Bauanträge

Vorlage

An den Ortschaftsrat Feldstetten zur Anhörung der Bauvorhaben mit den Nummern 1, 2, 3 und 11 in der Sitzung am 25.09.2018 (öffentlich).

An den Bauausschuss zur Beratung in der Sitzung am 26.09.2018 (öffentlich).

A. Baugenehmigungsverfahren

1. Neubau eines Milchviehstalles und eines Fahrsilos Feldstetten, Tannhof

1.1. Sachdarstellung

Die Bauherrin beabsichtigt die Errichtung eines 50,08m x 44,80m großen Milchviehstalls mit Laufhof sowie eines 40,00m x 10,00m großen Fahrsilos. Der Stall erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 18°. Die Traufhöhe beträgt 5,11m, die Firsthöhe liegt bei 11,41m.

Mit der Baumaßnahme soll das Tierwohl nachhaltig verbessert werden. Darüber sollen die Arbeitsabläufe u.a. mittels eines automatischen Melk- und Fütterungssystems optimiert und damit die Arbeitsproduktivität gesteigert werden. Künftig sollen 150 Milchkühe (aktuell: 95) und 120 Jungvieh (aktuell: 80) im Betrieb gehalten werden. Im bestehenden Altgebäude sollen zukünftig die trockenstehenden Kühe untergebracht werden.

Das Niederschlagswasser soll über eine Zisterne mit Überlauf einer ca. 132 m² großen Sickermulde zugeführt werden.

Das Bauvorhaben liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Nach § 35 (1) BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn 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 alle Tatbestandsmerkmale. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

1.2. Beschlussvorschlag

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

2. Tektur: Neubau eines Kälberstalles Feldstetten, Nattenbacher Weg

2.1. Sachdarstellung

Am 05.05.2011 wurde die Baugenehmigung zum Neubau eines Kälberstalles erteilt. Am 22.05.2018 gingen Tekturpläne zum Vorhaben ein. Der Bauherr beantragt die Genehmigung zur Errichtung von weiteren 14 Liegeboxen.

Das Vorhaben führt nach Angaben des Fachdienstes Landwirtschaft des Alb-Donau-Kreises lediglich zu einer leichten Erhöhung der Geruchsemissionen, durch welche öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Das Bauvorhaben liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Nach § 35 (1) BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn 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 alle Tatbestandsmerkmale. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

2.2. Beschlussvorschlag

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

3. Neubau eines Stahlbeton-Rundbehälters zur Verwendung als Güllebehälter Feldstetten, Nattenbacher Weg

3.1. Sachdarstellung

Die Bauherrin beantragt die Genehmigung zur Errichtung eines offenen Güllebehälters mit einem Durchmesser von 21,00m, einer Höhe von 6,00m und einem Volumen von rund 2.000 m³.

Nach Stellungnahme des Fachdienstes Landwirtschaft des Landratsamts Alb-Donau-Kreis muss das Bauvorhaben mit einer notwendigen Zeltdachabdeckung versehen werden. Das geplante Vorhaben führt in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht zu einer leichten Erhöhung der Geruchsemissionen. Die Werte stehen den öffentlichen Belangen jedoch nicht entgegen.

Das Bauvorhaben liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Nach § 35 (1) BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn 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 alle Tatbestandsmerkmale. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

3.2. Beschlussvorschlag

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

4. Anbau eines Wintergartens auf bestehenden Carport Laichingen, Radstraße

4.1. Sachdarstellung

Der Bauherr plant die Errichtung eines 3,70m x 4,36m großen Wintergartens. Der Anbau erhält ein Pulldach mit einer Dachneigung von 12°.

Das Niederschlagswasser soll laut Antragsunterlagen über die bestehende Regenrinne des Carports über das Flst.Nr. 368/1 in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Die Leitung auf Flst.Nr. 368/1 ist weder privatrechtlich noch öffentlich-rechtlich gesichert. Die bauliche Anlage ist somit nach § 33 LBO nicht zulässig. Es besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser über die gemeinschaftliche Hofffläche im Süden (Flst.Nr. 365/7 + 365/3) dem öffentlichen Kanal zuzuführen. Der Einleitung des Niederschlagswassers mittels einer Retentionszisterne in den öffentlichen Kanal wird hier im Sinne eines atypischen Falls zugestimmt, da auf dem Grundstück keine Flächen für eine Versickerung vorhanden sind. Die Antragsunterlagen sind entsprechend anzupassen.

Das Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich. Die rechtliche Beurteilung richtet sich daher nach § 34 BauGB. Hiernach muss sich das Bauvorhaben 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 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO allgemein zulässig. Auch ansonsten fügt sich das Bauvorhaben 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. Modernisierung des Dachstuhls und Einbau von Gauben Laichingen, Am Wasen

5.1. Sachdarstellung

Die Bauherren beantragen die Genehmigung zur Errichtung von zwei 8,37 langen Dachgauben. Darüber hinaus soll an der westlichen Hauswand ein 2,50m x 5,00m großer Balkon errichtet werden. An der Nordseite des Gebäudes ist eine 1,51m breite Treppe mit Podest geplant.

Das Niederschlagswasser soll laut Antragsunterlagen über den öffentlichen Mischwasserkanal entwässert werden. Das Gebot zur „naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung“ des § 55 (2) WHG und § 46 (3) WG verpflichtet den Bauherren jedoch, das Niederschlagswasser durch Versickerung über eine mindestens 30cm mächtige, bewachsene Bodenschicht abzuleiten. Die Antragsunterlagen sind entsprechend anzupassen.

Das Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich. Die rechtliche Beurteilung richtet sich daher nach § 34 BauGB. Hiernach muss sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügen. In der Umgebung des Grundstücks befinden sich überwiegend Wohnhäuser sowie Garagen. Die Bebauung entspricht somit einem faktischen Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Hier sind Wohnnutzungen allgemein zulässig. Auch ansonsten fügt sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung ein. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

5.2. Beschlussvorschlag

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

6. Neubau einer Lagerhalle, Rückbau des nördlichen Parkplatzes Machtolsheim, Rudolf-Diesel-Straße

6.1. Sachdarstellung

Die Bauherrin plant die Errichtung eines 168,94m x 62,48m großen Betriebsgebäude mit Lagerräumen und Bürofläche sowie Sozialräumen mit einer EFH von 726,05. Das Gebäude erhält ein Flachdach mit einer Wandhöhe von 12,20m. Darüber hinaus soll der nördliche Parkplatz mit 179 Kfz-Stellplätzen zurückgebaut werden, damit hier die Erdmassen des Aushubs aufgenommen werden können.

Das Niederschlagswasser soll über verschiedene Sickerbecken dem Grundwasser zugeführt werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet Laichinger Alb, 1.Änderung“ vom 09.06.1995 mit der Festsetzung als Industriegebiet (GI). Hier sind Lagerhäuser allgemein zulässig. Auch ansonsten entspricht das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

6.2. Beschlussvorschlag

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

7. Neubau Wohnhaus mit Garage Laichingen, Konradstraße

7.1. Sachdarstellung

Die Bauherren beantragen die Genehmigung zur Errichtung eines 7,80m x 15,00m großen Wohnhauses mit einer EFH von 747,45. Das Gebäude wird II-geschossig und erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 17,5°. Die Traufhöhe beträgt 5,76m, die Firsthöhe liegt bei 6,98m. Im nördöstlichen Bereich des Grundstücks soll eine 8,40m x 6,75m große Doppelgarage mit Flachdach errichtet werden.

Das Niederschlagswasser soll laut Antragsunterlagen auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

Das Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich. Die rechtliche Beurteilung richtet sich daher nach § 34 BauGB. Hiernach muss sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügen. In der Umgebung des Grundstücks befinden sich überwiegend Wohnhäuser sowie Garagen. Die Bebauung entspricht somit einem faktischen Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Hier sind Wohngebäude sowie Garagen allgemein zulässig. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung kann in Abstimmung mit der unteren Baurechtsbehörde das Gebäude Hirschstraße XX als Bezugsfall herangezogen werden. Dieses Gebäude ist II-geschossig und besitzt eine Traufhöhe von 5,76m sowie eine Firsthöhe von 7,70m. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

7.2. Beschlussvorschlag

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

8. Erweiterung der bestehenden Dachgeschoss-Wohnung, Anbau eines Abstellraums, Errichtung einer Außentreppe Laichingen, Beethovenweg

8.1. Sachdarstellung

Die Bauherren beabsichtigen die Erweiterung der bestehenden DG-Wohnung Richtung Norden und Osten. Durch die Erweiterung wird das Dachgeschoss rein rechnerisch zum Vollgeschoss. Darüber hinaus soll ein 5,00m langer Balkon sowie eine Außentreppe an der Westseite des Gebäudes errichtet werden, um die DG-Wohnung mit dem südlichen Gartenanteil zu verbinden. Südlich des Bestandsgebäudes soll ein 7,60m x 7,00m großer Abstellraum zur Lagerung von Gartengeräten, Gartenmöbel, Kinderspielzeug und Fahrräder angebaut werden.

Das Niederschlagswasser soll über eine Sickermulde im Osten des Grundstücks dem Grundwasser zugeführt werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Lindensteig – Abschnitt I“ vom 20.02.1983 mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA).

Das Bauvorhaben benötigt folgende Befreiungen:

- 1) Nach Nr. 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- 2) Nach Nr. 1.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen ist für das Baugrundstück eine I-geschossige Bauweise festgesetzt worden.

Zu 1)

Im Plangebiet wurde noch keine Befreiung für eine Nebenanlage dieser Größenordnung erteilt. Da durch die Art der baulichen Nutzung die Grundzüge der Planung berührt werden, kann keine Befreiung nach § 31 (2) BauGB erteilt werden.

Zu 2)

Durch das Bauvorhaben wird die Firsthöhe des Gebäudes nicht verändert. Optisch wirkt das Wohnhaus nach wie vor I-geschossig. Da durch das Maß der baulichen Nutzung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichungen städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

8.2. Beschlussvorschlag

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

B. Bauvoranfragen

9. Neubau einer Doppelgarage Laichingen, Hölderlinweg

9.1. Sachdarstellung

Die Bauherren beabsichtigten die Errichtung einer 6,00m x 6,50m großen Doppelgarage. Die bestehende Garage im nördlichen Bereich des Grundstücks soll zu einem Abstellraum umgenutzt werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Vor Westerlau“ vom 08.06.1963 mit der Festsetzung als Reines Wohngebiet (WR).

Mit der Bauvoranfrage sollen folgende Fragestellungen geklärt werden:

- 1) Ist der Neubau einer Doppelgarage südlich der Baugrenze wie im Lageplan dargestellt möglich?
- 2) Ist die Ausführung der Garage mit Flachdach und Dachbegrünung möglich?

- 3) Die Garage wird mit einem elektrischen Torantrieb ausgestattet. Ist der Abstand der Garage von 1,50m bis zur südlichen Grenze wie im Lageplan dargestellt möglich?

Zu 1)

In den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wurden keine ausdrücklichen Vorschriften zur Bebaubarkeit der Flächen außerhalb der festgesetzten Baugrenze getroffen. Die Garage kann nach § 23 (5) BauNVO zugelassen werden.

Zu 2)

Im Bebauungsplan wurden lediglich für die jeweiligen Hauptgebäude Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung getroffen. In vergleichbaren Fällen wurde bereits ein Carport mit Flachdach und extensiver Begrünung genehmigt.

Zu 3)

Nach Nr. 3 des Bebauungsplans sind vor Garagen Einstellplätze mit einer Tiefe von mindestens 5m einzuhalten. Von dieser Festsetzung wurde im Plangebiet bisher keine Befreiung erteilt. Das Einhalten der Festsetzung ist auf dem Grundstück möglich. Da die öffentlichen Verkehrsflächen – insbesondere in der Umgebung des Schulzentrums – von parkenden Kraftfahrzeugen freigehalten werden sollten, bestehen städtebauliche Bedenken.

9.2. Beschlussvorschlag

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

10. Errichtung von 4 Wohngebäuden mit ca. 55 Wohneinheiten Laichingen, Hindenburgstraße

10.1. Sachdarstellung

Die Bauherrin plant die Errichtung von 4 Mehrfamilienhäusern mit Flachdach und einer Gebäudehöhe von jeweils 12,00m. Die Gebäude erhalten 3 Vollgeschosse sowie ein zurückgesetztes Dachgeschoss. Insgesamt sollen 55 Wohneinheiten entstehen. Die Häuser C und D überschreiten die festgesetzte Baulinie vom 18.09.1956 um ca. 307,50m². Das gesamte Areal soll mit einer Tiefgarage, die dem vorhandenen Gelände folgt, unterkellert werden.

Mit der Bauvoranfrage sollen folgende Fragen geklärt werden:

- 1) Kann die Befreiung hinsichtlich der Baulinie im rückwärtigen Bereich erteilt werden?
- 2) Ist das Projekt im Hinblick auf das Einfügen in die nähere Umgebung und das Maß der baulichen Nutzung genehmigungsfähig?

Zu 1)

Der planerische Wille der Stadt Laichingen war es, parallel zur Hindenburgstraße die „Pichlerstraße“ zur errichten. Aus diesem Grund wurden Baulinien festgesetzt (Baulinienplan vom 18.07.1913, ersetzt durch Baulinienplan vom

18.09.1956), die eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 7,00m sowie Vorgärten mit einer Breite von 2,50m sichern sollten. Dieser einfache Bebauungsplan wurde bis heute nicht förmlich aufgehoben oder durch eine neue Planung ersetzt. Im Gegenteil, der Gemeinderat hat in der Sitzung am 11.06.2018 in einem Grundsatzbeschluss die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Karl-/Hindenburgstraße“, durch den die Baulinien ersetzt worden wären, bei Stimmengleichheit abgelehnt. Daher ist davon auszugehen, dass das städtische Hauptorgan an den gemeindlichen Planungsabsichten festhalten will. Die bauplanerische Festsetzung ist auch nicht funktionslos geworden, da die Baulinie lediglich durch Garagen bzw. Schuppen überschritten wird. Diese tatsächlichen Verhältnisse schließen eine Verwirklichung der planerischen Festsetzung nicht auf unabsehbare Zeit aus, zudem ist die wesentliche Einhaltung der Baulinie durch die Hauptgebäude auf den maßgeblichen Grundstücken erkennbar. Auch wird der einfache Bebauungsplan durch seinen bloßen Nichtvollzug nicht gegenstandslos. Das gilt nach der Rechtsprechung auch bei einer sehr langen (hier: über hundertjährigen) Nichtverwirklichung. Durch die beantragte massive Überschreitung der nach wie vor gültigen Baulinie um ca. 7,50m nach Norden werden die Grundzüge der Planung berührt. Aus diesem Grund ist eine Befreiung nach § 31 (2) BauGB nicht möglich.

Zu 2)

In der Umgebung des Grundstücks befinden sich überwiegend Wohnhäuser sowie Fabrik- und Betriebsgebäude. Die Bebauung entspricht somit einem faktischen Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Hier sind Wohngebäude allgemein zulässig. Hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse kann das Fabrikgebäude Hindenburgstraße XX herangezogen werden. Dieses Gebäude besitzt als größtes Gebäude im Quartier eine Traufhöhe von 10,00m und eine Firsthöhe von 13,40m. Die Gebäude fügen sich somit nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein.

10.2. Beschlussvorschlag

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

C. Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen

11. Errichtung einer Einzelgarage Feldstetten, Max-Mayer-Straße

11.1. Sachdarstellung

Die Bauherrin beabsichtigt den Neubau einer 6,00m x 3,38m großen Fertigteilgarage mit elektrischem Torantrieb. Die Garage erhält ein Flachdach mit einer Wandhöhe von 2,64m. Der Abstand der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 4,00m.

Das Niederschlagswasser soll nach Auskunft der Bauherrin über eine Sickermulde mit Grundwasser zugeführt werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Brechgrube, 1.Änderung“ vom 27.05.1971 mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA). Hier sind Garagen nach § 12 BauNVO allgemein zulässig.

Das Bauvorhaben benötigt folgende Befreiungen:

- Überschreitung der südlichen Baugrenze mit der gesamten Länge von 6,00m
- Nach Nr. 3 des Bebauungsplans sind die Garagen in der Regel im Hauptgebäude unterzubringen bzw. an das Hauptgebäude unter gemeinsamer Dachfläche anzubauen. [...] Freistehende Einzelgaragen, sowie freistehende Schuppen und Kleintierställe sind nicht zulässig.

Da in vergleichbaren Fällen bereits eine Befreiung der entsprechenden Vorschrift erteilt wurde, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichungen städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

11.2. Beschlussvorschlag

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

Laichingen, den 14.09.2018

gefertigt:

gesehen:

gesehen:

Hageloch
Sachgebietsleiterin

Hascher
Amtsleiter

Kaufmann
Bürgermeister