

Bauanträge und Bauvoranfragen

Vorlage

An den Ortschaftsrat Feldstetten zur Anhörung der Bauvorhaben mit den Nummern 3 und 6 in der Sitzung am 15.02.2022 (öffentlich).

An den Bauausschuss zur Beratung in der Sitzung am 23.02.2022 (öffentlich).

A. Baugenehmigungsverfahren

1. Umnutzung ehemaliger EG-Wohnung in eine Kindertagespflege in geeigneten Räumen Laichingen, Silcherweg

1.1. Sachdarstellung

Die Stadt beabsichtigt die Umnutzung der ehemaligen EG-Wohnung im Silcherweg 1 in eine Kindertagespflege. Hierfür sollen im EG insbesondere 2 Spielräume und 1 Schlafräum entstehen.

Im Nord-Westen des Flst. 1098/1 (Silcherweg 1) und im Nord-Osten des Flst. 1098/2 (Silcherweg 3) sollen jeweils zwei Pkw-Stellplätze entstehen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Qualifizierten Bebauungsplans „Bildungszentrum“ vom 14.04.1976.

Der Bebauungsplan setzt für das Baugrundstück ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO fest. Das Vorhaben liegt in der nicht überbaubaren Fläche für den Gemeinbedarf und verstößt gegen die Ziff. 1.5 der planungsrechtlichen Festsetzung. Daher ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

1.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben sowie der entsprechenden Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

2. Sanierung und Umbau Clubheim, Neuerschließung mit Tower, Anbau Sanitärbereich, Neubau Werkstatthalle, Neubau Parkplätze mit Fertiggarage Laichingen, Unter der Zimmerhalde

2.1 Sachdarstellung

Der Bauherr beantragt die Sanierung, den Umbau des bestehenden Clubheims sowie den Anbau einer 10,78 m x 17,23 m großen und 4,38 m hohen Werkstatthalle, eines 7,10 m x 14,81 m großen Sanitärbereichs mit 8,40 m hohem Tower, die Errichtung von 31 Pkw-Stellplätzen und einer 2,8 m x 5,5 m großen Flachdachgarage. Außerdem soll die an die Südseite des bestehenden Clubheim-Gebäudes angrenzende Terrasse erweitert werden.

Das Baugrundstück liegt im Außenbereich der Gemarkung Laichingen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt für das Grundstück landwirtschaftliche Flächen dar.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach § 35 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB. Danach ist ein Vorhaben im Außenbereich zulässig, sofern öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und es wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll. Das Vorhaben erfüllt die Tatbestandsmerkmale des § 35 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Das Niederschlagswasser soll entsprechend dem Gebot zur „naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung“ gem. § 55 Abs. 2 WHG und § 46 Abs. 3 WG über eine 55,89 m² große Sickermulde dem Grundwasser zugeführt werden.

2.2 Beschlussvorschlag

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

3. Neubau einer Werkhalle mit Büro Feldstetten, Beim Lager

3.1 Sachdarstellung

Die Bauherrin beabsichtigt die Errichtung einer 20,67 m x 15,28 m großen Werkhalle und einem 12,36 m x 15,28 m großen II-geschossigen angrenzenden Bürokomplex. Der Baukörper erhält eine Gesamtbreite von 15,28 m und eine Gesamtlänge von 33,04 m. Die Gebäudehöhe beträgt 7 m. Das Gebäude soll mit einem Flachdach versehen werden.

Das Gebot zur „naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung“ des § 55 Abs. 2 WHG und § 46 Abs. 3 WG verpflichtet den Bauherren dazu das Niederschlagswasser durch Versickerung über eine mindestens 30 cm mächtige, bewachsene Bodenschicht abzuleiten. In den vorliegenden Planunterlagen findet

sich hierzu keine ausreichende Darstellung, die fehlenden Unterlagen sind entsprechend nachzureichen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Qualifizierten Bebauungsplans „Gewerbegebiet Himmelreich“ vom 29.12.2000 mit der Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) nach § 8 BauNVO.

Gem. Ziffer 1.1.1.1 sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören zulässig.

Die geplante Werkhalle soll dem Betrieb eines Elektroinstallationsbetriebs dienen. Gemäß den Antragsunterlagen handelt es sich bei dem Betrieb um ein Kleinbetrieb (15 MA, max. 6 MA gleichzeitig anwesend) ohne zu erwartende Schallemissionen oder sonstige Emissionen, welche das Wohnen wesentlich stören.

Das Bauvorhaben entspricht den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

3.2 Beschlussvorschlag

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

B. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

4. Errichtung einer Plakatwerbetafel für die wechselseitige Produktwerbung Laichingen, Eberhardstraße

4.1 Sachdarstellung

Der Bauherr plant an der südwestlichen Grundstücksecke die Errichtung einer 2,80 m x 3,80 m großen und 4,30 m hohen Plakatwerbetafel für die wechselnde Produktwerbung.

Bei der Plakatwerbetafel handelt es sich um eine Werbeanlage mit Außenwerbung, die eine Fremdwerbung zum Gegenstand hat. Damit stellt die Werbeanlage keine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO dar, sondern ist durch die selbständige Hauptnutzung als sonstiger Gewerbebetrieb zu qualifizieren.

Das Baugrundstück liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südost und Krähenlau“ und teilweise im Geltungsbereich des Baulinienplans vom 15.01.1961.

Das Vorhaben soll innerhalb des Sichtfels vom Einmündungsbereich Eberhardstraße/Geislinger Straße und gleichzeitig teilweise außerhalb der Baulinie

errichtet werden und verstößt damit gegen folgende bauplanungsrechtlichen Festsetzungen:

- Errichtung außerhalb der Baulinie
- Errichtung innerhalb des Sichtfensters an der Einmündung Eberhardstraße/Geislinger Straße

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht bestehen erhebliche Bedenken gegen die Erteilung der erforderlichen Befreiungen, weil die Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB nicht vorliegen.

Insbesondere führt eine entsprechende Befreiung zur Beeinträchtigung der Sicherheit des Straßenverkehrs und ist somit städtebaulich nicht vertretbar.

Ein ähnlicher Antrag wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 17.03.2021 einstimmig abgelehnt. Auf die BU 2021/014 wird verwiesen.

4.2 Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben sowie den erforderlichen Befreiungen nicht zu und versagt das gemeindliche Einvernehmen.

C. Kenntnisgabeverfahren

5. Abbruch des alten Wohnhauses, Scheunen und Schuppen Laichingen, Olgastraße

5.1. Sachdarstellung

Der Bauherr gibt den Abbruch folgender baulicher Anlagen zur Kenntnis:

- Wohngebäude Olgastraße 36
- Scheune
- Schuppen

Das Wohnhaus Olgastraße 36/1 soll erhalten werden.

Beim Abbruch von Anlagen wird das Kenntnisgabeverfahren durchgeführt, soweit der Abbruch nicht bereits nach § 50 Abs. 3 LBO verfahrensfrei ist.

5.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss nimmt das Bauvorhaben zur Kenntnis.

D. Bauvoranfragen

6. Erweiterung Hotel Post mit Wellnessbereich im EG und Hotelzimmer im 1. und 2. OG, Abbruch 2 Scheuern, Stall Feldstetten, Lange Straße und Bei der Kirche

6.1. Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt den Abbruch dreier Scheunen und eines Stalls. Anschließend plant er die Errichtung einer Erweiterung des bestehenden Hotel Post in Form eines ca. 21 m x ca. 25 m großen Anbaus an die östliche Fassade des bereits bestehenden Gebäudekomplexes.

Mit der Bauvoranfrage sollen folgende Fragestellungen geklärt werden:

- 1) Ist der geplante Erweiterungsbau mit Hotelzimmer wie im Lageplan dargestellt in Bezug auf die landwirtschaftlichen Emissionsradien möglich?
- 2) Sind die Vollgeschosse im Neubauteil möglich?
- 3) Ist ein begrüntes Flachdach möglich?
- 4) Kann zur Ermittlung der Abstandsflächen der Faktor 0,2 (Dorfgebiet) angesetzt werden?
- 5) Kann der geplante Neubau als Grenzbau zur Scheune auf dem Flurstück 609 hin, realisiert werden?
Die brandschutztechnischen Anforderungen an diese Grenz wand wie F90 und nichtbrennbare Fassadenmaterialien werden selbstverständlich eingehalten.
- 6) Ist der geplante Baukörper aus städtebaulicher Sicht (§ 34) möglich?
Das Gebäudevolumen Bestand ca. 13.200 m² wird um den geplanten Neubau ca. 4.600 m² vergrößert.
- 7) Als Ergänzung zum Wellnessbereich ist im südlichen Gartenbereich ein Außen-Pool mit einer Größe von ca. 12,00 m x 4,00 m geplant. Ist dieser Pool unter Einhaltung der Grenzabstände möglich?

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Baulinienplans vom 04.04.1898. Die rechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB. Hiernach muss das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen, die Erschließung muss gesichert sein und das Vorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die nähere Umgebung entspricht einem faktischen Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. Das Bauvorhaben tangiert die Baulinie nicht.

Zu Frage 1): Die Beantwortung der Frage obliegt der unteren Baurechtsbehörde in Zusammenarbeit mit dem Fachdienst Landwirtschaft des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis.

Zu Frage 2): Das Vorhaben muss sich gem. § 34 Abs. 2 nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Beim Maß der baulichen Nutzung ergibt sich folgender Rahmen:

Maß	Lange Straße		Frei-gasse	Gemein-de-gässle	Im Höfle	oberer Rahmen Umge-bung	Lange Straße	Rahmen ein-ge-halten
	53	51						
TH in m	5,20	5,80	6,41	4,90	5,80	6,41	keine Angabe Bestand: 6,5 m	
FH in m	11,40	12,80	12,25	10,40	12,10	12,80	keine Angabe Bestand: 15,5 m	
Grundfläche in m ² Bauliche Anlagen	376,00	343,50	476,00	658,60	794,20	794,20	1.766,90	-
Grundfläche in m ² Mitzu. Anlagen	136,00		394,00	16,50		394,00	714,40	-
Grundfläche in m ² Gesamt	512,00	343,50	870,00	675,10	794,20	870,00	2.481,30	-
GRZ								
Bauliche Anla- gen:	0,73	0,71	0,53	0,61	0,54	0,77	0,34	+
Mitzurech- nende Anlagen (nach § 19 Abs. 4 BauNVO):	0,26		0,44	0,02		0,44	0,14	+
Gesamt:	0,99	0,71	0,97	0,63	0,54	0,97	0,48	+
Geschossfläche in m ²	730,50	342,22	614,00	658,60	1.585,44	1.585,44	3.087	-
GFZ	1,41	1,43	0,53	0,63	1,08	1,09	0,66	+
Z	II + DG + DS	II + DG	II + DG	I + DG	II + DG	II + DG + DS	III	-
Volumen in m ³	2.597, 31	1.429, 03	1.667,8 9	3.243,11	2.138,00	3.243,11	17.800	-
Grdst.größe in m ²	515	482	891	1.083	1.468		5.145	

Aus der tabellarischen Aufstellung geht hervor, dass das Vorhaben bei den Kriterien Grund- und Geschossfläche sowie dem Bauvolumen den oberen Rahmen der Umgebungsbebauung erheblich und massiv überschreitet und sich demnach nicht in die nähere Umgebung einfügt.

Zu Frage 3): Gegen ein begrüntes Flachdach spricht aus bauplanungsrechtlicher Sicht nichts.

Zu Frage 4): Nach Auffassung der Stadtverwaltung ist der faktische Bebauungsbereich aufgrund der in der näheren Umgebung vorhandenen Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der dazugehörigen Wohnungen und

Wohngebäude als Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 BauNVO und nicht als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO zu qualifizieren.

Zu Frage 5): Die Prüfung obliegt der unteren Baurechtsbehörde in Zusammenarbeit mit dem Fachdienst Brand- und Katastrophenschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

Zu Frage 6): Die oben stehende Tabelle und der sich daraus zu entnehmen-de obere Rahmen der Umgebungsbebauung zeigen, dass sich der geplante Baukörper mit einer Grundfläche von ca. 2.481,30 m², einer Geschossfläche von ca. 3.087 m² und einem Gesamtvolumen von 17.800 m³ beim Maß der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der nähere Umgebung i.S.d. § 34 BauGB einfügt.

Um das Vorhaben realisieren zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit entsprechenden Festsetzungen erforderlich.

Zu Frage 7): Bei Einhaltung der zulässigen Lärmwerte ist die geplante Errichtung des Pools aus planungsrechtlicher Sicht möglich.

6.2. Beschlussvorschlag

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

Laichingen, den 10.02.2022

gefertigt:

gesehen:

gesehen:

Ritter
Sachgebietsleiterin

Hascher
Amtsleiter

Kaufmann
Bürgermeister