

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Datum	Sitzungsform
Bauausschuss	05.02.2024	öffentlich

Information zur Kenntnis: Bauantrag zum Umbau und Sanierung Bauernhaus, Hauptstraße 17, Baustetten

Kurzfassung:

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

Beschlussvorschlag:

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

Name	Datum	Zustimmung	Vorgängerbeschlüsse		
			Datum	Gremium/ Vorlage	Beschluss
Thomas Echte	22.01.2024	Zustimmung			
Johannes Lang	24.01.2024	Zustimmung			
Eva-Britta Wind	24.01.2024	Zustimmung			
Ingo Beremann	24.01.2024	Zustimmung			
Mitzeichnung wird manuell von der Geschäftsstelle Gemeinderat eingetragen.					

Sachdarstellung:

Eingang Antrag: 04.12.2023

Vollständigkeit: 13.12.2023 (§ 54 Abs. 1 LBO)

Bauherr: Privatperson

Baugrundstück: Laupheim-Baustetten, Hauptstraße 17, Flurstück 978, Dorfgebiet (FNP).

Das Baugrundstück wird nach den Kriterien des unbeplanten Innenbereiches gem. § 34 Abs. 1 BauGB bewertet. (Zusammenhang bebauter Ortsteil)

Das 3.942m² große Grundstück befindet sich innerhalb von ein- bis dreigeschossiger, dörflicher Umgebungsbebauung mit gemischter Nutzung. In direkter Nähe liegen Wohngebäude und landwirtschaftliche Betriebe sowie landwirtschaftliche Nebenanlagen und Wirtschaftsgebäude.

Bauvorhaben: Beantragt wird das Vorhaben: Umbau und Sanierung Bauernhaus. In dieses Gebäude sollen 3 Wohneinheiten eingebaut werden. Es handelt sich um eine Sanierung im Bestand. Der Titel des Vorhabens wird um den geplanten Anbau erweitert. Angebaut werden sollen eine Dachgaube und ein Außentreppenhaus. Auf den Plänen ist ein Abbruch eines angrenzenden Stallgebäudes dargestellt. Das Vorhaben befindet sich innerhalb eines faktischen Dorfgebiets mit noch aktiven landwirtschaftlichen Betrieben. Bei dem Bauernhaus handelt es sich bereits um ein Wohnhaus. Es ist vermutlich aus der Landwirtschaft hervorgegangen. Eine Baugenehmigung findet sich im Archiv vermutlich aufgrund des Alters des Gebäudes nicht. Geplant sind drei Wohneinheiten (Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss).

Die Zufahrt besteht bereits und soll weitergenutzt werden.

Stellplätze: Aufgrund der Vorgaben in der Landesbauordnung (§37 Abs. 3 LBO) müssen bei Umbau, Sanierung, Ertüchtigung von bestehenden Wohnhäusern keine zusätzlichen Stellplätze geschaffen werden. Der Bauherr plant laut den Unterlagen dennoch drei Kfz-Stellplätze.

Fachbehörden: Die Anhörung der Fachbehörden war zum Zeitpunkt der Erstellung der Vorlage noch nicht abgeschlossen. Da der Ortsteil Baustetten stark durch landwirtschaftliche Immissionen geprägt ist, wurden diesbezüglich Bedenken vom Stadtplanungsamt und vom Landwirtschaftsamt geäußert. Wir empfehlen dem Bauherrn ein privates Geruchsgutachten in Auftrag zu geben, um feststellen zu können, ob das Vorhaben mit den landwirtschaftlichen Gerüchen vereinbar ist. Das Geruchsgutachten, das im vergangenen Jahr im Auftrag der Stadt erstellt wurde, berücksichtigt alle landwirtschaftlichen Hofstellen in ganz Baustetten und Umgebung und weist daher sehr hohe Werte aus. Ein privates Gutachten hätte einen geringeren Radius zu berücksichtigen und kommt voraussichtlich zu niedrigeren Werten. Dieses Gutachten wird dem Landwirtschaftsamt zur erneuten Beurteilung vorgelegt.

Nachbarn: Von den im Verfahren beteiligten Angrenzern gingen bis zum Zeitpunkt der Erstellung der Vorlage keine Einwendungen ein. Eine erweiterte Angrenzerbenachrichtigung von sonstigen Nachbarn läuft derzeit noch. Ggf. wird berichtet.

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 der Umbau eines Wohnhauses. Wohngebäude sind im vorliegenden Dorfgebiet bereits vorhanden, unstrittig und grundsätzlich zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung:

Da es sich um einen Umbau und eine Sanierung im Bestand handelt, verändert sich die Kubatur des Hauses nur geringfügig (Gaube und Treppenhaus). Nach dem Maß der baulichen Nutzung fügt sich das Vorhaben in die Umgebungsbebauung ein.

3. Rücksichtnahmegebot

Im Kriterium des Einfügens in § 34 BauGB liegt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Diese spielt beim Nebeneinander von Wohnnutzung und Tierhaltung eine Rolle. Daher sind auch Immissionen zu prüfen.

Fazit:

Nach rechtlicher Prüfung und vorbehaltlich der Anhörung der Fachbehörden und der erweiterten Angrenzerbenachrichtigung erachtet die Bauverwaltung das Vorhaben dann als positiv bewertbar, wenn die Verträglichkeit von Wohnen und Tierhaltung in unmittelbarer Nachbarschaft dargelegt wird. Der Antragsteller wurde aufgefordert darzulegen, ob die Wohneinheiten fremdvermietet oder selbst genutzt werden sollen. Es 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, was in Baustetten regelmäßig der Fall sein wird. Daher wird das Geruchsgutachten nötig sein, um die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens beurteilen zu können.

Anlagen:

1_Luftbild

2_Lageplan

3_Schnitt, Ansicht O

4_Ansicht N, W, S