

## **Bauanträge**

### **Vorlage**

An den Ortschaftsrat Feldstetten zur Anhörung der Bauvorhaben mit der Nummer 1, 5, 7 und 10 in der nächsten Sitzung (öffentlich).

An den Ortschaftsrat Machtolsheim zur Anhörung der Bauvorhaben mit der Nummer 2 und 9 in der Sitzung am 14.03.2019 (öffentlich).

An den Ortschaftsrat Suppingen zur Anhörung des Bauvorhabens mit der Nummer 3 in der Sitzung am 15.03.2019 (öffentlich).

An den Bauausschuss zur Beratung in der Sitzung am 20.03.2019 (öffentlich).

### **A. Baugenehmigungsverfahren**

#### **1. Auffüllung von Bodenmaterial Feldstetten, Hinter Denzheim**

##### **1.1. Sachdarstellung**

Die Bauherrin beantragt die Auffüllung von Teilflächen der betriebseigenen Grundstücke Flst. 1362 (Laichinger Wiesen) und Flst. 1429 (Grauer Stein) mit rund 1.500 m<sup>3</sup> Oberboden vom Baugrundstück Flst. Nr. 1435 (Lütterschen) in Feldstetten, auf dem ein neuer Milchviehstall errichtet werden soll (BU18/075).

Die großflächigen Aufschüttungen auf einer Gesamtfläche von ca. 6.800 m<sup>2</sup> mit einer geringen Höhe von ca. 22 cm dienen der Verbesserung der Bodenqualität. Bei den Auftragsflächen der Flst. Nr. 1362 und 1429 handelt es sich Ackerland mit geringer Mutterbodenschicht. Mit dem Auftrag von weiterem Mutterboden soll die Ertragsfähigkeit der Fläche verbessert und die Bewirtschaftung erleichtert werden.

Das baugenehmigungspflichtige und privilegierte Vorhaben liegt im planungsrechtlichen 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.

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

In die Baugenehmigung ist von der unteren Baurechtsbehörde als Nebenbestimmung (Auflage) aufzunehmen, dass die Feldwege, auf denen das Material abgefahren werden soll, vor und nach den Auffüllarbeiten mit der Stadt zu begehen und der Zustand festzuhalten ist. Eventuell entstandene Schäden sind vom Bauherrn zu tragen.

## **1.2. Beschlussvorschlag**

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

## **2. Neubau einer Dunglege für Pferdemit Machtolsheim, Beim Ponyhof**

### **2.1. Sachdarstellung**

Der Bauherr beabsichtigt, auf dem Baugrundstück des Ponyhofs eine Dunglege für Pferdemit auf einer Bruttogrundfläche von 7,00 m x 8,00 m und einer Höhe von rund 2,20 m. Die Dunglege erhält eine wasserundurchlässige Betonplatte mit einem Gefälle zur Rückwand. Die maximale Füllmenge soll nach den Antragsunterlagen bei 80 m<sup>3</sup> liegen.

Das Baugrundstück ist dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Es liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Naturschutzgebiets „Heiden im Langen Tal“, aber innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Laichingen“ vom 15.11.2000.

Das Errichtungsvorhaben bedarf daher neben einer Baugenehmigung auch einer Erlaubnis nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 der Rechtsverordnung des Landratsamts Alb-Donau-Kreis vom 15.11.2000.

Da die Dunglege einem privilegierten Vorhaben dient, die Erschließung gesichert ist und keine öffentlichen Belange entgegenstehen, kann das gemeindliche Einvernehmen nach den §§ 36 Abs. 1, 35 BauGB erteilt werden.

### **2.2. Beschlussvorschlag**

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

## **3. Anbau eines doppelstöckigen Balkons an ein Mehrfamilienhaus Suppingen, Dorfstraße**

### **3.1. Sachdarstellung**

An die Ostseite des Gebäudes soll für die Wohnungen im OG und 1. DG ein doppelstöckiger Balkon mit einer Breite von 5,0 m, einer Tiefe von 3,0 m und einer Gesamthöhe von 7,65 m angebaut werden. Unmittelbar im Osten grenzt ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb an das Baugrundstück an.

Das Bauvorhaben liegt in einem faktischen Dorfgebiet und ist dort allgemein zulässig.

### **3.2. Beschlussvorschlag**

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

## **4. Umbau und Sanierung eines Zweifamilienwohnhauses, Teilabbruch bestehende Garage und Neubau einer Doppelgarage Laichingen, Hölderlinweg**

### **4.1. Sachdarstellung**

Der Neubau einer Doppelgarage war bereits Gegenstand einer Bauvoranfrage im vergangenen Jahr (BU18/095).

Die Bauherren beabsichtigen, das Zweifamilienhaus umzubauen und zu sanieren. Dazu sollen im bestehenden Gebäude im UG, EG und DG mehrere Wände eingezogen, bestehende Wandöffnungen vergrößert bzw. ein zusätzliches Fenster eingebaut und die Terrasse überdacht werden.

Die bestehende Garage im nordöstlichen Bereich soll abgebrochen und im südöstlichen Bereich eine neue Doppelgarage mit extensiver Begrünung und einem Abstand von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen des Hölderlinwegs errichtet werden.

Das Regenwasser der neuen baulichen Anlagen (Doppelgarage, Terrassenüberdachung, Hoffläche und Stellplatz) soll über eine Sickermulde mit belebter Bodenzone in den Untergrund eingeleitet werden.

Das Bauvorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vor Westerlau“, der am 08.06.1963 in Kraft getreten ist. Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen nicht, insbesondere wird nunmehr auch die Nr. 3 des Bebauungsplans eingehalten, wonach vor Garagen Einstellplätze mit einer Tiefe von mindestens 5 m einzuhalten sind.

### **4.2. Beschlussvorschlag**

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

## **5. Neubau einer Doppelgarage, Anbau von 2 Dachgauben Feldstetten, Am Weißdorn**

### **5.1. Sachdarstellung**

Das Dach des Gebäudes Am Weißdorn 6 soll um zwei Dachgauben erweitert werden. Die Dachgaube auf der Nordseite ist 4,93 m lang, die auf der Südseite 3,99 m. Beide Gauben erhalten eine Dachneigung mit 14° und ragen 1,56 m aus der Dachfläche heraus.

Außerdem soll eine zusätzliche Flachdach-Doppelgarage mit den Außenmaßen 6,99 m x 6,49 m und einer Höhe von 2,70 m errichtet werden. Die Garage überschreitet die westliche Baugrenze um ca. 1,0 m.

Das Regenwasser der Doppelgarage soll über die belebte Bodenzone versickert, das Regenwasser der Dachgauben an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Diesbezüglich muss die Planung noch modifiziert werden.

Das Baugrundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bernhards Öschle“ aus dem Jahr 1979.

Das Vorhaben verstößt gegen mehrere Festsetzungen des Bebauungsplans:

- Überschreitung der Baugrenze mit der Garage um 1,0 m (Ziff. 1.4)
- Dachneigung Dachgauben 14 ° anstatt 28° – 33° (Ziff. 2.2.2)
- Dachaufbauten sind unzulässig (Ziff. 2.3)

Da die Zufahrt nicht direkt von Westen, sondern über den bestehenden Hofraum von Norden erfolgt, werden keine nachbarlichen Interessen und keine Grundzüge der Planung berührt. Da die Abweichung auch städtebaulich vertretbar ist, schlägt die Verwaltung vor, dieser Befreiung zuzustimmen. Von der Baugrenze wurde im Jahr 2017 beim Anbau von Praxisräumen bereits befreit (BU17/048).

Dachaufbauten wurden in der Vergangenheit in zwei vergleichbaren Fällen zugelassen (BU16/082 – Dachgaube mit 13° DN und BU18/036 – Dachgaube mit DN 12°).

### **5.2. Beschlussvorschlag**

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

## **6. Umbau und Anbau eines Einfamilienwohnhauses; Errichtung eines Carports Laichingen, Henzenbuch**

### **6.1. Sachdarstellung**

Über das Bauvorhaben wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 19.12.2018 beraten (BU 18/116).

Die Bauvorlagen wurden mittlerweile überarbeitet. Der geplante Anbau mit den Außenmaßen von 6,58 m x 6,66 m liegt nun innerhalb der festgesetzten Baulinie vom 19.09.1951. Das Vorhaben wird I-geschossig und erhält ein Flachdach.

Da die Festsetzungen des einfachen Baulinienplans eingehalten werden und sich das Vorhaben auch ansonsten in die nähere Umgebung einfügt, empfiehlt die Stadtverwaltung, dem Bauvorhaben zuzustimmen.

## **6.2. Beschlussvorschlag**

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

## **7. Errichtung eines Schafstalls und Aufstellung einer Futterraufe Feldstetten, Eichhalde**

### **7.1. Sachdarstellung**

Auf dem Flurstück 1318 in Feldstetten soll ein 5,90 m x 3,51m großer Schafstall mit Pultdach und einer Dachneigung von 6° sowie einer Firsthöhe von 2,37 m genehmigt werden. Östlich des Stall ist die Errichtung einer 2,00 m x 2,00 m großen Futterraufe geplant.

Das Niederschlagswasser wird in einem Regenwassertank zur Tränkung der Schafe gesammelt.

Das Baugrundstück liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Nach § 35 (2) BauGB können hier sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Das Vorhaben ermöglicht die Landschaftspflege von kleinen gemeindeeigenen Flächen durch die Schafe des Bauherrn. Darüber hinaus werden durch die Schafhaltung soziale Projekte im Feldstetter Kindergarten sowie der Grundschule realisiert. Dies entspricht den vereinbarten Ergebnissen der Besprechung am 23.10.2018 mit Vertretern des Landratsamtes.

### **7.2. Beschlussvorschlag**

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

## **8. Umbau DG, Errichtung einer Außentreppe sowie Wohnraumerweiterung Laichingen, Beethovenweg**

## **8.1. Sachdarstellung**

Auf dem Baugrundstück sollen folgende baulichen Veränderungen vorgenommen werden:

- Anbau eines Kinderspielzimmers im UG mit den Maßen 7,00m x 7,60m
- Errichtung eines Balkons im DG mit den Maßen 5,00m x 2,45m
- Errichtung einer Außentreppe mit einem Radius von 1,10m
- Umbau des DG sowie Ausbau des Spitzbodens

Am Dach werden keine Veränderungen vorgenommen, weshalb das Dachgeschoss nach wie vor kein Vollgeschoss ist.

Das Niederschlagswasser des Anbaus wird über eine Sickermulde im östlichen Teil des Grundstücks versickert.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lindensteig – Abschnitt I“ vom 20.02.1983. Die geplanten baulichen Anlagen entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplans. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

## **8.2. Beschlussvorschlag**

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

## **B. Bauvoranfragen**

### **9. Aufbau einer Dachgaube an das bestehende Wohnhaus Machtolsheim, Steiglesstraße**

#### **9.1. Sachdarstellung**

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung einer 6,99 m langen Dachgaube, welche 3,26 m aus der Dachfläche herausragt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Drosselweg / Steiglesstraße“ vom 29.04.1971. Nach Nr. 2.20 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind Dachaufbauten nicht gestattet.

Durch das Vorhaben soll zusätzlicher Wohnraum geschaffen und somit eine zusätzliche Flächenversiegelung vermieden werden. Da durch die Befreiung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichungen städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, kann nach § 31 (2) BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

#### **9.2. Beschlussvorschlag**

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

## **10. Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage Feldstetten, Gemeindegässle**

### **10.1. Sachdarstellung**

Auf den Flurstücken 441, 442 und 443 soll ein Wohnhaus mit Doppelgarage gebaut werden. Die genauen Maße des Gebäudes sowie der exakte Standort wurden noch nicht festgelegt.

Mit der Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage aufgrund von landwirtschaftlichen Immissionen generell möglich ist.

Die Baugrundstücke liegen im Geltungsbereich des einfachen Baulinienplans vom 06.11.1931. Im Übrigen ist die nähere Umgebung als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO zu qualifizieren. Hier sind sonstige Wohngebäude sowie Garagen allgemein zulässig. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Die Prüfung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Zusammenhang mit den landwirtschaftlichen Immissionen obliegt der unteren Baurechtsbehörde in Zusammenarbeit mit dem Fachdienst Landwirtschaft des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis.

### **10.2. Beschlussvorschlag**

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

Laichingen, den 07.03.2019

gefertigt:

gesehen:

gesehen:

Hageloch  
Sachgebietsleiterin

Hascher  
Amtsleiter

Rößler  
stellv. Bürgermeister