Sitzungsunterlagen

Sitzung des Bauausschusses
14.06.2023

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente
Einladung öffentlich 5
Vorlagendokumente
TOP Ö 1.1 TEKTUR: Nutzungsänderung Bäckereifiliale mit Café zu Wäsche- und Reinigungsservice mit Werbeanlagen
BU-Bau 2023/051 7
TOP Ö 1.2 Ausbau der internen Zuwegung für den Windpark Laichingen (2 WEA) und einer Bausteleneinrichtungsfläche
BU-Bau 2023/099 9
TOP Ö 1.3 Auffüllung von Bodenmaterial
BU-Bau 2023/100 11
TOP Ö 1.4 Tektur: Abbruch Wohn- und Geschäftshaus und Neubau Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplätzen und Werbeanlagen
BU-Bau 2023/102 13
TOP Ö 1.5 TEKTUR: Teilung eines Einfamilienhauses in 3 Wohneinheiten mit 5 Parkplätzen. Anbau Balkon auf der Nordseite auf jedem Geschoss und Errichtung 2 Dachgauben auf der Ost- und Westseite
BU-Bau 2023/088 15
TOP Ö 1.6 Einbau von Büro- und Sozialräumen im Erdgeschoss und Einbau einer Wohnung im Obergeschoss in bestehendes Lager- und Scheunengebäude
BU-Bau 2023/090 17

Stadt Laichingen

Einladung
zu einer Sitzung
des Bauausschusses

Sitzungstermin:	Uhrzeit	Ort:
14.06.2023	18:30	Sitzungssaal des Alten Rathauses, Weite Straße 1, 89150 Laichingen

Tagesordnung – öffentlich

1. Bauanträge

   1.1 Nutzungsänderung Bäckereifiliale mit Café zu Wäsche- und Reinigungsservice - Werbeanlage
   Laichingen, Geislinger Straße

   1.2 Ausbau der internen Zuwegung für den Windpark Laichingen (2 WEA) und einer Bausteleneinrichtungsfläche
   Machtolsheim/Laichingen, Weidstetten/Langenhau,
   Flst. 5045, 5061, 5069, 5068, 5067, 5065, 3587, 5112, 3583

   1.3 Auffüllung von Bodenmaterial
   Feldstetten, Hinter Denzheim

   1.4 Tektur: Abbruch Wohn- und Geschäftshaus und Neubau Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplätzen und Werbeanlagen
   Laichingen, Bahnhofstraße

   1.5 TEKTUR: Teilung eines Einfamilienhauses in 3 Wohneinheiten mit 5 Parkplätzen. Anbau Balkon auf der Nordseite auf jedem Geschoss und Errichtung 2 Dachgauben auf der Ost- und Westseite
   Laichingen, Hindenburgstraße

   1.6 Einbau von Büro- und Sozialräumen im Erdgeschoss und Einbau einer Wohnung im Obergeschoss in bestehendes Lager- und Scheunengebäude
   Feldstetten, Auf dem Berg

2. Bekanntgaben und Anfragen

gez. Klaus Kaufmann
Bürgermeister

Stadt Laichingen

BU-Nr.:	2023/051
AZ:	632.2
Datum:	28.03.2023
Amt:	SG 3 Umweltschutz und Stadtentwicklung
Bearbeiter/in:	Menholz

Beratungsunterlage für:	Sitzungstermin:	Öffentlichkeitsstatus:	Zuständigkeit:
Bauausschuss	14.06.2023	öffentlich	Entscheidung

Baugenehmigungsverfahren

Nutzungsänderung Bäckereifiliale mit Café zu Wäsche- und Reinigungsservice - Werbeanlage
Laichingen, Geislinger Straße

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Bauausschusssitzung vom 15.02.2023 behandelt. Auf die Beschlussunterlage 2023/014 wird verwiesen. Der Bauausschuss hat damals der Nutzungsänderung zugestimmt.

Im Zuge der Nutzungsänderung sollen nun auch die bestehenden Werbeanlagen beseitigt und sieben neue Werbeanlagen mit einer Gesamtfläche von ca. 39,9 m² errichtet werden. Eine Werbeanlage (Werbepylon Nordwestseite) erreicht aufgrund des beidseitigen Anbringens eine Größe von 10,2 m².

Das Anbringen der neuen Werbeanlagen war bisher nicht Gegenstand des Genehmigungsverfahrens, daher ist über diese Anlagen erneut zu beraten.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „6. Änderung Südost und Krähenlau“, der am 21.03.2022 in Kraft getreten ist und ein Gewerbegebiet 1 festsetzt.

Die Werbeanlagen verstoßen gegen die örtliche Bauvorschrift Nr. 3, wonach die

- Gesamtfläche der Werbeanlagen pro Baugrundstück 20 m² nicht überschreiten und
- eine einzelne Werbeanlage nicht größer als 10 m² sein darf.

Sie bedürfen daher einer Befreiung nach § 56 Abs. 5 LBO. Für den ordnungsrechtlichen Baudispens ist kein gemeindliches Einvernehmen erforderlich.

Das Landratsamt Alb-Donau-Kreis hat mit Baugenehmigung vom 22.04.2009 Az.: 20.U/09.0127 im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits von der örtlichen Bauvorschrift Nr. 3 befreit. Damals wurden eine Gesamtfläche aller Werbeanlagen mit 38,4 m² (Überschreitung um 18,4 m²) sowie zwei Werbeanlagen mit jeweils 13,20 m² (Überschreitung jeweils um 3,20 m²) zugelassen.

In den Bauzeichnungen zur Nutzungsänderung „Büro und Ausstellungsraum zu Bäckereifiliale mit Cafe“ vom 19.10.2021, Az. LRA: 20.U/21.1434 waren die Bestandswerbeanlagen nur teilweise enthalten. Im Bauantrag wurden Werbeanlagen nicht beantragt, die Baubeschreibung für Werbeanlagen nach § 13 Abs. 4 LBOVVO nicht vorgelegt.

Die beantragten Werbeanlagen mit rund 39,9 m² überschreiten die zulässige Gesamtfläche aller Werbeanlagen mit 20 m² um rund 19,9 m² oder 99,5 %. Sie überschreiten die bereits erteilte Befreiung jedoch lediglich um 1,5 m².

Vertagungsfähig: nein

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu. Das Landratsamt wird gebeten, die notwendigen Befreiungen zu erteilen und den Antrag hinsichtlich der Werbeanlagen zu genehmigen.

gez. Klaus Kaufmann
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage BU2023_051
BG Geislinger Straße Werbeanlage

Stadt Laichingen

BU-Nr.:	2023/099
AZ:	632.2
Datum:	30.05.2023
Amt:	SG 3 Umweltschutz und Stadtentwicklung
Bearbeiter/in:	Menholz

Beratungsunterlage für:	Sitzungstermin:	Öffentlichkeitsstatus:	Zuständigkeit:
Bauausschuss	14.06.2023	öffentlich	Entscheidung

Baugenehmigungsverfahren

Ausbau der internen Zuwegung für den Windpark Laichingen (2 WEA) und einer Bausteleneinrichtungsfläche
Machtolsheim/Laichingen, Weidstetten/Langenhau,
Flst. 5045, 5061, 5069, 5068, 5067, 5065, 3587, 5112, 3583

Sachverhalt:

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung von 2 Windenergieanlagen. Die Planungen und Vorarbeiten wurden in enger Abstimmung mit den Grundstückseigentümern und der Stadt durchgeführt und durch das Landratsamt am 20.12.2022 genehmigt.

Aufgrund geänderter Sicherheitsbestimmungen und Vorgaben des Anlagenherstellers muss für die Anlieferung der Windenergieanlagen-Komponenten die interne Zuwegung nachträglich angepasst werden. Die Anlieferung erfolgt nun auf einem (kürzeren) 1.125 m langen Weg zu den beiden Standorten. Darüber hinaus wird aufgrund des Waldstandortes eine zusätzliche Fläche zur Lagerung von Bodenaushub benötigt.

Die Zufahrt der Bau- und Transportfahrzeuge beginnt und endet auf der Heerstraße zwischen Machtolsheim und Drackenstein. Als Zufahrtsweg wird ein bereits gut ausgebauter Holzabfuhrweg gewählt, der verbreitert, geschottert und teilweise neu angelegt wird.
Die Baustelleneinrichtungsfläche ist angrenzend an die Heerstraße geplant und erhält eine teilweise geschotterte Fläche von ca. 13.059 m². Die gesamte Fläche wird nach Errichtung des Windparks zurückgebaut.

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich. Dort ist ein Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und es der Nutzung von Windenergie dient. Alle diese Tatbestandsmerkmale erfüllt das Bauvorhaben.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen das Bauvorhaben keine Bedenken.

Vertagungsfähig: nein

Beschlussvorschlag:

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

gez. Klaus Kaufmann
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage BU 2023_099
BG Weidstetten_Langenhau

Stadt Laichingen

BU-Nr.:	2023/100
AZ:	632.2
Datum:	30.05.2023
Amt:	SG 3 Umweltschutz und Stadtentwicklung
Bearbeiter/in:	Menholz

Beratungsunterlage für:	Sitzungstermin:	Öffentlichkeitsstatus:	Zuständigkeit:
Bauausschuss	14.06.2023	öffentlich	Entscheidung

Baugenehmigungsverfahren

Auffüllung von Bodenmaterial
Feldstetten, Hinter Denzheim

Sachverhalt:

Der Bauherr beantragt die Auffüllung einer Teilfläche von ca. 1.350 m² von seinem Außenbereichsgrundstück mit überschüssigem Oberboden von einem Innenbereichsgrundstück zur Bodenverbesserung und Bewirtschaftungserleichterung. Das Auffüllvolumen beträgt 270 m³. Die Ausführung ist bereits zum Teil erfolgt (Zwischenlagerung) und wird bis Oktober 2023 abgeschlossen.

Das genehmigungspflichtige und privilegierte Vorhaben liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Gem. § 35 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich zulässig, sofern öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist, es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Das Vorhaben erfüllt die Tatbestandsmerkmale. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Daneben gelten insbesondere die Vorschriften über den Eingriff in Natur und Landschaft (§§ 14 ff. NatSchG) und die Genehmigungspflichtigkeit nach § 19 Abs. 3 NatSchG, welche an die baurechtliche Verfahrenspflicht gekoppelt ist. Da die Verfahrenspflicht besteht, greift die Zuständigkeitskonzentrationsregelung des § 19 Abs. 3 NatSchG mit der Folge, dass die Naturschutzbehörde für die Erteilung der öffentlich-rechtlichen Gestattung zuständig ist.

Vertagungsfähig: nein

Beschlussvorschlag:

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

gez. Klaus Kaufmann
Bürgermeister

Anlagen:

BU 2023_100
BG Hinter Denzheim

Stadt Laichingen

BU-Nr.:	2023/102
AZ:	632.2
Datum:	30.05.2023
Amt:	SG 3 Umweltschutz und Stadtentwicklung
Bearbeiter/in:	Menholz

Beratungsunterlage für:	Sitzungstermin:	Öffentlichkeitsstatus:	Zuständigkeit:
Bauausschuss	14.06.2023	öffentlich	Entscheidung

Baugenehmigungsverfahren

Tektur: Abbruch Wohn- und Geschäftshaus und Neubau Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplätzen und Werbeanlagen
Laichingen, Bahnhofstraße

Sachverhalt:

Über das Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung am 20.01.2021 beraten (BU 2020/003) und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Die Baugenehmigung wurde am 29.04.2021 erteilt.

Die Deckblattänderung beinhaltet sowohl Änderungen im Innenbereich des Gebäudes als auch im Außenbereich. Im Außenbereich werden die Parkplätze auf sechs Schrägpark und einen Stellplatz für Behinderte reduziert. Der Zugang für die Anlieferung erfolgt nun über die Nordseite. Im Bereich der neuen Ampelanlage gibt es nun eine Blindenleitspur. Die Änderungen im Innenbereich erfolgen zum Großteil aus Brandschutzgründen, außerdem werden Teilweise Wohnnutzungen durch Büronutzungen ersetzt.

Die Gebäudemaße wie auch die Entwässerung bleiben unverändert.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans nach § 30 Abs. 3 BauGB. Daher richtet sich die Zulässigkeit danach, ob die Festsetzungen eingehalten werden und sich das Errichtungsvorhaben im Übrigen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Vertagungsfähig: nein

Beschlussvorschlag:

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

gez. Klaus Kaufmann
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage BU2023_102
BG Bahnhofstraße

Stadt Laichingen

BU-Nr.:	2023/088
AZ:	632.2
Datum:	25.05.2023
Amt:	SG 3 Umweltschutz und Stadtentwicklung
Bearbeiter/in:	Menholz

Beratungsunterlage für:	Sitzungstermin:	Öffentlichkeitsstatus:	Zuständigkeit:
Bauausschuss	14.06.2023	öffentlich	Entscheidung

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

TEKTUR: Teilung eines Einfamilienhauses in 3 Wohneinheiten mit 5 Parkplätzen. Anbau Balkon auf der Nordseite auf jedem Geschoss und Errichtung 2 Dachgauben auf der Ost- und Westseite
Laichingen, Hindenburgstraße

Sachverhalt:

Dieses Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung des Bauausschusses vom 27.07.2022 behandelt. Auf die Beratungsunterlage Nr. 2022/88 wird verwiesen.

Die Bauherren beantragen die Teilung des auf dem Baugrundstück bereits bestehenden Einfamilienhauses in drei Wohneinheiten. Unter anderem sollten sowohl auf der Ost- als auch auf der Westseite des Gebäudes zudem ca. 2, 5 m hohe und 9,8 m lange Dachgauben errichtet werden. Der Bauherr hat die hierfür erforderliche Abstandsflächenbaulast nicht erhalten.

Aus diesem Grund wird die westliche Gaube nicht wie geplant bündig zur Außenwand errichtet, sondern um 0,643 m zurückgesetzt mit der Folge, dass eine Abstandsflächenbaulast nicht mehr notwendig ist.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Baulinienplans vom 29.10.1928. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich daher nach § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 BauGB. Die Umgebungsbebauung entspricht einem faktischen Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Hier sind Wohngebäude allgemein zulässig. Das Vorhaben tangiert die Baulinie nicht, auch nach Art und Maß der baulichen Nutzung fügt sich das Vorhaben in die Umgebungsbebauung ein.

Die fehlende Darstellung zur Versickerung Niederschlagswassers nach § 55 WHG wurde durch die untere Baurechtsbehörde mit Schreiben vom 19.09.2022 nachgefordert, bislang aber nicht eingereicht.

Vertagungsfähig: nein

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen

gez. Klaus Kaufmann
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage BU2023_088
BG Hindenburgstraße

Stadt Laichingen

BU-Nr.:	2023/090
AZ:	632.2
Datum:	25.05.2023
Amt:	SG 3 Umweltschutz und Stadtentwicklung
Bearbeiter/in:	Menholz

Beratungsunterlage für:	Sitzungstermin:	Öffentlichkeitsstatus:	Zuständigkeit:
Bauausschuss	14.06.2023	öffentlich	Entscheidung

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

Einbau von Büro- und Sozialräumen im Erdgeschoss und Einbau einer Wohnung im Obergeschoss in bestehendes Lager- und Scheunengebäude Feldstetten, Auf dem Berg

Sachverhalt:

Der Bauherr plant die Nutzungsänderung der südlichen Hälfte des 18x18,09 m großen Lagergebäudes mit einer Firsthöhe von 8,68 m und einer Traufhöhe von 5,49 m. Hierbei werden verschiedene Wände eingezogen sowie eine neue Holzbalkendecke über dem Obergeschoss in 5,64 m Höhe. Die Dachhaut wird bei dem Bauvorhaben nicht verletzt, weshalb keine Prüfung der Niederschlagswasser-Versickerung notwendig ist.

Die nördliche Hälfte des Gebäudes wird in den Bauvorlagen nicht als Teil der Nutzungsänderung dargestellt. Mit der vermutlich gewerblichen Lagernutzung erfolgt aber auch dort eine andere Nutzung als die bislang genehmigte landwirtschaftliche Nutzung (Viertel, Tenne).

Das Baugrundstück liegt zum Teil im Geltungsbereich des Baulinienplans Feldstetten vom 06.11.1931 und ist dem Innenbereich zuzuordnen. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich nach § 34 BauGB. Danach muss sich ein Vorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Der Bebauungsbereich ist als faktisches Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO zu qualifizieren. Dort sind sowohl Wohnnutzungen als auch Büronutzungen und sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässig.

Das Baugrundstück befindet sich außerdem im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans „Rucken I“, welcher in wenigen Wochen Planreife erlangen wird. Auch den Festsetzungen dieses zukünftigen Bebauungsplans entspricht das Bauvorhaben.

Vertagungsfähig: nein

Beschlussvorschlag:

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

gez. Klaus Kaufmann
Bürgermeister

Anlagen:

BU 2023_090
BG Auf dem Berg