

| | |
|----------------------------------|---|
| Ausschuss für Technik und Umwelt | öffentliche Sitzung am Dienstag, 28. März 2023 |
| Vorlage Bauamt | DSNR ATU-2023-004-af |

Handlungsfeld: Stadtentwicklung (einschl. Natur)

TOP-Nr. 1

Beratungsgegenstand:

| | |
|---|---|
| 2023/03 (verwaltungsinterne Bautagebuchnummer) | |
| Bauvorhaben | Abbruch von zwei Wohnhäusern, Neubau von zwei Mehrparteienhäusern |
| Bauort Ortsteil Straße, Hausnr. Flurstücknummer | Dietingen Neideggweg 13 und 13/1 242/0 |

Entscheidung über die Erklärung des Einvernehmens der Stadt nach § 36 BauGB - Bauvorbescheid Neideggweg 13 + 13/1, Dietingen

Beschlussantrag:

Das Einvernehmen der Stadt gemäß § 36 BauGB zur Bauvoranfrage wird nicht erteilt.



Thomas Kayser
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlussfassung

| Gremium | Datum | ö/nö | Beschluss | Zustimmung/ Ablehnung |
|---------|-------|------|-----------|--------------------------|
| - | | - | | - |

II. Sachvortrag

Die Bauherrschaft beantragt einen Bauvorbescheid für den Neubau von zwei Mehrparteienhäusern auf dem Grundstück Neideggweg 13 in Dietingen.

Es soll darüber beschieden werden,

1. ob der überplante Bereich dem Außen- oder Innenbereich zugeteilt wird;
ob das Bauvorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB privilegiert ist oder
ob die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung erforderlich ist
2. ob es nach geplanter überbauter Fläche und geplantem Maß genehmigungsfähig ist
3. ob die Immissionsbelastung eine neue Wohnbebauung zulässt



Abb. 1: Überblick Grundstück (Quelle: Auszug aus dem eingereichten Übersichtsplan, 20.01.2023)

Bauplanungsrechtliche Prüfung

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Verwaltung ordnet die Lage der zwei Neubauten nicht dem Innen-, sondern dem Außenbereich zu.

Im Außenbereich richtet sich die Zulässigkeit eines Neubaus nach einzelnen Privilegierungstatbeständen unter § 35 Abs. 1 Nr. 1-7 Baugesetzbuch (BauGB). Mehrparteienhäuser zu privaten Wohnzwecken sind grundsätzlich nicht privilegiert im Außenbereich anzusiedeln. Eine Zulässigkeit des Bauvorhabens nach § 35 BauGB ist nicht anzunehmen. Eine abschließende Abgrenzung des Flurstücks 242/0 in Innen- oder Außenbereich erfolgt durch die untere Baurechtsbehörde.

Bauordnungsrechtliche Prüfung

Das Baugrundstück liegt weder in einem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet noch in einem Wasser- oder Überschwemmungsgebiet. Es ist in der Nähe des Friedhofs, aber nicht nahe eines Gewässers, einer Eisenbahnanlage, einer Bundes-/Landes- oder Kreisstraße, eines Waldes oder eines geschützten Biotops. Über das Grundstück führen keine Leitungen. Die Genehmigungsfähigkeit nach dem Bauordnungsrecht (Maß, überbaubare Fläche etc.) ist mangels bauplanungsrechtlichen Maßstabes nicht zu beurteilen.

Geruchsmissionen

Die Ausbreitungsrechnung von Immissionen wird durch die untere Baurechtsbehörde in Abstimmung mit dem Fachdienst Landwirtschaft durchgeführt. Die Immissionswerte im Außenbereich dürfen grundsätzlich eine Geruchsstundenhäufigkeit von 20% aufweisen.

Fazit

Mangels bauplanungsrechtlicher Zulässigkeit des Bauvorhabens im Außenbereich empfiehlt die Verwaltung das Einvernehmen der Stadt nicht zu erteilen.

III. Finanzierung

| Sachkonto Kostenstelle Kostenträger | HH-Ansatz (Euro) | Noch verfügbare Mittel (Euro) | Geplante Erträge/ Aufwendungen (Euro) | überplanmäßig/ außerplanmäßig |
|---|---------------------|----------------------------------|---|----------------------------------|
| - | - | - | - | - |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Folgekosten (Euro) pro Jahr/bis | - | - | - | - |
| | | | | |

Anmerkungen zur Finanzierung: -

IV. Nachhaltigkeitseinschätzung

- Ein Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt und liegt der Sitzungsvorlage bei.
 Ein Nachhaltigkeitscheck wurde aus folgendem Grund nicht durchgeführt bzw. liegt der Sitzungsvorlage nicht bei: Für private Bauvorhaben nicht relevant.

Externe Fachleute: -

Verfasser



Tietze, Tina
Fachbereich 3.1
Bauamt

Beteiligte Ämter



Angela Matischok
Komm. FB-Leiterin
Bauamt



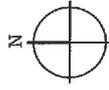
Marlene Dietl-Berchtold
Amtsleiterin
Bauamt



Alexander Rist
Erster Beigeordneter
Bauamt

Übersichtsplan

m 1:250



Bauvoranfrage Haus Dietingen

Bauvorhaben: 2301

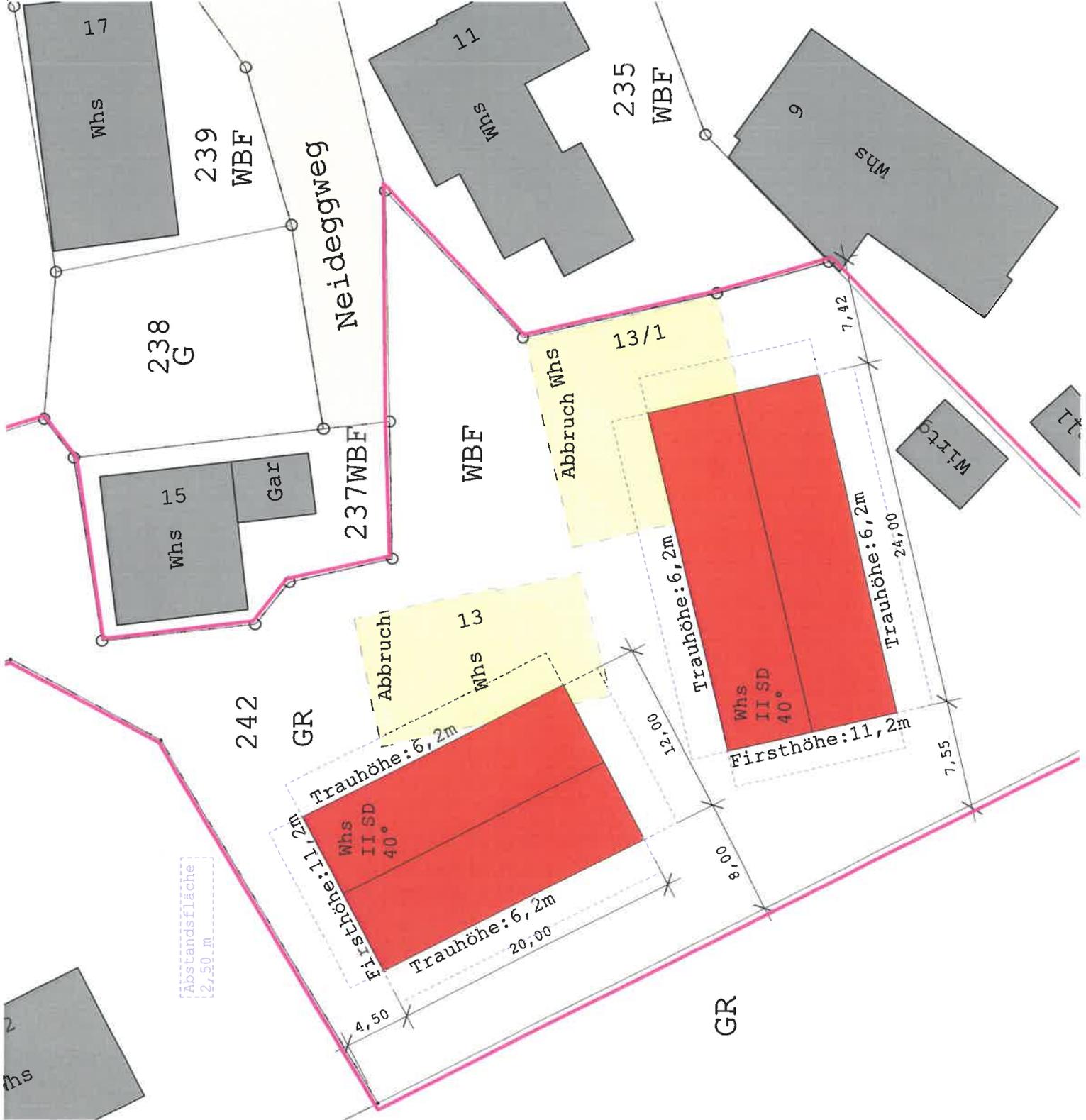
Abbruch von zwei Wohnhäusern
Neubau von zwei
Mehrparteienhäusern

Neideggweg 13 und 13/1
Flurstück 242
89143 Blaustein Dietingen
Alb-Donau-Kreis

Bauherr:

20.01.2023

Planverfasser:



Übersichtsplan

m 1:500



Bauvoranfrage Haus Dietingen

Bauvorhaben: 2301

Abbruch von zwei Wohnhäusern
Neubau von zwei
Mehrparteihäusern

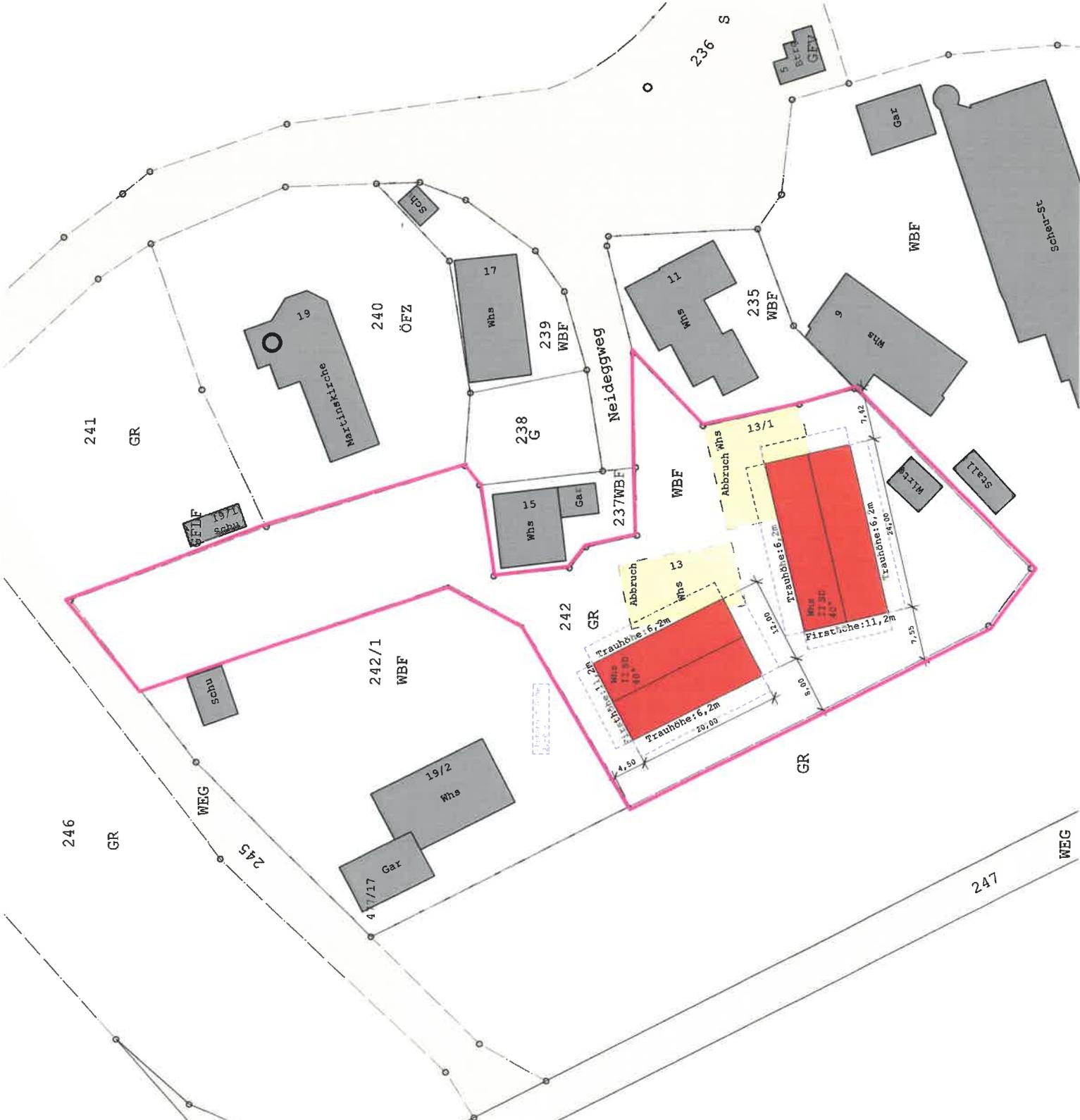
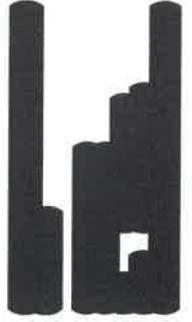
Neideggweg 13 und 13/1
Flurstück 242
89143 Blaustein Dietingen
Alb-Donau-Kreis

Bauherr:



20.01.2023

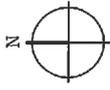
Planverfasser:



Übersichtsplan

m 1:500

mit Einbeziehungsatzung
des Nachbargrundstücks



Bauvoranfrage

Haus
Dietingen

Bauvorhaben: 2301

Abbruch von zwei Wohnhäusern
Neubau von zwei
Mehrparteienhäusern

Neideggweg 13 und 13/1
Flurstück 242
89143 Blaustein Dietingen
Alb-Donau-Kreis

Bauherr:

20.01.2023

Planverfasser:

