden.

10.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss nimmt das Vorhaben zur Kenntnis.

D. Bauvoranfragen

11. Neubau einer Lagerhalle (unbeheizt) Feldstetten

11.1. Sachdarstellung

Der Bauherr plant die Errichtung einer 45 m langen und 15 m breiten Lagerhalle mit zwei Geschossen. Die Zufahrt zum Hanggeschoss erfolgt von Süden, die zum Erdgeschoss von Norden. Die Halle hat eine hangseitige Traufhöhe von 7,80 m und soll ein Satteldach mit einer Dachneigung von 12° erhalten.

Das Niederschlagswasser soll im südwestlichen Grundstücksbereich versickert werden.

Mit der Bauvoranfrage sollen folgende Fragestellungen verbindlich geklärt werden:

1) Landwirtschaftliche Emissionsradien

Ist eine Bebauung mit einer Lagerhalle gemäß den beiliegenden Plänen in Bezug auf die landwirtschaftlichen Emissionsradien möglich?

2) Überschreitung Baugrenze

Ist eine Überschreitung der westlichen Baugrenze um ca. 2,60 m gemäß beiliegenden Planunterlagen möglich?

3) Altlasten

Die Flurstücke 776 und 778 befinden sich im Altlastenkataster. Ist eine Bebauung auf dem Grundstücksbereich gemäß beiliegenden Planunterlagen in Bezug auf Altlasten möglich?

Befindet sich das geplante Gebäude im Bereich der Altlastenkartierung?
Welche Auflagen sind bei den Erdarbeiten zu erwarten?

Zunächst ist festzuhalten, dass sich die zu bebauende Teilflächen der Flst. Nr. 776 und 778 im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bühl“ liegen, der am 25.09.1984 in Kraft getreten ist und dessen Wirksamkeit der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg in einem Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO im Jahr 1986 festgestellt hat.

Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, eine GRZ mit 0,8, eine GFZ mit 1,6 und die Zahl der Vollgeschosse mit II fest.

Das Vorhaben widerspricht den bauplanungs- und auch den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nicht.

Zu Frage 1):

Die Beurteilung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Verbindung mit möglichen Immissionen obliegt der unteren Baurechtsbehörde in Verbindung mit dem Fachdienst Landwirtschaft des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis.

Zu Frage 2):

Auch nach der Überschreitung der westlichen Baugrenze hat das Gebäude einen Abstand von 5,50 m zum westlichen Geltungsbereich und ca. 2,50 m zum 3,0 m breiten und noch herzustellenden Grünstreifen, der das Gewerbegebiet nach Westen zur freien Landschaft abgrenzen soll.

Darüber hinaus wurde beim Gebäude Bei der Linde 14 (Fahrzeughalle) am 22.09.1992 eine Überschreitung der Baugrenze nach Westen um 5,0 m mit gemeindlichem Einvernehmen der Stadt vom LRA genehmigt (Az.: 51.2/5831660.02).

Zu Frage 3):

Nach den der Stadt vorliegenden Unterlagen (Historische Erkundung der Altablagerung „Lachenacker“ vom Februar 1993 durch das Geowissenschaftliche Büro Dr. Schönwolf & Schönwald und historische Erhebung der Altablagerung „Lachenacker“ vom Dezember 1995 durch die Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen Dr. Eisele) liegen die zu bebauenden Flächen außerhalb des früheren Altstandorts.

Die Beantwortung der Frage obliegt der unteren Baurechtsbehörde in Verbindung mit dem Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

11.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Laichingen, den 09.09.2021

gefertigt:

gesehen:

Hascher
Amtsleiter

Kaufmann
Bürgermeister

