

Bauanträge und Bauvoranfragen

Vorlage

An den Ortschaftsrat Feldstetten zur Anhörung des Bauvorhabens mit der Nummer 3 in der Sitzung am 12.04.2022 (öffentlich).

An den Ortschaftsrat Suppingen zur Anhörung des Bauvorhabens mit der Nummer 6 in der Sitzung am 08.04.2022 (öffentlich).

An den Bauausschuss zur Beratung in der Sitzung am 13.04.2022 (öffentlich).

A. Baugenehmigungsverfahren

1. Tektur: Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses Laichingen, Wilhelm-Maybach-Straße

1.1. Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt sein am 10.01.2022 bereits genehmigtes Baugesuch dahingehend abzuändern, dass das Büro- und Geschäftsgebäude nun parallel zur langen Gebäudeseite um 5 m nach Süd-Osten verschoben wird, wodurch sich die Grenzabstände vergrößern.

Die ursprünglichen auf der Südseite des Baugrundstücks vorgesehen 12 Pkw-Stellplätze entfallen ersatzlos.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Qualifizierten Bebauungsplans „2. Änderung Industriegebiet Ost“ vom 31.07.2014 mit der Festsetzung als Industriegebiet (GI). Hier sind Gewerbegebiete aller Art zulässig.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Auf die BU 077/2020 wird verwiesen.

1.2. Beschlussvorschlag

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

B. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

2. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage Laichingen, Hagsbucher Weg

2.1. Sachdarstellung

Der Bauherr beantragt die Errichtung eines 11,86 m x 8,46 m großen Einfamilienwohnhauses mit einer EFH von 780,20. Das Gebäude erhält zwei Vollgeschosse und ein Satteldach mit Photovoltaikanlage und einer Dachneigung von 25°. Die maximale Gebäudehöhe liegt bei 8,25 m und die Traufhöhe bei 6,28 m. Auf der Nordseite des Baugrundstücks soll an die westliche Außenfassade des Wohnhauses eine 5,99 m x 7,99 m große Garage mit einem ebenfalls um 25° geneigtem Satteldach angebaut werden. Die Firsthöhe der Garage beträgt 4,63 m und die Traufhöhe 2,77 m.

Auf der Südseite des Wohngebäudes soll im Erdgeschoss eine 9,86 m x 4,5 m große Terrasse und im Obergeschoss ein 4,88 m x 1,76 m großer Balkon entstehen.

Das Niederschlagswasser soll entsprechend dem Gebot zur „naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung“ des § 55 (2) WHG und § 46 (3) WG über eine Versickerungsmulde dem Grundwasser zugeführt werden.

Das Baugrundstück liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans im Außenbereich nach § 35 BauGB. Gem. § 35 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und es sich um ein privilegiertes Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 1 Ziffer 1-8 BauGB oder um ein sonstiges Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 2 BauGB handelt.

Das Vorhaben erfüllt die Tatbestandsvoraussetzungen eines privilegierten Vorhabens i.S.d. § 35 Abs. 1 Ziffer 1. Die Nutzung des Wohnhauses durch den landwirtschaftlichen Betriebsleiter ist noch öffentlich-rechtlich zu sichern.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

2.2. Beschlussvorschlag

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

3. Erstellung Querbau Feldstetten, Freigasse

3.1 Sachdarstellung

Der Bauherr plant die Errichtung eines Querbaus im Bestandsgebäude auf dem Baugrundstück. Das Erdgeschoss des Wohngebäudes bleibt von den Baumaßnahmen unberührt. Die Nordseite des Ober- und Dachgeschoss hingegen soll zunächst vollständig abgebrochen werden, um anschließend einen Querbau mit einem um 25° geneigtem Dach zu errichten. Die Traufhöhe soll anstelle der ursprünglichen 5,25 m auf 5,89 m angehoben werden. Die Firsthöhe bleibt mit 8,31 m unverändert. Durch die Umbaumaßnahmen gewinnt das Gebäude 62,60 m³ an Gebäudevolumen.

Die Umbaumaßnahme erfordert eine Abstandsflächenbaulast zulasten des Flurstücks 28, welche in den Planunterlagen bereits miteingeplant worden ist.

Das Niederschlagswasser soll gemäß dem „Gebot zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung“ über eine 18,83 m² große Versickerungsmulde auf der Nord-West-Seite des Baugrundstücks versickert werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Baulinienplan vom 14. März 1910. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich daher nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB. Demnach muss das Vorhaben den Festsetzungen des Baulinienplans entsprechen und sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen. Die nähere Umgebung entspricht einem faktischen Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. Hier sind Wohngebäude allgemein zulässig. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Das Bauvorhaben tangiert die Baulinie nicht.

3.2 Beschlussvorschlag

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

4. Neubau Wohnhaus mit Doppelgarage Laichingen, Olgastraße

4.1 Sachdarstellung

Der Bauherr beantragt den Abbruch des vorderen Bereichs des bestehenden Wohnhauses und der bestehenden Garage sowie der bestehenden Scheuer auf dem Baugrundstück. Anschließend soll die Errichtung eines 15,61 m breiten und 11,85 m langen zweigeschossigen Wohngebäudes erfolgen. Das Gebäude soll mit einem um 20° geneigtem Satteldach versehen werden. Die Firsthöhe soll 10,38 m und die Traufhöhe 8,36 m betragen.

An die südliche Außenfassade des Wohnhauses soll eine 8,86 m x 9,64 m große Doppelgarage angebaut werden. Die Doppelgarage erhält ein Flachdach, auf welchem eine über das OG zugängliche ca. 21,13 m² große Terrasse ausgebildet wird. Im EG entsteht auf der Ostseite des Baugrundstücks eine weitere ca. 21,13 m² große Terrasse.

Das Niederschlagswasser soll gemäß dem Gebot zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung auf der Nord-Ost-Seite des Baugrundstücks über eine ca. 25,94 m² große Sickermulde dem Grundwasser zugeführt werden.

Das Baugrundstück liegt im unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher nach § 34 BauGB. Hiernach muss sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen. Die nähere Umgebung entspricht einem faktischen Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. Hier sind Wohngebäude allgemein zulässig. Auch sonst fügt sich das Vorhaben in die nähere Umgebung ein.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

4.2 Beschlussvorschlag

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

5. Aufstellung eines Mobilstalls für Legehennen zur Freilandhaltung Laichingen, Kappenwinkel

5.1 Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt die Aufstellung eines 12,35 m langen, 2,95 m breiten und 3,65 m hohen (mit PV-Anlage 4,65 m hoch) Mobilstalls für Legehennen zur Freilandhaltung. Auf dem Flurstück können mindestens vier jeweils 50 m x 22,5 m große Wechselweidenbewirtschaftungen (Stellplätze) für den Mobilstall ausgewiesen werden.

Das Regenwasser wird auf dem Betriebsgrundstück versickert.

Das Baugrundstück liegt im Außenbereich. Gem. § 35 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und es sich um ein privilegiertes Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 1 Ziffer 1-8 BauGB oder um ein sonstiges Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 2 BauGB handelt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

5.2 Beschlussvorschlag

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

C. Kenntnisgabeverfahren

6. Neubau Wohnhaus mit Doppelgarage Suppingen, Sontheimer Straße

6.1. Sachdarstellung

Auf dem Baugrundstück soll ein 11 m langes und 8,99 m breites eingeschossiges Wohnhaus mit einer Firsthöhe von 7,39 m und einer Traufhöhe von 5,29 m entstehen. Das Gebäude erhält ein um 25° geneigtes Satteldach.

An der nordöstlichen Außenfassade des Wohnhauses soll ein 2,78 m x 4,75 m großer eingeschossiger Anbau sowie eine 8,24 m x 7,99 m große und 3,07 m hohe Doppelgarage errichtet werden. Der Anbau sowie die Doppelgarage erhalten ein extensiv begrüntes Flachdach.

Auch die südöstliche Außenfassade erhält einen 5,24 m x 3,00 m großen eingeschossigen Anbau mit extensiv begrüntem Flachdach.

Auf der Ostseite des Baugrundstücks sollen zudem zwei Pkw-Stellplätze entstehen.

Das Niederschlagswasser soll gemäß dem Gebot zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung über eine rund 35 m² große Sickermulde mit einer mindestens 30 cm großen belebten Bodenschicht in den Untergrund abgeleitet werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Qualifizierten Bebauungsplans „Sontheimer Straße“ vom 23.12.2021 mit der Festsetzung als Mischgebiet (MI).

Das Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht.

6.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss nimmt das Vorhaben zur Kenntnis.

7. Abbruch Scheuer Laichingen, Olgastraße

7.1 Sachdarstellung

Der Bauherr gibt den Abbruch des bestehenden Schuppens auf dem Baugrundstück zur Kenntnis.

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

7.2 Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss nimmt das Vorhaben zur Kenntnis.

D. Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen

8. Errichtung 4 Pkw-Stellplätze Laichingen, Pichlerstraße

8.1. Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt auf dem Flurstücken 1656/3 und 1656/4 jeweils zwei 3 m x 6 m großen Pkw-Stellplätze zu errichten.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Baulinienplans vom 21.06.1955. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB.

Demnach muss das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen und sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen. Die nähere Umgebung entspricht einem faktischen Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Hier sind Stellplätze gem. § 12 BauNVO allgemein zulässig.

Das Vorhaben verstößt allerdings gegen die Festsetzungen des Baulinienplans, da die geplanten Stellplätze die nördliche Baulinie um ca. 1 m überschreiten.

Das Vorhaben benötigt daher eine entsprechende Befreiung i.S.d. § 31 Abs. 2 BauGB von der Baulinie. Da die Grundzüge der Planung gem. § 31 Abs. 2 BauGB hiervon nicht berührt würden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken.

8.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben sowie der erforderlichen Befreiung zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

E. BImSchG-Verfahren

9. Errichtung eines mobilen Häckslers im Entsorgungszentrum Laichingen Laichingen, Graf-von-Zeppelin-Straße

9.1. Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt im Zuge der Errichtung eines Entsorgungszentrums auf dem Baugrundstück die Aufstellung und die anschließende Inbetriebnahme eines mobilen Häckslers zur westlichen Grundstücksgrenze hin. Da auf dem geplanten Wertstoffhof künftig verschiedene Materialien nicht nur gesammelt und zwischengelagert werden sollen, sondern insbesondere das Grüngut mithilfe des Häckslers regelmäßig – etwa monatlich – zerkleinert werden soll. Der Abstand der Anlage beträgt ca. 390 m zur nächsten Wohnbebauung.

Laut Gutachten vom Ingenieurbüro LOOS & Partner bzgl. der schalltechnischen Beurteilung des Wertstoffhofes bleiben beim Regelbetrieb die um 6 dB(A) reduzierten zulässigen Immissionsrichtpegel an allen nächstgelegenen Immissionsorten im Beurteilungszeitraum TAG unterschritten. Die zulässigen Spitzenpegel bleiben ebenfalls unterschritten. Auch beim Sonderbetrieb kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der Seltenen Ereignisse für alle Immissionswerte unterschritten bleiben.

Die Ergebnisse des Gutachtens zeigen, dass die Lärmeinwirkung auf die nächstgelegenen schützenswerten Immissionsorte erheblich von der Position des Häckselbetriebs abhängig ist. So führt eine Positionierung am östlichen Grundstücksrand zu hohen Überschreitungen, während eine Positionierung zum westlichen Grundstücksrand dazu führt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte unterschritten bleiben. Der Häckselbetrieb darf daher maximal mittig der Grüngutfläche stattfinden.

Sofern die Positionierung der relevanten Lärmquellen wie geplant erfolgt, ist der Schallschutznachweis laut Gutachten erbracht und Lärmschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich im Geltungsbereich des zukünftigen qualifizierten Bebauungsplans „4. Änderung Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet Laichinger Alb“ mit der Festsetzung als Gewerbegebiet (GE).

Die Billigung des Planentwurfs mit Auslegungsbeschluss ist für den 12.05.2022 vorgesehen. Danach erfolgt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Es ist daher davon auszugehen, dass die Planreife nach § 33 BauGB Ende Juni erreicht sein wird.

Das Bauvorhaben entspricht den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Die immissionsschutzrechtliche Prüfung obliegt der unteren Baurechtsbehörde beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

9.2. Beschlussvorschlag

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

Laichingen, den 31.03.2022

gefertigt:

Ritter
Sachgebietsleiterin

gesehen:
gez.

Hascher
Amtsleiter

gesehen:

Kaufmann
Bürgermeister