

Vorlage Bauamt

33 /2021

öffentlich nicht-öffentlich

Beratungsgegenstand

2022/12 (verwaltungsinterne Bautagebuchnummer)	
Bauvorhaben	Neubau/Anbau eines Wohn- und Geschäftshauses
Bauort Ortsteil Straße, Hausnr. Flurstücksnr.	Herrlingen Blaubeurer Straße 9, Flst. 99/0, 99/4,
→ Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch	

Beschlussantrag

Das Einvernehmen zum Bauantrag gemäß § 36 BauGB wird nicht erteilt.



Thomas Kayser
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

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

II. Sachvortrag

Der Bauantrag der Bauherrschaft für den Neubau/Anbau eines Wohn- und Geschäftshauses in der Blaubeurer Straße 9 ging am 22.02.2022 bei der Stadtverwaltung ein.

Zur Veranschaulichung der Planungen liegt der Sitzungsvorlage ein Auszug der entsprechenden Planunterlagen bei.

Baurechtliche Einordnung zum Thema Außenbereich

Das betreffende Baugrundstück befindet sich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich und nicht im unbeplanten Innenbereich.

Die Praxis richtet für diese Bewertung das Augenmerk auf die Frage, ob von einem „Ortsteil“ und einem „Bebauungszusammenhang“ gesprochen werden kann. Für das Bauvorhaben der Bauherrschaft fehlt es grundsätzlich an der Voraussetzung nach § 34 BauGB, dass sich das Vorhaben aus dem „innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ entwickelt. Ein Ortsteil wäre jeder Bebauungskomplex innerhalb des Stadtgebietes, der nach der Anzahl von vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Die aufeinanderfolgende Bebauung sollte den Eindruck der Geschlossenheit oder Zusammengehörigkeit vermitteln. Für das erforderliche städtebauliche Gewicht ist keine bestimmte Anzahl an Gebäuden festgelegt, jedoch besitzt in der Regel eine Ansammlung von nur vier Wohngebäuden nicht das für einen Zusammenhang bebauten Ortsteil erforderliche Gewicht.

Aus Sicht der Bauverwaltung der Stadt Blaustein stellt die vorhandene als auch die geplante Bebauung eine unerwünschte, regel- und funktionslose Splittersiedlung dar. Es ist zu befürchten, dass sich durch das Bauvorhaben die bisherige bereits bestehende Splitterbebauung weiter verfestigt (siehe § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB). Eine Verfestigung der Splittersiedlung ergibt sich in der Regel dann, wenn die Erhöhung der Baumasse auf einem Grundstück zunimmt. Durch den Anbau des Wohn- und Geschäftshauses mit einer Büro- als auch Wohnnutzung würde das Gewicht im Außenbereich deutlich erhöht, was grundsätzlich zu missbilligen ist.

Ferner ist festzuhalten, dass nach allgemeiner Rechtsprechung der Innenbereich vom Außenbereich gedanklich durch eine Trennlinie am „letzten Haus“ abgegrenzt werden kann. Am letzten Baukörper fängt somit in der Regel der Außenbereich an. Dies soll nachfolgend auf Grundlage der Bestandsbebauung veranschaulicht werden.



Abb. 1: Übersicht Orthofoto, Blaubeurer Straße 9 (Quelle: Auszug Ingradra / Webgis vom 15.03.2022)



Abb. 2: Übersicht Bestandsbebauung, Blaubeurer Straße 9 (Quelle: Auszug Ingrada / Webgis vom 15.03.2022)

Grundsätzlich gelten Ausnahmen für eine Bebauung im Außenbereich für so genannte privilegierte Vorhaben. Die Voraussetzungen einer Privilegierung sind in § 35 Abs. 1 BauGB geregelt. Demnach wären Vorhaben, die einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienen, im Außenbereich zulässig. Die Bauherrschaft plant jedoch Ihre vorhandenen betriebsbedingten Gebäude, die der gartenbaulichen Erzeugung dienen, bedarfsgerecht und zweckmäßig errichtet wurden und für den Betrieb sachdienlich sind, abzurechen. Auf der freiwerdenden Fläche soll im Anschluss ein Gebäude erstellt werden, das hauptsächlich für Wohnen genutzt werden soll. Das Baugesetzbuch sieht für solche Vorhaben keine Privilegierung im Außenbereich vor.

Baurechtliche Einordnung zum Thema Maß der baulichen Nutzung

Im Übrigen wäre das geplante Bauvorhaben auch bauplanungsrechtlich unzulässig, wenn man es dem Innenbereich zurechnen würde, da es dem Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche nicht in die Bebauung der näheren Umgebung einfügt.

Der geplante Baukörper übersteigt mit seiner Massivität und mit seinem Bauvolumen den vorhandenen Rahmen erheblich. Es wird zwar an der Geschossigkeit und Tiefe des bereits bestehenden Wohn- und Geschäftshauses angeschlossen – nichts desto trotz verlängert sich durch diesen Anbau die bestehende Gebäudekubatur zu einer Art „Riegel“, der die 2,5-fach Länge des Bestands einnimmt. Eine vergleichbare Kubatur liegt im Bestand derzeit nicht vor; sowohl die Kfz-Werkstatt, das benachbarte Wohnhaus (Blaubeurer Straße 3) als auch die vorhandenen Gebäude des Gartenbetriebs stellen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung dar. Infolgedessen könnten sich durch den Neubau bodenrechtlich beachtliche Spannungen begründen.

Dementsprechend empfiehlt die Verwaltung dem Projekt das gemeindliche Einvernehmen aus oben angeführten rechtlichen Gründen zu versagen.

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: -

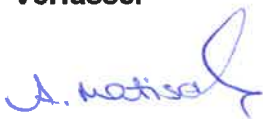
IV. Nachhaltigkeitseinschätzung

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

Externe Fachleute:

Externe Fachleute: -

Verfasser



Angela
Matischok
Fachbereich 3.1
Bauamt

Beteiligte Ämter

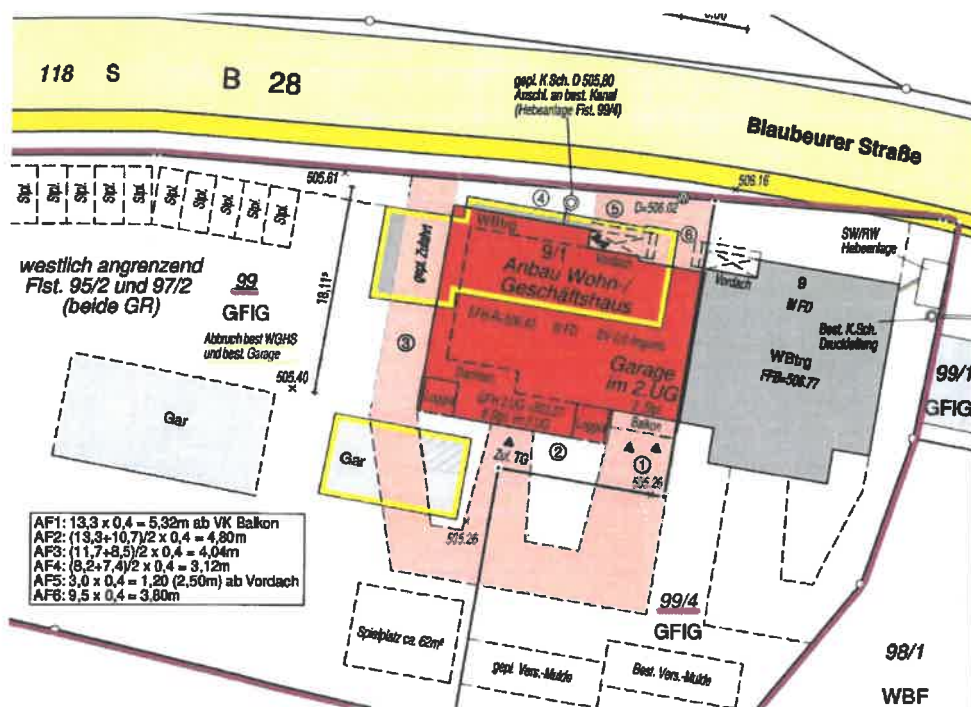


Marlene Dietl-
Berchtold
Amtsleiterin
Bauamt

V. Anlagen

Die Planunterlagen werden gesamtheitlich über das Ratsinfosystem bereitgestellt.

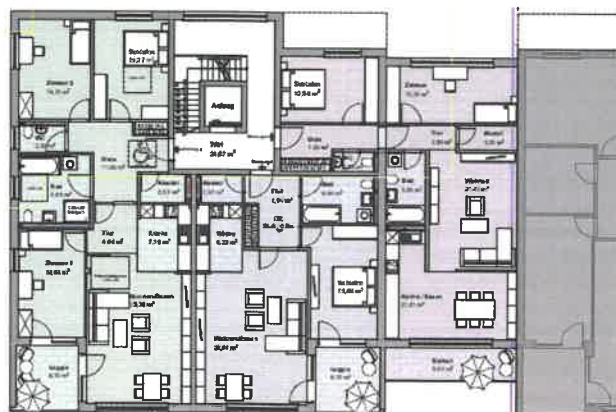
Auszüge aus den eingereichten Planunterlagen:



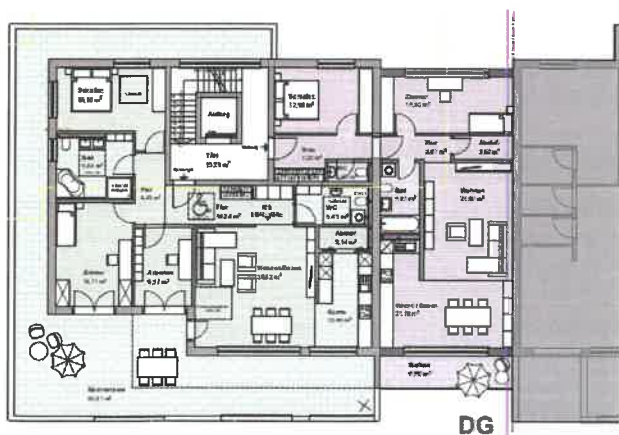
Lageplan



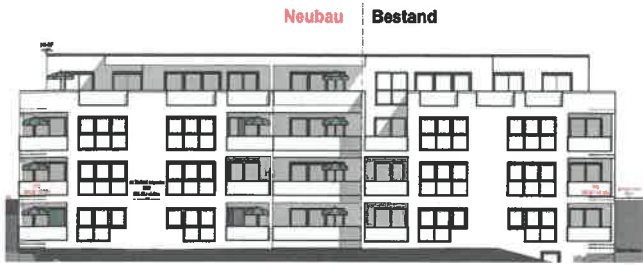
Grundriss Erdgeschoss



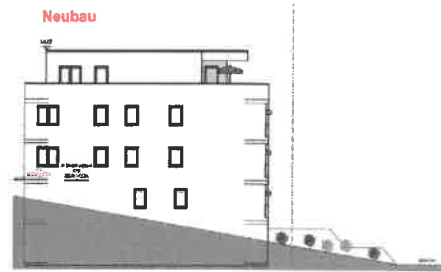
Grundriss Obergeschoss



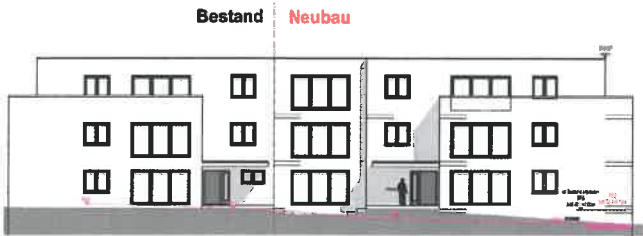
Grundriss Dachgeschoss



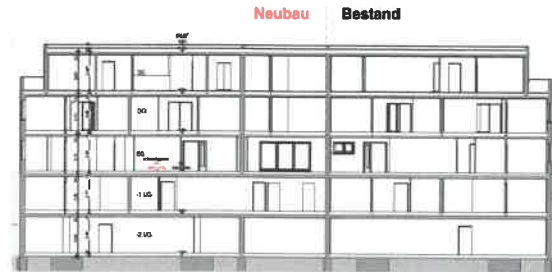
Ansicht Süd



Ansicht West



Ansicht Nord

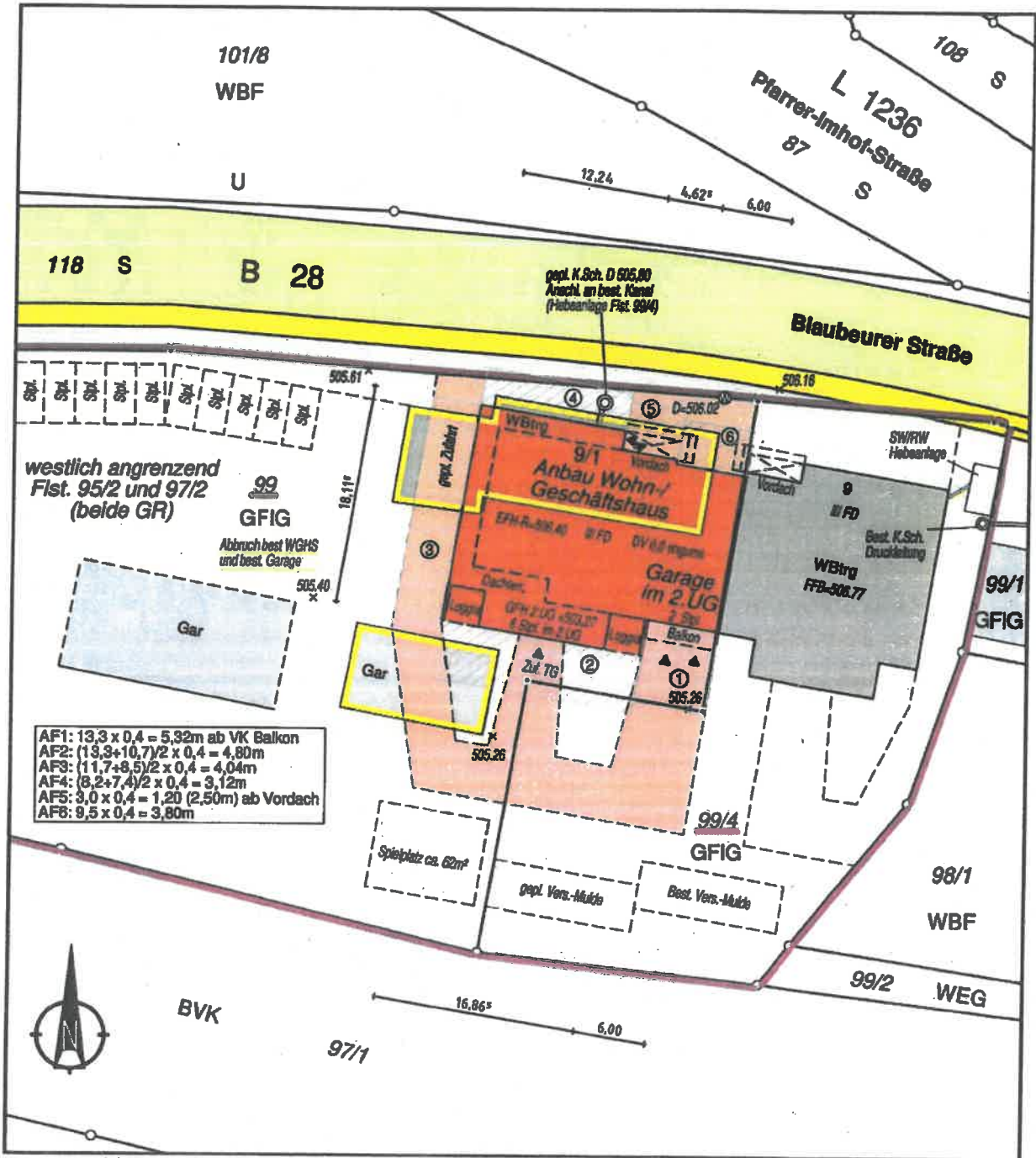


Schnitt

LAGEPLAN

ZEICHNERISCHER TEIL
ZUM BAUANTRAG (§ 4 LBOVVO)
mit Abstandsflächen

KREIS: Alb-Donau-Kreis
STADT: Blaubeirn
GEMARKUNG: Herrlingen



VOGT
VERMESSUNG

Kirchstraße 5
89195 Stalg
info@vb-vogt.de

Tel. 07346 96 16 - 20
Fax. 07346 96 16 - 10
www.vb-vogt.de

Maßstab 1 : 500

0 5 10 15 20

25.01.2022

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Höhenangaben beziehen sich auf das neue Höhensystem. Evtl. vorh. Leitungen und Versorgungsanlagen sind nicht dargestellt.

Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen jeglicher Art, auch in Teilen, bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung des Urhebers. Verstöße werden zur Anzeige gebracht.

Kathrin Vogt
Kathrin Vogt, Dipl.-Ing.(FH)
Öffentlich bestellte
Vermessungsingenieurin
Amtssitz Stalg
Sachverständige nach § 5 LBOVVO

Blaubeurer Straße

B 28

506.16
506.06

35
32

505.57
505.55

506.16

505.87

505.59

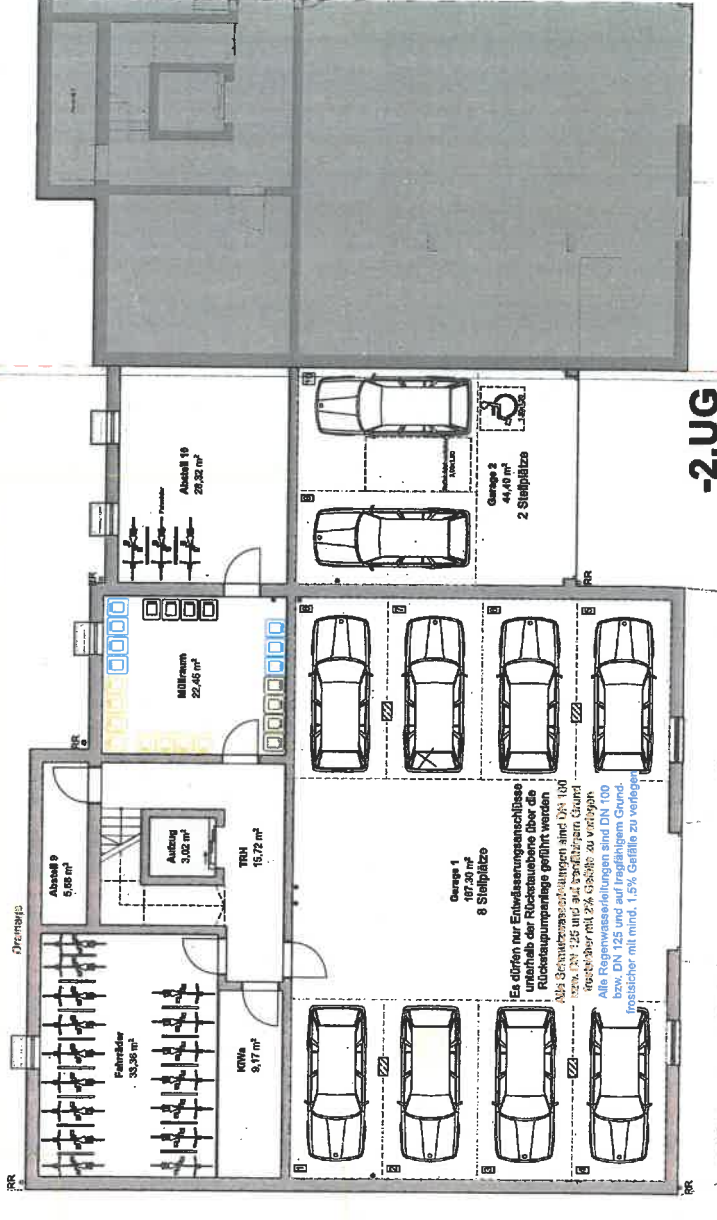
D=506.02

D=505.93

D=505.55

Neubau

Bestand



Projekt
Neubau/Anbau eines Wohn- und Geschäftshauses
Blaubeurer Str. 9
Fläch. Nr. 99 und 99/4
89134 Blaubeuren

Bauherr
Thomas Zaiser
Blaubeurer Str. 9
89134 Blaubeuren

24.01.2022
Datum: 24.01.2022

Architektur

Tediana Auzet
M.A. Architektin
Königsplatz 10/10a/21
89255 Sigmaringen
mailto:tediana-arch@tca.de
M: 01741 23858270
F: 01907 2892500
P: 01907 2901127

Planinhalt
2. Untergeschoss

Maßstab
1:1100
A2

Datum
24.01.2022



99/4

99

506.42
506.31

506.16
506.06

505.87
505.78

505.57
505.55

Blaubeurer Strasse

506.42

35
32

505.59

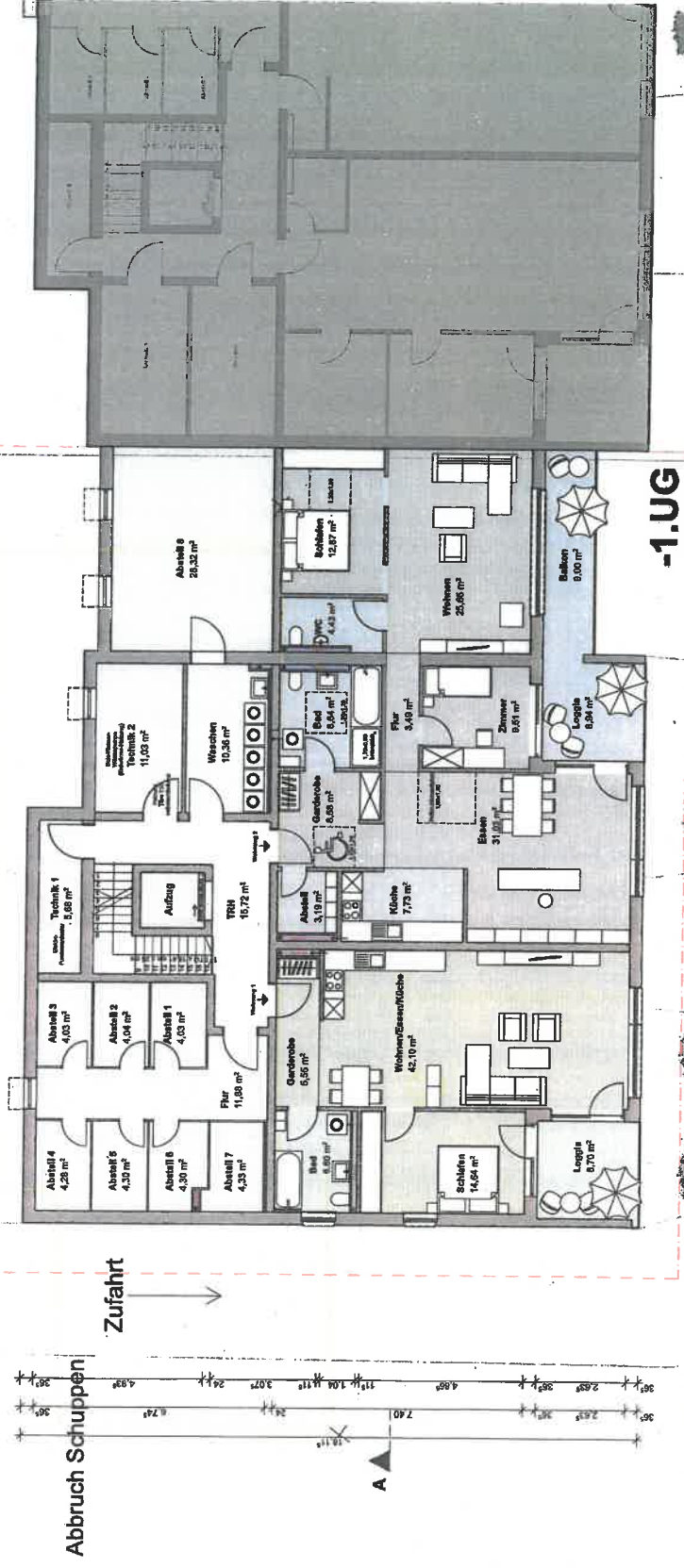
D=506.02

D=505.93

D=505.55

Bestand

Neubau



-1.UG

Abbruch Schuppen

Zufahrt

Abbruch Garagen

99

N
99/4

Projekt
Neubau/Anbau eines Wohn- und
Geschäftshauses
Blaubeurer Str. 9
Flz.Nr. 99 und 99/4
89134 Blaubeuren

Bauherr
Thomas Zaier
Blaubeurer Str. 9
89134 Blaubeuren

24.01.2022
Datum

Architektur

24.01.2022
Datum

Planinhalt
1. Untergeschoss

Maßstab
1:100
A2

Datum
24.01.2022

Tegjans Austel
K.-J. Jendelstein
Rudolf-Heinrich-Str. 27
89134 Blaubeuren
mailto:tjans.austel@tjans-architektur.de
M: 017612585470
T: 07302 2995209
F: 07302 2995127

506.42
506.31
506.42

506.16
506.06
506.16

505.87
505.78
505.87

505.57
505.55
505.57

Blaubeurer Strasse

D=506.02

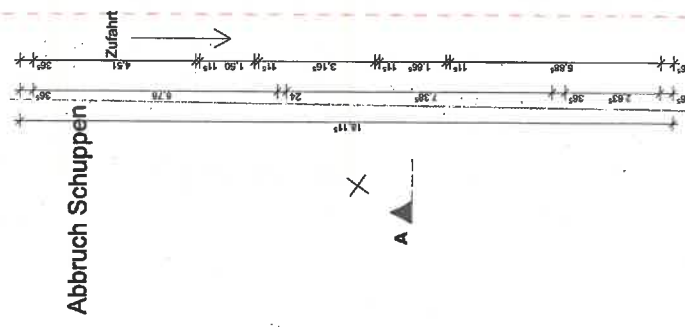
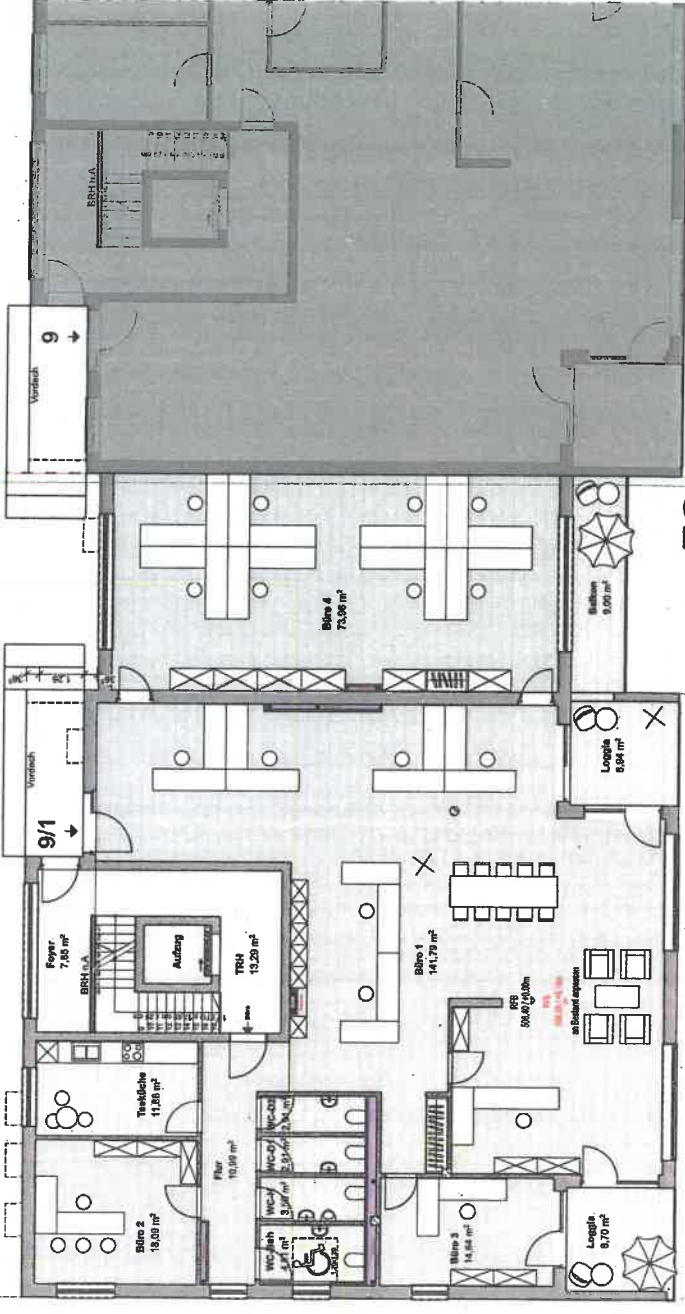
D=505.93

505.59

D=505.55

Bestand

Neubau



N
99/4

Abbruch Garagen

99

Projekt
 Neubau/Anbau eines Wohn- und
 Geschäftshauses
 Blaubeurer Str. 9
 Flst.Nr. 99 und 99/4
 89134 Blaubeuren

Bauherr
 Thomas Zeiser
 Blaubeurer Str. 9
 89134 Blaubeuren

24.01.2022
 Datum

Architektur



Tobias Austel
 M.A. Architekt
 Kemptener Straße 27
 89255 Sigmaringen
 mail@tobias-austel.de
 M. 01761 22889870
 F. 073071 2001327

24.01.2022
 Datum

Planinhalt
 Erdgeschoss

Maßstab
 1:100
 A2

Datum
 24.01.2022

Blaubeurer Straße B 28

506.42
506.31

506.16
506.06

505.87
505.78

505.57
505.55

35
32

505.59

505.87

506.16

506.42

D=506.02

D=505.93

12.24

4.51

24

36

12.24

4.51

24

36

12.24

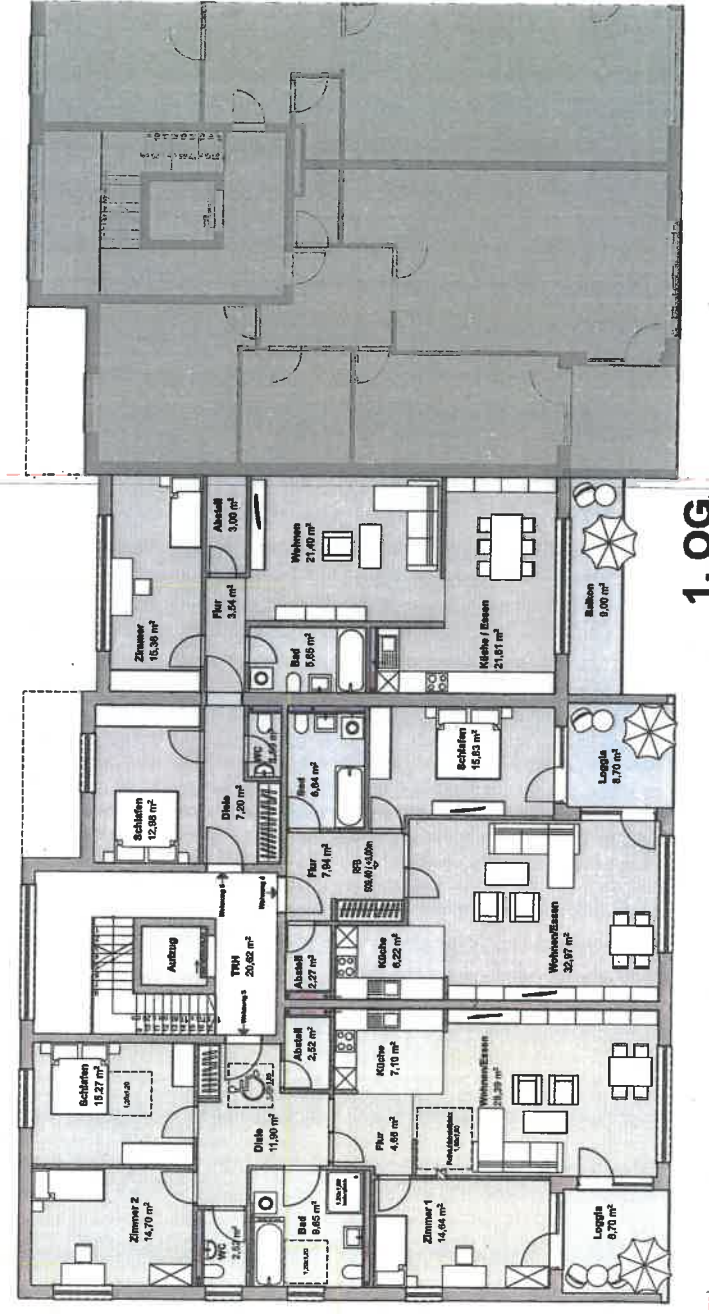
4.51

24

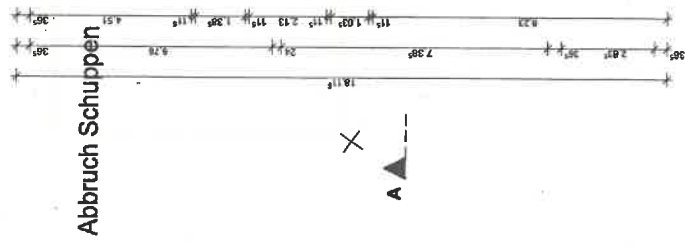


Neubau

Bestand



1.OG



Abbruch Garagen

99

Projekt
Neubau/Anbau eines Wohn- und
Geschäftshauses
Blaubeurer Str. 8
Fläch.Nr. 99 und 99/4
89134 Blaubeuren

Bauherr
Thomas Zeiser
Blaubeurer Str. 9
89134 Blaubeuren

24.01.2022
Dietrich, Untereck

Architektur

Tolluna AUFSTÄL
M.A. Aufstapel
Königsplatz 47
89253 Sigmaringen
nachricht@aufstael.de
M 0176123958270
F 073012092800
F 073012092127

24.01.2022
Dietrich, Untereck

Planinhalt
1. Obergeschoss

Maßstab
1:100
A2

Datum
24.01.2022



Blaubeurer Straße

B 28

35 505.57 505.67 505.55 505.78 505.87 506.16 506.06 506.31 506.42 506.42

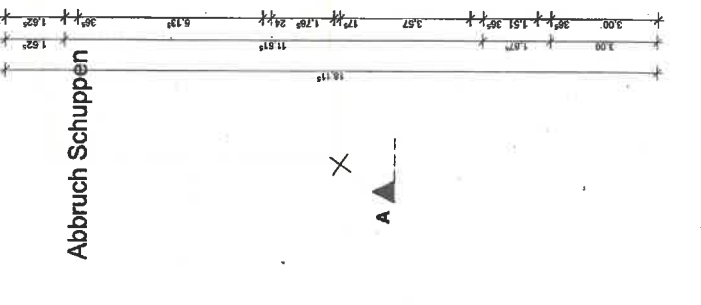
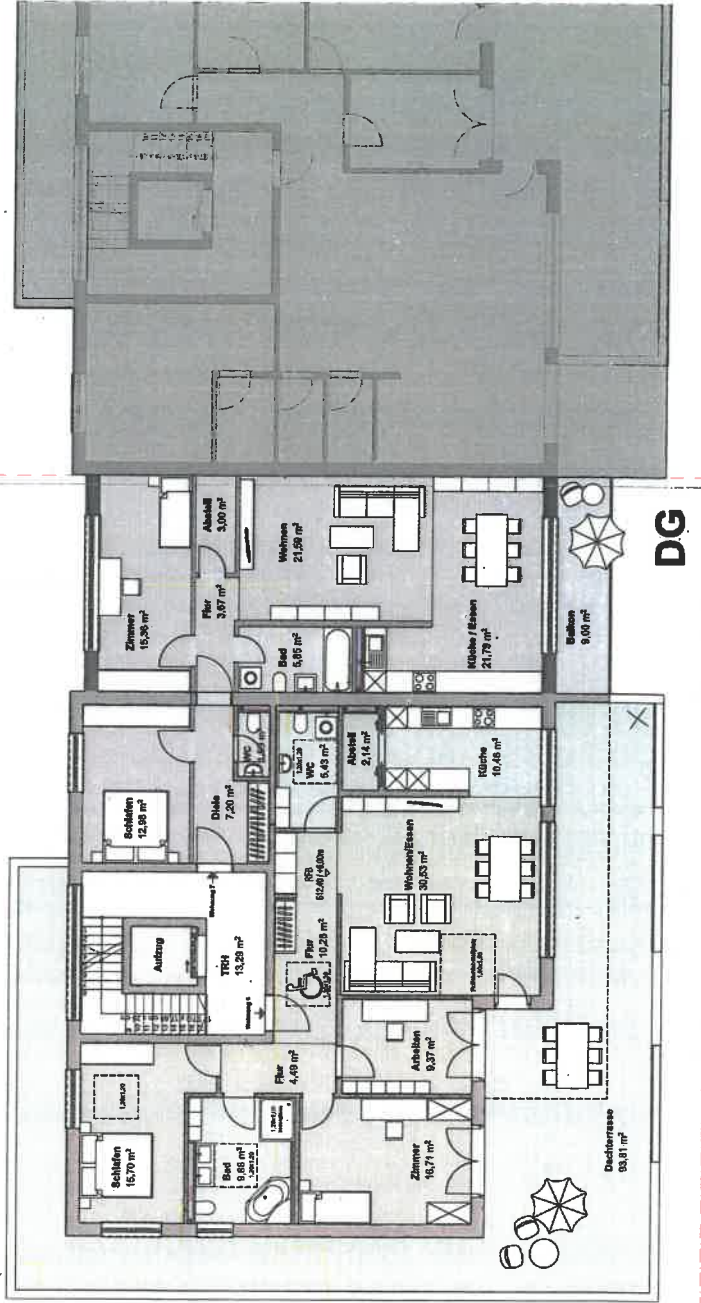
D=505.93 38,73

D=506.02 4,60



Bestand

Neubau



Abbruch Garagen 99

Abbruch Schuppen 99

Architektur: **Telliana Auzel** u.a. Architektinnen
Kemperer Straße 47
89255 Sondershausen
mobil@telliana-architektur.de
T: 03761 23858270
F: 03761 299290
P: 03761 2992327

24.01.2022
Cobra, München

Planinhalt: Dachgeschoss

Maßstab: 1:100
A2

Datum: 24.01.2022

N 99/4

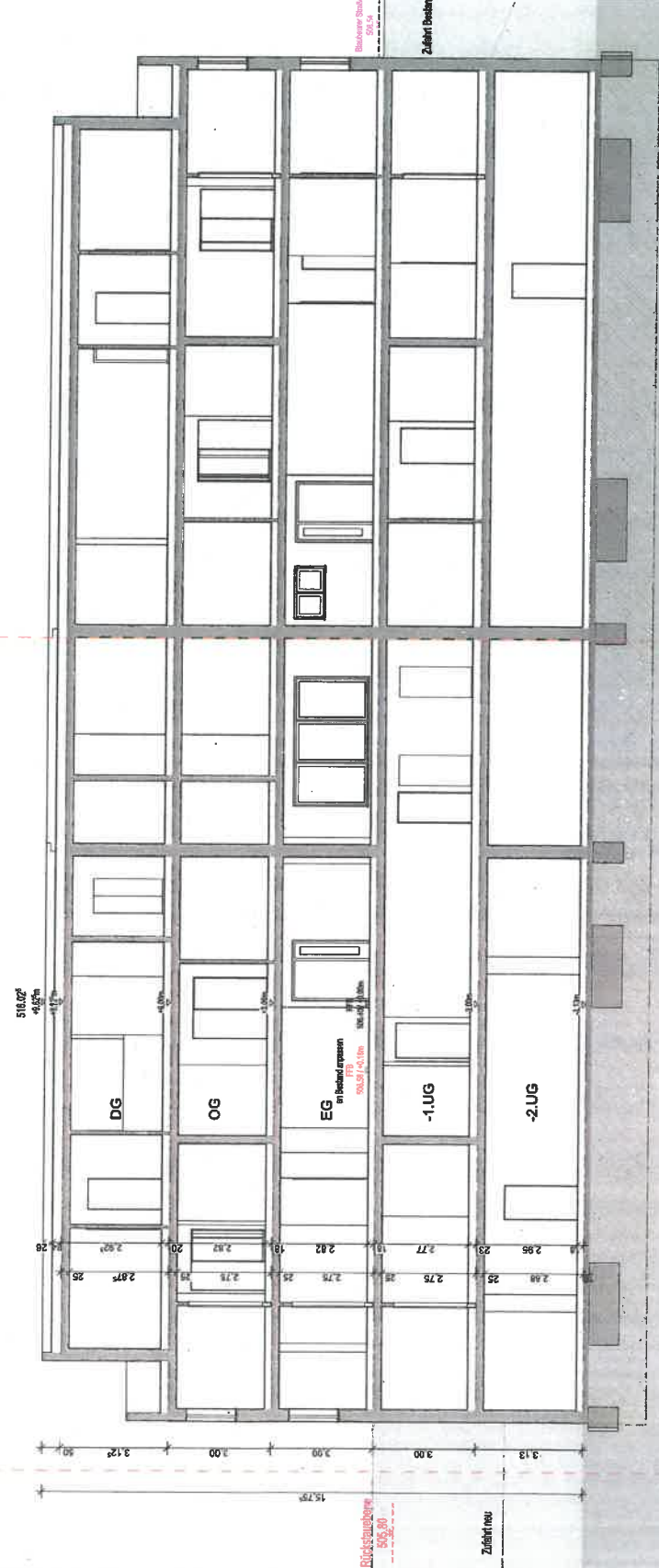
Projekt
Neubau/Anbau eines Wohn- und Geschäftshauses
Blaubeurer Str. 9
Fläch.Nr. 99 und 99/4
89734 Blaubeuren

Bauherr
Thomas Zaiser
Blaubeurer Str. 9
89734 Blaubeuren

24.01.2022
Cobra, München

Architektur

Neubau Bestand



Baugrubenbreite
593,00

Baugrubenbreite
593,50

Fundamente frostfrei

Geländeauffüllung bzw. Unterbau
gemäß Bodengutachten und Stadt

Projekt

Neubau/Anbau eines Wohn- und Geschäftshauses
Blaubeurer Str. 9
Flst.Nr. 99-99/4
89134 Blaustein

Bauherr

Thomas Zaiser
Blaubeurer Str. 9
89134 Blaustein

24.01.2022
Dünns, Ulmetworb

Architektur



Tajjarna Aupfel
i.A., Architektin
Kemptener Straße 27
89259 Södingen
mailto:tajjarna-aupfel.de
M. 01761 24958270
07141 8925927
F. 07141 8925927

24.01.2022
Dünns, Ulmetworb

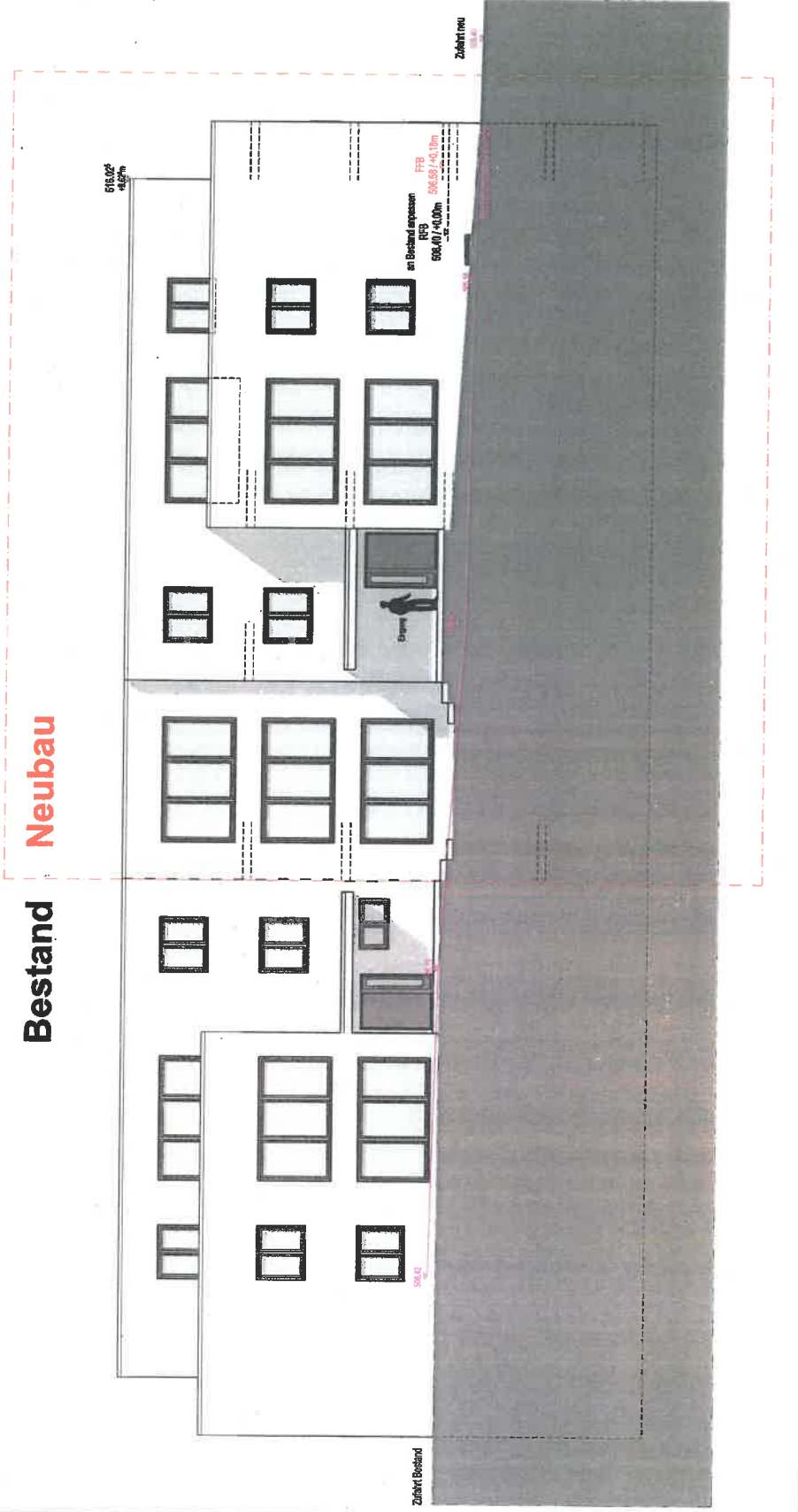
Planinhalt
Schnitt

Maststab
1:100
A2

Datum
24.01.2022

Bestand

Neubau



Projekt
Neubau/Anbau eines Wohn- und
Geschäftshauses
Blaubauer Str. 9
Flst.Nr. 99-99/4
89134 Blaustein

Bauherr
Thomas Zeiser
Blaubauer Str. 9
89134 Blaustein

21.01.2022
Dietrich, Ullrich+Partner

Architektur



Tajana Austrial
i.A. Architektin
Kempferer Straße 2/
89250 Senden
mailto:tajana-austrial.de
M 0176 12385270
F 0176 12385270
F 01307 8902157

21.01.2022
Dietrich, Ullrich+Partner

Planinhalt
Ansicht Norden

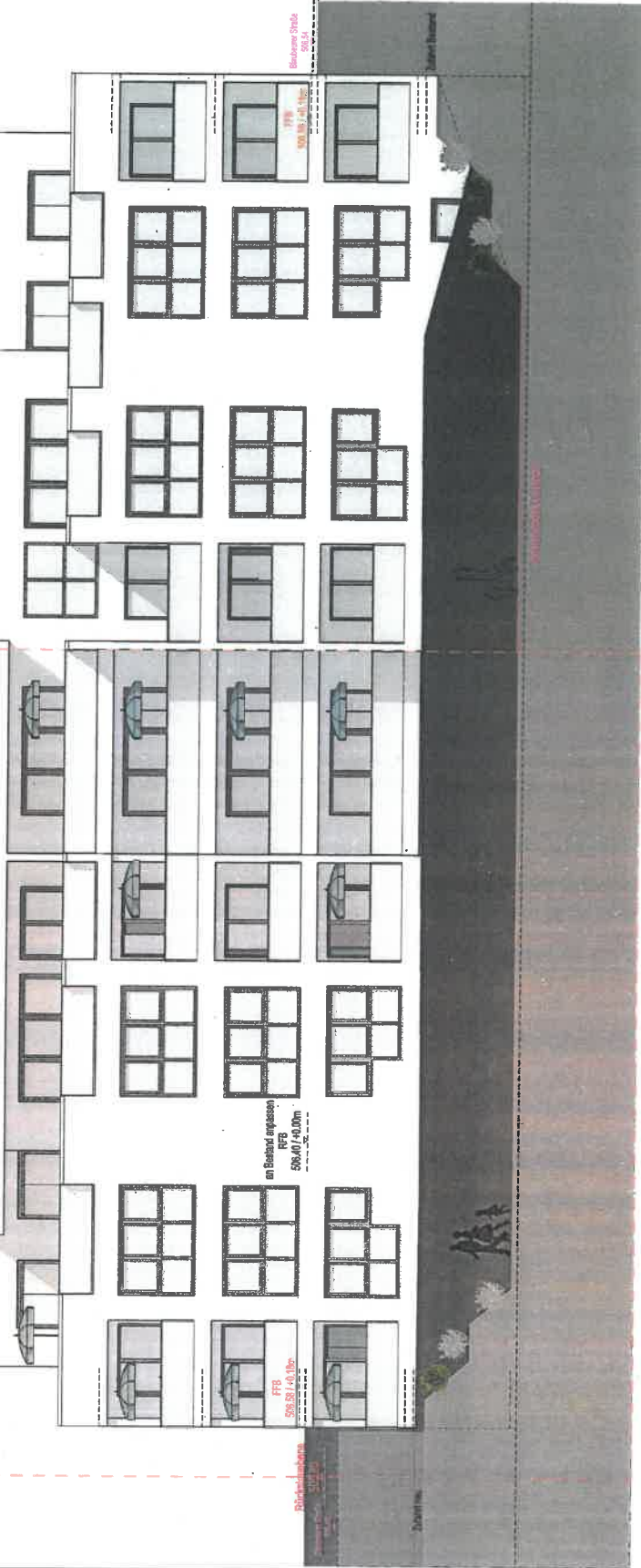
Maßstab
1:100
A2

Datum
21.01.2022

Bestand

Neubau

516,02²
4,82^m



Projekt
Neubau/Anbau eines Wohn- und
Geschäftshauses
Blaubeurer Str. 9
Flst.Nr. 99-89/4
89134 Blaustein

Bauherr
Thomas Zaiser
Blaubeurer Str. 9
89134 Blaustein

24.01.2022
Plan, Umrisse

Architektur



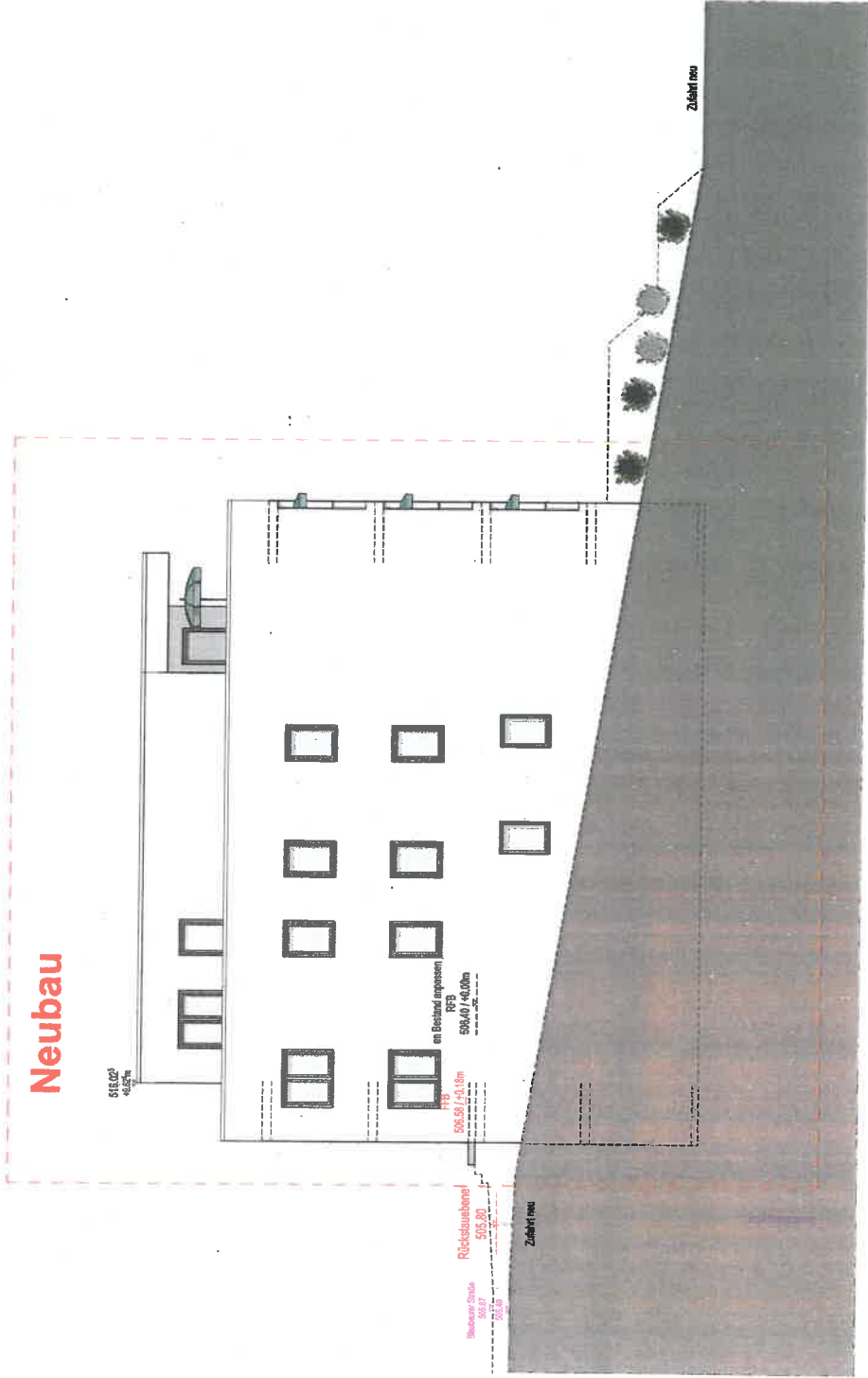
Tatjana Aupret
M.A. Architektin
Kompletter StraÙe 27
89259 Seßlen
mailto:tjan@tjan-aupret.de
M. 01761 25658276
F. 015971 2003327

24.01.2022
Datum, Umrisse

Planinhalt
Ansicht Süden

Datum
24.01.2022
Maßstab
1:100
A2

Neubau



Projekt

Neubau/Anbau eines Wohn- und
Geschäftshauses
Blaubeurer Str. 9
Flst.Nr. 99-99/4
89134 Blaustein

Bauherr

Thomas Zaiser
Blaubeurer Str. 9
89134 Blaustein

21.01.2022

Datum, Uhrzeit

Architektur



Tajjana Aupitel
u.a. Architektin
Kemptener Straße 27
89299 Senden
mailto:tajjana-aupitel.de
M 01761 25692270
F 015071 2002127

21.01.2022

Datum, Uhrzeit

Planinhalt

Ansicht Westen

Maßstab

1:100

A2

Datum

21.01.2022