

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: SV/581/2024
öffentlich

Bereich:	Hauptamt	Datum:	24.04.2024
Bearbeiter:	Vanessa Weißer		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer- und Sanierungsausschuss	06.05.2024	öffentlich

Errichtung einer Lagerhalle, planungsrechtliche Zulässigkeit prüfen, auf dem Grundstück Flst. Nr. 64/1 in Haiterbach-Unterschwandorf (Außenbereich) - Antrag auf Bauvorbescheid

Schilderung des Sachverhalts:

Bei dem Bauherren handelt es sich um die Lehre GmbH & Co. Grundstücksverpachtungen KG.

Bereits im Jahr 2010 hat der Bauherr für das Baugrundstück einen Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Tanklagers mit Diesel-Betankung: 1 Tank 60m³ für Diesel, 1 Tank 80m³ für Heizöl, 1 Stück Zapfsäule für Diesel, 2 Stück Abfüllgalgen sowie die Errichtung einer Pultdachhalle 30,0 x 12,5m und Photovoltaikanlage, Hangsicherung zur Sommerhalde und Abscheideranlage neuester Technik, gestellt.

Im Rahmen der damaligen Angreneranhörung/Nachbarbeteiligung wurden Einwendungen vorgebracht. Im Einzelnen ging es um folgende Gesichtspunkte:

- Licht- bzw. Reflektionsbelästigungen durch die geplante Photovoltaikanlage,
- Lärmemissionen,
- Geruchsemissionen,
- Natur- und Artenschutzbelange,
- Verunstaltung des Ortsbildes durch das Gebäude.

Auch damals hat man sich bereits mit dem Thema der Sicherung der Erschließung befasst. Man ist zu dem Ergebnis gekommen, dass diese gesichert ist. Ein Wasseranschluss wäre an die bestehende Anschlussleitung in der Sommerhalde möglich gewesen. Der Abwasseranschluss hätte sich am bestehenden Hausanschlusskanal des Hauptgebäudes der Firma Lehre realisieren lassen.

Die Gremien haben sich damals intensiv mit dem Bauvorhaben auseinandergesetzt. Mit eines der bedeutendsten Themen war das Lärmgutachten. In diesem war die Nachtruhe geringfügig überschritten. Letztendlich hat der Bauherr im Jahr 2011 seinen Bauantrag dann zurückgezogen.

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich und ist somit nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Nach § 35 (1) BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem der aufgeführten Punkte in Nr. 1 - 8 dient.

Sonstige Vorhaben bzw. nicht privilegierte Vorhaben können im Einzelfall nach § 35 (2) BauGB zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt u. a. vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht, unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege beeinträchtigt werden, das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet wird, die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt wird oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung als Splittersiedlung befürchten lässt.

Innerhalb des entsprechenden Antrages auf Bauvorbescheid soll die nachfolgende Einzelfrage geklärt werden:

Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Errichtung einer Lagerhalle.

Laut Mitteilung der Stadt Nagold vom 16.04.2024 ist die Angreneranhörung/Nachbarbeteiligung nicht erforderlich.

Die entsprechende Nutzungsbeschreibung, seitens des Bauherren, vom 15.04.2024 für das Gremium ist dieser Sitzungsvorlage beigelegt.

Der Ortschaftsrat Unterschwandorf wird das Bauvorhaben noch behandeln. Das Ergebnis hiervon wird dem Gremium dann am Abend dieser Sitzung bekannt gegeben.

Bewertung der Verwaltung:

Nach Ansicht der Verwaltung kommt für dieses Bauvorhaben § 35 Abs. 2 und Abs. 4 Nr. 6 BauGB zur Anwendung. Ob diese Beurteilung richtig ist und ob relevante öffentliche Belange entgegenstehen, wird die Baurechtsbehörde Nagold über die Beteiligung von Fachbehörden klären.

Auch heutzutage wäre die Erschließung gesichert.

Ein Auszug mit der Darstellung von vorhandenen öffentlichen Versorgungsleitungen (Kanal-, Wasserleitungen, Straßenbeleuchtung) im Baugrundstück ist dieser Sitzungsvorlage beigelegt. Im Stadtgebiet wurde es bisher so gehandhabt, dass mit Baumaßnahmen von solchen Leitungen ein Mindestabstand von 1,50m einzuhalten ist. Somit müsste die geplante Lage des Bauvorhabens entsprechend angepasst und verrückt werden.

Beim Eigentümer des Baugrundstückes handelt es sich um die Stadt Haiterbach. Sollte sich das Gremium vorstellen können, dem Bauvorhaben zuzustimmen, sollte man sich in diesem Zuge auch gleich Gedanken über die künftigen Eigentumsverhältnisse des Baugrundstückes machen. Ggf. sind die auf dem Baugrundstück vorhandenen öffentlichen Versorgungsleitungen (Kanal-, Wasserleitungen, Straßenbeleuchtung) beispielsweise per Grunddienstbarkeit und/oder per Baulast zu sichern.

Hinsichtlich des aktuellen Verlaufs der Straße „Sommerhalde“, teilweise auch über das Baugrundstück (siehe hierzu den dieser Sitzungsvorlage beigelegten Lageplan mit Luftbild vom 20.10.2022), sollte nach Ansicht der Verwaltung dann eine entsprechende Korrektur der Grundstücksgrenzen vorgenommen werden.

Des Weiteren sind auf dem Baugrundstück noch Freileitungen bzgl. dem Strom vorhanden, welche es auch entsprechenden zu berücksichtigen gilt.

Mit dem Bauvorhaben ist nach Ansicht der Verwaltung zur Straße „Sommerhalde“ und zum Gehweg bei der Iselshäuser Straße ein entsprechender Abstand einzuhalten.

Beschlussvorschlag:

Der Technische- und Sanierungsausschuss wird um Beratung und entsprechende Beschlussfassung gebeten. Der Beschluss soll zusätzlich Ergebnisse enthalten über:

- a) Die Festlegung des Mindestabstandes mit Baumaßnahmen von den vorhandenen öffentlichen Versorgungsleitungen.
- b) Die weitere Vorgehensweise hinsichtlich der künftigen Eigentumsverhältnisse des Baugrundstückes und der Sicherung der vorhandenen öffentlichen Versorgungsleitungen sowie des aktuellen Verlaufs der Straße „Sommerhalde“.
- c) Die Festlegung eines Mindestabstandes zur Straße „Sommerhalde“ und zum Gehweg bei der Iselshäuser Straße.

Grundlagen dieses Beschlusses sind die vorher aufgeführten Informationen sowie die nachfolgend aufgeführten Anlagen.

Anlagen:

Lageplan vom 20.10.2022 bzw. 15.04.2024

Bauzeichnungen jeweils vom 25.08.2023 bzw. 05.03.2024

Nutzungsbeschreibung vom 15.04.2024

Auszug öffentlicher Versorgungsleitungen vom 24.04.2024