

Bauanträge und Bauvoranfragen

Vorlage

An den Ortschaftsrat Machtolsheim zur Anhörung in der Sitzung am 18.10.2016 (öffentlich).

An den Ortschaftsrat Feldstetten zur Anhörung in der nächsten Sitzung (öffentlich).

An den Bauausschuss zur Beratung in der Sitzung am 19.10.2016 (öffentlich).

A. Baugenehmigungsverfahren

1. Neubau eines Bienenhauses, Gemarkung Machtolsheim

1.1. Sachdarstellung

Im Jahr 2014 stellte der Bauherr einen Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Bienenhauses für 10 Bienenvölker. In der Bauausschusssitzung vom 19.03.2014 stimmte der Ausschuss dem Bauantrag zu und erteilte das gemeindliche Einvernehmen, das der Gemeinderat am 07.04.2014 bestätigte. Im Mai 2014 wurde der Bauantrag vom Landratsamt Alb-Donau-Kreis abgelehnt und zugleich der Rückbau angeordnet. Der Bauherr legte daraufhin Widerspruch ein, den das Regierungspräsidium Tübingen am Im September 2015 zurückgewiesen hat.

Im anschließenden Gerichtsverfahren hat das VG Sigmaringen folgende Vorgehensweise vorgeschlagen: Der Bauherr tätigt den Rückbau bestimmter Gebäudeteile und reicht einen erneuten Bauantrag ein. Dieser berücksichtigt bereits die Rückbauten.

Im September 2016 ging nun ein Antrag auf Genehmigung für den Neubau eines Bienenhauses ein. Das Vorhaben soll eine Grundfläche von 5,00m x 4,00m besitzen. In dem Haus sollen 8 Bienenvölker untergebracht werden. Der Bauherr beantragt außerdem einen Schleuderraum, der ein Fenster in der Größe der Hälfte eines bestehenden Fensters erhält. Das Gebäude erhält ein Satteldach mit einer Neigung von ca. 18°. Die Traufhöhe beträgt 2,25m, die

Firsthöhe liegt bei ca. 3,10m. Laut Antragsunterlagen hat das Vorhaben einen Rauminhalt von ca. 55 m³. Das Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert.

Das Baugrundstück liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach §35 BauGB. Dort dürfen nach §35 (1) BauGB nur sogenannte privilegierte Vorhaben errichtet werden. Der Bauherr betreibt jedoch keine Landwirtschaft i.S.d. §201 BauGB und ist damit nicht privilegiert.

Nach §35 (2) BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Da die Größe des Gebäudes entsprechend dem Gerichtsvorschlag reduziert wurde, kann man davon ausgehen, dass aufgrund der Besonderheiten dieses Falls keine Beeinträchtigung von öffentlichen Belangen vorliegt.

1.2. Beschlussvorschlag

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

2. Umnutzung Einzelappartements Haus 2 von ambulanter in stationäre Betreuung, Gartenstraße, Gemarkung Laichingen

2.1. Sachdarstellung

Die Bauherrin reichte im Februar 2011 einen Bauantrag auf Errichtung eines Wohngebäudes für „ambulantes und stationäres betreutes Wohnen“ ein. Im März 2012 erteilte die Stadt ihr Einvernehmen zum Vorhaben das LRA genehmigte den Antrag im Mai 2012.

Im Oktober 2013 gingen Tekturpläne ein, denen am 27.11.2013 ebenfalls zugestimmt wurde. Die Änderungsgenehmigung wurde im Juni 2014 erteilt. Das Gebäude wurde zwischenzeitlich errichtet.

Im September 2016 wurde ein Nutzungsänderungsantrag eingereicht. Folgende Änderungen sind geplant:

- Im Erdgeschoss soll das WC in einen Hauswirtschaftsraum, der Raum für Wäsche in ein Lager und die Verteilerküche in einen Aufenthaltsraum umgenutzt werden.
- Die 8 Apartments im 1. und 2. Obergeschoss sollen von einer ambulanten Betreuung in eine stationäre Betreuung geändert werden.

Die Außenansichten des Gebäudes werden nicht verändert.

Das Regenwasser wird nach wie vor über die Ortskanalisation abgeleitet.

Das Baugrundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich daher nach § 34 BauGB, wonach sich das Vorhaben u. a. nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen muss.

Die nähere Umgebung des Grundstücks ist als Mischgebiet nach § 6 BauNVO zu qualifizieren. Hier sind Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig. Als Anlagen für soziale Zwecke werden Einrichtungen bezeichnet, die der sozialen Fürsorge und der öffentlichen Wohlfahrt dienen. Darunter fallen Hilfen, Unterstützung, Betreuung und ähnliche fürsorgliche Maßnahmen. Da am äußeren Erscheinungsbild des Gebäudes keine baulichen Maßnahmen vorgenommen werden, fügt sich das Vorhaben bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche weiterhin in die nähere Umgebung ein.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

2.2. Beschlussvorschlag

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

3. Errichtung einer beleuchteten (blendfrei angestrahlten) Werbeanlage für wechselnde Fremdwerbung, Typ „City Star Board“, Lange Straße, Gemarkung Feldstetten

3.1. Sachdarstellung

Der Bauherr plant die Errichtung einer beleuchteten, feststehenden Anzeigetafel mit einer Höhe von ca. 2,70 m und einer Breite von 3,70 m. Die Werbeanlage erhält einen Monofuß. Die Tafel soll für wechselnde Fremdwerbung genutzt werden. Solche Anlagen stellen als Träger von Suggestiv- und Erinnerungswerbung eine eigenständige Hauptnutzung, eine gewerbliche Nutzung dar.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans (Baulinienplan vom 16.04.1903). Die rechtliche Beurteilung richtet sich daher nach § 30 (3) i.V.m. § 34 BauGB. Das Vorhaben darf daher dem Baulinienplan nicht widersprechen und muss sich zudem in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Der faktische Bebauungsbereich lässt sich als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO qualifizieren. Hier sind sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig.

Das Vorhaben widerspricht auch nicht der Eigenart des Baugebiets, wenngleich das äußere Erscheinungsbild nicht jedem ästhetisch empfindlichen Beobachter gefallen wird.

3.2. Beschlussvorschlag

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

B. Kenntnisgabeverfahren

4. Neubau eines Wohnhauses als Massahaus mit Doppelgarage, Dahlienstraße, Gemarkung Machtolsheim

4.1. Sachdarstellung

Die Bauherren beabsichtigen den Neubau eines 1-geschossigen, nicht unterkellerten Wohnhauses. Das Gebäude erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 38°. Die Traufhöhe beträgt 4,49 m, die Firsthöhe liegt bei 7,67 m. Die EFH liegt bei 733,55 müNN. Die Außenmaße des Hauses betragen 9,96 m x 8,16 m. Auf der Südwestseite ist eine Terrasse geplant. Westlich des Gebäudes ist eine freistehende Garage mit einer Grundfläche von 6,00 m x 6,00 m geplant. Die Garage erhält ein begrüntes Flachdach. Die Zufahrt erfolgt von Norden über die Dahlienstraße.

Die Entwässerung erfolgt über den öffentlichen Regenwasser- und Schmutzwasserkanal.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Suppinger Weg II, 1. Änderung“ vom 15.10.2015. Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

4.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss nimmt das Bauvorhaben zur Kenntnis.

C. Bauvoranfragen

5. Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 2 Doppelgaragen, Henzenbuch, Gemarkung Laichingen

5.1. Sachdarstellung

Der Bauherr plant die Errichtung eines 2-geschossigen Mehrfamilienwohnhauses mit einer Penthousewohnung im DG. Die Grundfläche des Gebäudes beträgt 18,96 m x 10,18 m und überschreitet die südliche Baulinie mit ca. 100 m². Im geplanten Wohnhaus sollen insgesamt 5 Wohneinheiten entstehen. Die

Fristhöhe misst 8,25 m, die Traufhöhe beträgt 5,50 m. Die EFH liegt bei 752,58 müNN.

Die Zufahrt zum Gebäude erfolgt von Südwesten über die Weite Straße. An der südlichen Grenze des Grundstücks sowie an einem Teil der östlichen Grenze soll eine Stützmauer < 1m errichtet werden, die an den Geländeverlauf angepasst wird.

Das Gebäude liegt über einem bestehenden privaten Abwasserkanal, über den zahlreiche Häuser östlich des Baugrundstücks und südlich der Straße „Henzenbuch“ entwässern. Diese private Entwässerungsleitung ist weder zivilrechtlich über Dienstbarkeiten noch öffentlich-rechtlich über Baulasten gesichert. Allerdings erklärt sich der Bauherr bereit, die private Abwasserleitung umzulegen und eine entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen.

Die eingereichten Planunterlagen enthalten noch keine Aussagen über die Versickerung des Oberflächenwassers.

Mit dem Bauvorbescheidsverfahren möchten der Bauherr und sein Planer folgende zweifelhafte Fragen, von denen die Genehmigungsfähigkeit abhängt, mit rechtsverbindlicher Wirkung vorab klären:

1. Ist die Überschreitung der südlichen Baulinie im angedachten Umfang möglich?
2. Fügt sich das geplante Vorhaben bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein?

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Baulinienplans vom 19.09.1951. Daher richtet sich die rechtliche Beurteilung des Vorhabens nach § 30 (3) BauGB i.V.m. § 34 BauGB. Die planungsrechtliche Zulässigkeit ist gegeben, wenn das Vorhaben dem Baulinienplan nicht widerspricht und sich ansonsten u. a. auch bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Der faktische Bebauungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO zu qualifizieren, in dem die beantragte Wohnnutzung allgemein zulässig ist.

Die Überschreitung der Baulinie wird damit begründet, dass einige Nachbarn auch eine Genehmigung zur Überschreitung der Baulinie erhalten haben. Diese Feststellungen sind insofern richtig, als im Jahr 1958 ein östlicher Anbau an ein Gebäude Am Bleichberg genehmigt wurde, bei dem die östliche Baulinie um ca. 4 m auf eine Tiefe von ca. 6,5 m, also mit einer Gesamtfläche von ca. 26 m² zugelassen wurde. Allerdings ist es auch so, dass die im Januar 1979 genehmigte Erweiterung eines Wohnhauses Am Henzenbuch die südliche Baulinie nicht überschreitet. Ähnliches gilt für den im Jahr 1997 genehmigten Neubau eines Wohnhauses Am Henzenbuch. Hier ragt nur der Erker und der Balkon im EG auf der Südseite über eine Länge von 9,49 m und einer Tiefe von 0,93 m über die südliche Baulinie, während mit dem Untergeschoss die Baulinie eingehalten wird. Zuvor hat der Antragsteller im Jahr 1996 einen Um- und Erweiterungsbauantrag zurückgezogen, nachdem das Vorhaben im Bauausschuss auf erhebliche Skepsis gestoßen ist. Die damalige Haltung des

Bauausschusses wurde damit begründet, dass „die vorgesehenen Veränderungen zu gewaltig seien. Vom alten Heimstätten-Siedlungshaus bleibe kaum mehr etwas übrig; die Übereinstimmung mit den anderen Siedlungshäusern an der Straße gehe verloren.“

Das der Voranfrage zugrunde liegende Bauvorhaben überschreitet die Baulinie nach Süden mit rund der hälftigen Grundrissfläche von ca. 100 m² und liegt weit außerhalb der im Jahr 1958 unter ganz anderen rechtlichen Gegebenheiten erteilten Baugenehmigung. Die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen ist so groß, dass die Grundzüge der Baulinienplanung aus dem Jahr 1951 nicht nur berührt werden. Das geplante Vorhaben verstößt sogar massiv gegen das bauplanungsrechtliche Bebauungskonzept des Baulinienplans. Ein Baudispens kommt damit nicht in Betracht.

Zudem wurde bei einer gemeinsamen Ortsbegehung mit Vertretern der unteren Baurechtsbehörde festgestellt, dass sich in der näheren Umgebung lediglich kleinere Gebäude mit deutlich geringeren Grund- und Geschossflächen sowie kleineren Volumina befinden und das geplante Vorhaben somit den durch die Umgebungsbebauung vorgegebenen Rahmen beim Maß der baulichen Nutzung nicht nur geringfügig, sondern erheblich überschreitet. Das Vorhaben fügt sich somit auch nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Das gemeindliche Einvernehmen kann somit aus planungsrechtlichen Gründen nicht erteilt werden.

5.2. **Beschlussvorschlag**

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

Laichingen, den 06.10.2016

gefertigt:

gesehen:

gesehen:

Burgmaier
Sachgebietsleiterin

Hascher
Amtsleiter

Kaufmann
Bürgermeister