Blaustein

Stadt Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Beratungsvorlage

Beratungsgremium:	**Ehrenstein-Klingenstein-Ausschuss**
Sitzung am	14.07.2015
Vorlagen Nr.	7/2015 ☒ öffentlich ☐ nicht-öffentlich
Amt:	**Bauamt**

Beratungsgegenstand:

Erstellung eines Wohngebäudes, Ulmer Straße 60/1 mit Gebäude Ulmer Straße 62

Beschlussantrag:

Information und Kenntnisnahme

Thomas Kayser
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	Beratungsergebnis/Beschluss
E-K-A	Mai 2013	Versagung des Einvernehmens
-		
-		
-		

II. Sachvortrag

Zu o.g. Baugesuch hat bekanntlich der Ehrenstein-Klingenstein-Ausschuss im Mai 2013 das Einvernehmen aus städtebaulichen Gründen versagt.

Im Rahmen des eingelegten Widerspruchs wurde das Vorhaben durch das Regierungspräsidium geprüft. Es erfolgte der in der Anlage beigefügte Bedenkenerlass des RP vom 20.05.2014, des Weiteren die Aufforderung des Landratsamtes das Einvernehmen zum Bauantrag zu erteilen.

Die wasserrechtliche Genehmigung für den Rampen- und Fußgängerweg über das „Bläle" wurde bereits von der Wasserbehörde des Landratsamtes mit Datum vom 27.05.2013 ohne Anhörung der Gemeinde erteilt.

Bezüglich des Überschwemmungsgebiets wurde vom Planverfasser die Ausweisung einer Mulde auf dem Baugrundstück vorgenommen, in die das komplette Retentionsvolumen reinpasst. Die Erteilung einer Befreiung konnte somit ausgesprochen werden. Im Hinblick auf gleichgelagerte Fälle im gesamten Gebiet Schulstraße / Lix war aus Gleichheitsgrundsätzen die Befreiung auszusprechen (z.B. liegt das Kinderhaus gleichfalls im Überschwemmungsgebiet).

Das Einvernehmen zum Bauantrag mit der Befreiung nach dem Wassergesetz, aufgrund des Bedenkenerlasses, wurde erteilt.

Mit Datum vom 07.01.2015 wurde die Baugenehmigung durch das Landratsamt Alb-Donau-Kreis erteilt.
Die Baugenehmigung wurde nicht angefochten und ist rechtskräftig (beide Wohngebäude).

Mit den beiden Bauvorhaben soll demnächst begonnen werden.

Die Baustellenzufahrt für das untere Gebäude soll über das Grundstück Schulstraße 8 erfolgen (Baulastübernahme durch Nachbarn).

Franz Schmutz
Fachbereich 3.2
Bauverwaltung, Umwelt und Bauhof

Beteiligte Ämter:

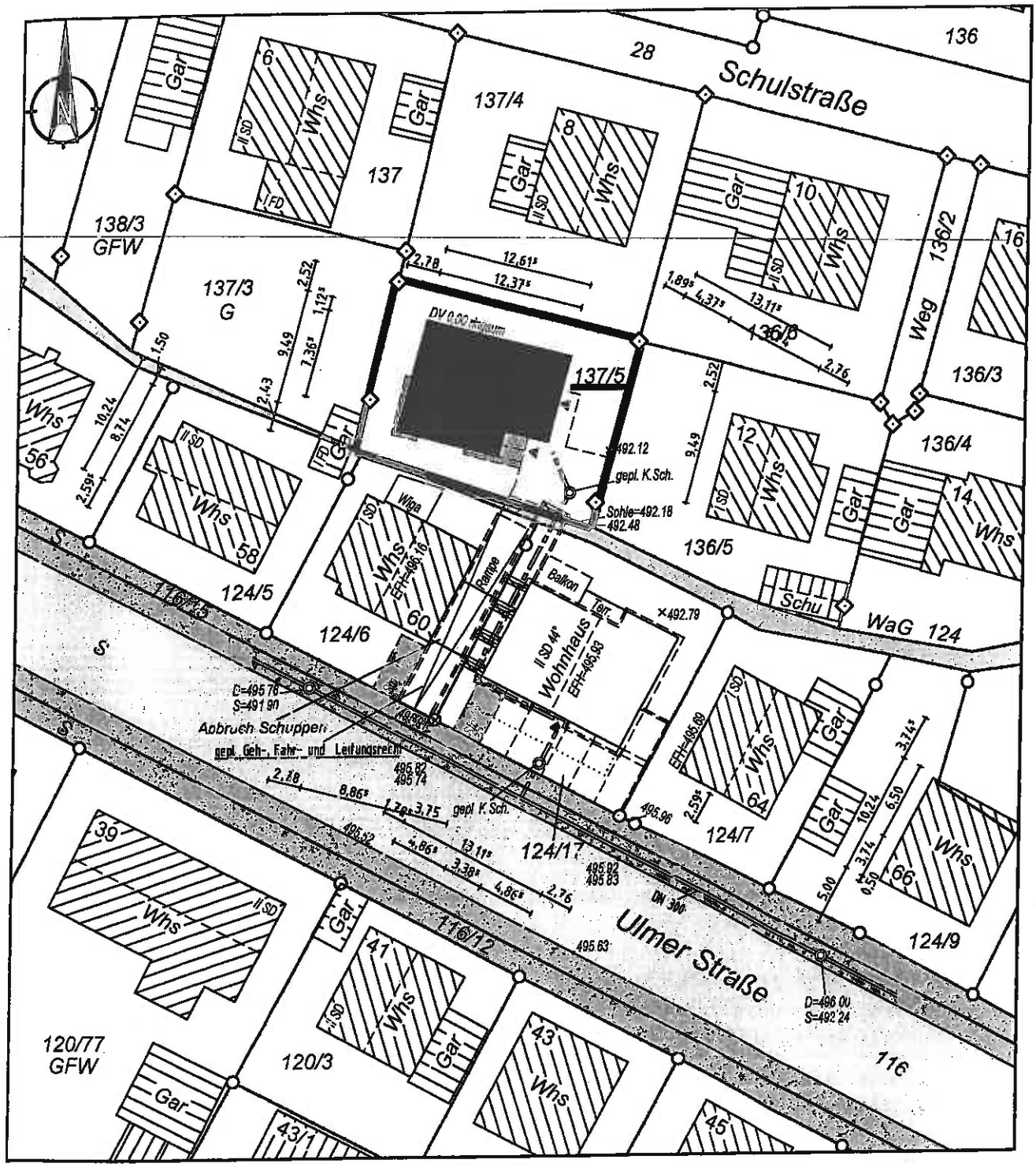
Joachim Müller
Amtsleiter
Bauamt

Anlagen
Lageplan vom 08.10.2014
Bedenkenerlass RP vom 20.05.2014

LAGEPLAN

ZEICHNERISCHER TEIL
ZUM BAUANTRAG (§ 4 LBO VVO)

KREIS: Alb-Donau-Kreis
GEMEINDE: Blaustein
GEMARKUNG: Klingenstein



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Die eingetragenen Höhen beziehen sich auf das neue Höhensystem.
Evtl. vorhandene Leitungen und Versorgungsanlagen sind im Lageplan nicht dargestellt.

Maßstab 1 : 500

0 5 10 15 20

08.10.2014

K. Vogt

VOGT VERMESSUNG
Kirchstraße 5
89195 Staig
mail@vb-vogt.de
Tel. 07346 9616-20
Fax. 07346 9616-10
www.vb-vogt.de

DIPL.-ING. (FH) KATHRIN VOGT
ÖFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEURIN
STAIG

Zum Bauvorhaben Ulmer Straße 60/1:

Das geplante Vorhaben ist nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.
Es fügt sich als 2-geschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss in Flachdachbauweise einerseits höhenmäßig in die Umgebungsbebauung ein.
Andererseits werden trotz der insgesamt relativ beengten Situation die nach der Landesbauordnung (LBO) erforderlichen Grenzabstände eingehalten.
Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg (VGH) ist durch die Einhaltung der Grenzabstände regelmäßig den Bedürfnissen des Nachbarn/der Nachbarn Rechnung getragen, d.h. nachbarschützende Vorschriften sind i.d.R. nicht verletzt.
Sofern die Nachbarn vortragen, dass hier ein (letztes) Stück Natur zugebaut wird, ist zu bemerken, dass das Baugrundstück im Innenbereich liegt. Sowohl die Gesetzeslage als auch die Intension der Landesregierung basiert auf dem Grundsatz „Innenentwicklung statt Außenentwicklung". Es ist geradezu ein Paradebeispiel dafür, dass durch das Schließen einer Baulücke neue Flächen nicht in Anspruch genommen werden müssen.
Die Versagung des Einvernehmens durch die Gemeinde Blaustein ist aus rechtlicher Sicht nicht nachvollziehbar und begegnet rechtlichen Bedenken, zumal das Einvernehmen wenig substanziiert aus „Gründen der Gestaltung (Flachdach) und Größe des dahinterliegenden Gartengrundstücks" versagt wurde. Die eingereichten Planunterlagen tragen diese Auffassung nicht.

Zum Bauvorhaben Ulmer Straße 62:

Auch hier ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Die Bauherrschaft plant direkt an der B 28 die Erstellung eines Mehrfamilienhauses. Aus den Akten ergibt sich, dass nach Gesprächen zwischen der Bauherrschaft, dem Architekten und der Bauverwaltung die ursprünglichen Pläne überarbeitet wurden und die Anzahl der Wohnungen auf 3 reduziert wurde. Die Auffassung der Bauverwaltung, nachdem sich dieses Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt, begegnet keinen