

# Beschlussvorlage

Amt für Stadtplanung und Baurecht  
Vorlage-Nr.: 2023/0120

Beratungsfolge	Datum	Sitzungsform
Bauausschuss	11.09.2023	öffentlich

## Information zur Kenntnis: Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in Laupheim-Baustetten, Neidhardtstraße, Flst. 21

### Kurzfassung:

Information nach § 9, Abs.3 der Hauptsatzung der Stadt Laupheim

### Beschlussvorschlag:

Die Bauvoranfrage wird zur Kenntnis genommen

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b> <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein			
<input type="checkbox"/> Einnahme/Ertrag		<input type="checkbox"/> Auszahlung/Aufwand	
<input type="checkbox"/> Ergebnishaushalt		<input type="checkbox"/> Finanzhaushalt	
Betrag einmalig:		Betrag einmalig:	
Betrag Folgejahre:		Betrag Folgejahr	
		Abschreibung:	
		Betrag Folgejahr:	
		Investitions-Nr.:	
Kostenstelle:		Kostenstelle:	
Kostenträger:		Kostenträger	
Sachkonto:		Sachkonto:	
<input type="checkbox"/> überplanmäßig	<input type="checkbox"/> außerplanmäßig	<input type="checkbox"/> überplanmäßig	<input type="checkbox"/> außerplanmäßig
Mittelübertragung		Mittelübertragung	
Budget:		Budget:	
<input type="checkbox"/> Zuschuss beantragt bei:		voraussichtl. Höhe:	
<input type="checkbox"/> Kein Zuschuss möglich			
<b>Personalmehraufwand:</b>		<b>Zusätzliche Personalstellen:</b>	
<input type="checkbox"/> Ja		<input type="checkbox"/> Ja, Kosten jährlich	
<input checked="" type="checkbox"/> Nein		<input checked="" type="checkbox"/> Nein	
<b>Gäste/Sachverständige/r:</b>		<input type="checkbox"/> Ja	
		<input checked="" type="checkbox"/> Nein	
Name und Firma:			
Einladung durch:			

Name	Datum	Zustimmung	Vorgängerbeschlüsse		
			Datum	Gremium/ Vorlage	Beschluss
Daniel Dobner	21.08.2023	Zustimmung			
Tania Allweil	22.08.2023	Zustimmung			
Eva-Britta Wind	21.08.2023	Zustimmung			
Ingo Beremann	29.08.2023	Zustimmung			
Mitzeichnung wird manuell von der Geschäftsstelle Gemeinderat eingetragen.					

## Sachdarstellung:

Eingang Antrag: 05.06.2023

Vollständigkeit: 19.06.2023 (§54, Abs.1 LBO)

Bauherr: Große Kreisstadt Laupheim

Baugrundstück: Laupheim-Baustetten, Neidhardtstraße, Flurstück 21, Dorfgebiet (FNP).  
Das Baugrundstück wird nach den Kriterien des unbeplanten Innenbereiches gem. § 34, Abs.1 BauGB bewertet. (im Zusammenhang bebauter Ortsteil)

Das 3.542m<sup>2</sup> große Grundstück befindet sich innerhalb von ein- bis zweigeschossiger, dörflicher Umgebungsbebauung mit gemischter Nutzung. In direkter Nähe liegen Wohn- und Geschäftsgebäude und landwirtschaftliche Betriebe.

Bauvorhaben: Mit der Bauvoranfrage sollen folgende Einzelfragen verbindlich geklärt werden:

1. Lassen die landwirtschaftlichen und gewerblichen Immissionen vor dem Hintergrund der ortsüblichen Geruchsbelastung die Bebauung des Grundstückes mit der beschriebenen Nutzung zu?
2. Fügt sich das Bauvorhaben nach § 34 BauGB in die Umgebung ein?

Grundlage des Antrags sind zwei Wohn- und Geschäftsgebäude im Zentrum (Ortsmitte) Baustetten, die durch eine gemeinsame Tiefgarage miteinander verbunden werden. Die Zufahrt soll über die Neidhardtstraße erfolgen. Das Baugrundstück war bis zu dessen Abbruch vor etwa 10 Jahren mit der Gaststätte „Storchen“, einem 13,60m hohen und über 30m langen Landgasthaus mit Hofstelle bebaut.

Stellplätze: Die Anzahl der Stellplätze ist nicht Gegenstand der Bauvoranfrage. Die ausreichende Anzahl muss in einem späteren Bauantragsverfahren geprüft werden.

Fachbehörden: Die Anhörung der Fachbehörden war zum Zeitpunkt der Erstellung der Vorlage abgeschlossen. Das Wasserwirtschaftsamt forderte ergänzend die Darstellung der Entwässerung. Bedenken wurden bis dato nicht geltend gemacht. Das Landwirtschaftsamt erachtet die gutachterlich ermittelte Immissionsbelastung als grundsätzlich bedenklich, hält jedoch positiv fest, dass bereits eine ortsüblich hohe Vorbelastung bestehe und sich derzeit keine aktiven Landwirtschaften im direkten Nahbereich des Vorhabens befinden. Nach Fazit des Landwirtschaftsamtes ist durch die zuständige Baurechtsbehörde eine Abwägungsentscheidung zu treffen, die insbesondere das gegenseitige Rücksichtnahmegebot beachtet.

Nachbarn: Die nach LBO vorgeschriebene Nachbarbeteiligung wurde um 10 landwirtschaftliche Betriebe erweitert, die in einem Radius von etwa 270m kreisrund um das Vorhabengrundstück liegen und von denen direkte Immissionseinwirkungen ausgehen können. Überwiegend gingen von dieser Seite Einwendungen gegen das Vorhaben ein. Die Bedenken beziehen sich insbesondere auf den

landwirtschaftlichen Bestandsschutz, der aus Sicht der Landwirte/Eigentümer durch das angefragte Vorhaben gefährdet ist, bzw. nicht gefährdet werden dürfe. Vereinzelt wurden in den Stellungnahmen Zustimmungserklärungen an bestimmte Voraussetzungen (weiterer Bestandsschutz für landwirtschaftliche Nutzungen, Einhaltung Maß der baulichen Nutzung, gesicherte Erschließung, etc.) geknüpft.

Beurteilung  
der

Bauverwaltung: Die zu beachtenden Faktoren des § 34, Abs.1 BauGB wurden auf das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung geprüft.

1. Art der baulichen Nutzung:

Beantragt wird ein Wohn- und Geschäftshaus. Die Anzahl der Wohneinheiten und die Art der gewerblichen bzw. Verwaltungsnutzung sind aktuell noch nicht abschließend dargestellt. Wohngebäude und Gewerbebetriebe sowie Anlagen für die örtliche Verwaltung sind in Dorfgebieten grundsätzlich zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung:

Das Vorhaben besteht aus zwei langgestreckten Baukörpern, Haus 1 (ca. 31m x 14m) und Haus 2 (ca. 39m x 12m). Haus 1 soll an der Neidhardtstraße mit insgesamt drei Vollgeschossen und einer Traufhöhe von 9,10 m (gemessen ab Geländeoberfläche) und einer Firsthöhe von 15,30 m errichtet werden. Das im rückwärtigen Grundstücksbereich angeordnete Haus 2 soll mit zwei Vollgeschossen und einer Traufhöhe von 6,20 m sowie einer Firsthöhe von 12,50 m entstehen. Beide Gebäude werden durch eine gemeinsame Tiefgarage verbunden. Der sich ergebende Hofbereich wird in seiner Nutzung als „Dorfplatz multifunktional“ angegeben.

3. Bauweise:

Das Gebäude wird in offener Bauweise errichtet. Die Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände muss in einem späteren Bauantragsverfahren nachgewiesen werden.

4. Überbaute Grundstücksfläche:

Baulinienfluchten oder faktische Baugrenzen existieren nicht. Die Situierung eines Gebäudes zur Neidhardtstraße empfiehlt sich aufgrund der früheren Bebauung sowie bei Betrachtung der weiteren Bebauung entlang der Neidhardtstraße.

Fazit:

Nach rechtlicher Prüfung und vorbehaltlich der Anhörung der Fachbehörden erachtet die Bauverwaltung das Vorhaben im Hinblick auf die gestellten Einzelfragen als positiv bewertbar. Dabei wird nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (4 C 3.21 – v. 15.09.2022) von einer ortsüblich vorhandenen Geruchsbelastung ausgegangen, welche die Grenzwerte der maßgeblichen Richtlinie TA Luft überschreitet. Diese Vorbelastung ist wegen Ihrer ortsüblichen Vorprägung im vorliegenden Fall als schutzmindernd anzusehen. Das Vorhaben fügt sich demnach in die vorhandene und vorbelastete Umgebung ein, weil es nicht stärkeren Belastungen ausgesetzt wird, als die bereits vorhandene Wohnbebauung. Im Ergebnis werden damit auch die landwirtschaftlichen Betriebe nicht rücksichtslos durch eine „heranrückende Wohnbebauung“ eingeschränkt, da sie bereits die vorhandene und nähere Wohnbebauung zu berücksichtigen haben. Es ist weiterhin nicht ersichtlich, dass die vorhandenen Geruchswerte auf dem Antragsgrundstück die Grenze zur Gesundheitsgefahr überschreiten. Damit kann dem beantragten Vorhaben im vorliegenden Einzelfall eine stärkere Geruchsbelastung abweichend zugemutet werden als dies nach den Grenzwerten der TA Luft der Fall wäre. Dies auch deshalb, weil bei Neuplanung und Neubau Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe (Anordnung der Räume, Belüftungsanlagen, etc.) einfacher möglich sind.

Im Übrigen fügt sich das Vorhaben anhand der maßgeblich genannten Kriterien insgesamt in die vorhandene Umgebungsbebauung ein und verursacht keine städtebaulichen Spannungen. Seitens der unteren Baurechtsbehörde wird entsprechend der dargestellten Höhenentwicklung entlang der Neidhardtstraße (vgl. Straßenabwicklung vom 30.03.2023) angeregt, den Standort von Haus 2 und Haus 1 auf dem Grundstück zu tauschen. Das mit einer Traufhöhe von 6,60 m angegebene Haus 2 fügt sich in die vorhandene Bebauung entlang der Neidhardtstraße besser ein, als das dreigeschossige Haus 1.

Der Antrag auf Bauvorbescheid wurde durch die Stadt Laupheim gestellt. Da seitens der angehörten Betriebe Einwendungen (s.o.) gegen den Antrag gemacht wurden, ist für die Entscheidung das Regierungspräsidium Tübingen als nächsthöhere Baurechtsbehörde sachlich zuständig.

**Anlagen:**

Lageplan

Luftbild

Straßenabwicklung Neidhardtstraße

Ansichten, Grundrisse, SchnitteTeil1