

Sitzungsvorlage Nr. 1529/2018



| | | | |
|----------------------------|---|---------------|---------------|
| Federführendes Amt: | Bauamt | | |
| Behandlung | Gremium | Termin | Status |
| Anhörung | Ortschaftsrat Asperglen | 15.03.2018 | öffentlich |
| Entscheidung | Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt | 20.03.2018 | öffentlich |

Bauvoranfrage: Neubau Mehrzweckhalle, Berglenstraße 11 in Necklinsberg

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für den Neubau einer Mehrzweckhalle auf dem Grundstück Berglenstraße 11 wird in Aussicht gestellt.
2. Im Baugenehmigungsverfahren sind die notwendigen Stellplätze nachzuweisen.
3. Soweit technisch möglich, ist das Niederschlagswasser entweder über eine Retentionszisterne oder durch gezielte Einleitung bzw. diffuse Versickerung schadlos zu beseitigen. Eine Einleitung in die Kanalisation und damit in die Kläranlage sollte vermieden werden. Die Ableitung des Niederschlagswassers ist im Baugesuch nachzuweisen.

Sachverhalt

Angefragt wurde, ob auf dem Grundstück Berglenstraße 11 (Flurstücke 27/1, 28/0, 262/0) eine 30,20 m lange und 18 m breite zweigeschossige Mehrzweckhalle mit einem ca. 12 Grad geneigten Satteldach gebaut werden darf. Das Obergeschoss wird auf der Westseite über eine überdachte Rampe erschlossen.

Vorgesehen ist, im Erdgeschoss eine Werkstatt mit Neben- und Sozialräumen sowie Lageräume einzurichten. Im Obergeschoss befindet sich die Pferdebewegungshalle.

Der Erdgeschossbereich ist in massiver Bauweise vorgesehen und die Pferdebewegungshalle ist als Kalthalle in Holz- / Stahlbauweise geplant. Das Dach erhält eine Trapezblechendeckung mit Belichtungselementen (Firstverglasung). Die Außenfassaden werden mit Holz verschalt.

Für den Neubau werden die Altgebäude abgebrochen. Hierzu gehören unter anderem die im Jahr 2003 genehmigte Logierhalle für Pferde, über die in der Sitzung des Ortschaftsrats am 11. und im Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt am 23. September 2003 beraten wurde, siehe Vorlage Nr. 165/2003.

Für den geplanten Bau der Mehrzweckhalle wurde im Jahr 2017 bereits schon einmal eine Bauvoranfrage gestellt, die in der Sitzung des Ortschaftsrats am 22.06.2017 und in der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Verkehr und Umwelt am 27.06.2017 (siehe Vorlage Nr. 1382/2017) beraten wurde. Das Einvernehmen der Gemeinde für das Bauvorhaben wurde dabei in Aussicht gestellt. Vom Landratsamt wurde die Bauvoranfrage mit Bescheid vom 17. Januar 2018 ebenfalls positiv entschieden.

Im Rahmen der Bearbeitung der im Jahr 2017 gestellten Bauvoranfrage sind seitens der Anwohner Einwendungen gegen die Mehrzweckhalle erhoben worden. Da seitens der Bauherrschaft ein großes Interesse an einem „gut nachbarlichen Verhältnis“ besteht wurden die im Januar 2018 vom Landratsamt positiv entschiedenen Pläne nochmals mit Blick auf eine nachbarschaftlich verträglichere Lösung überarbeitet. Das Ergebnis ist in der nun erneuten Bauvoranfrage dargestellt. Durch eine geänderte Ausrichtung des Baukörpers und eine seitliche Anordnung der Zugangsrampe konnte der Gebäudeabstand von 3,0 m auf 11,5 m vergrößert werden. Durch die Anordnung des EG-Zugangs auf die östliche Traufseite kann unter Ausnutzung der topografischen Situation die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und damit auch die First- und Traufhöhe um 0,5 abgesenkt werden. Außerdem konnte damit die Gesamtlänge um 3 m reduziert werden, so dass nur eine geringfügige Überschreitung der Außenbereichssatzung vorliegt. Die sonstigen Abmessungen bleiben zu den Plänen der Bauvoranfrage aus dem Jahr 2017 unverändert. Auch die Nutzflächen bleiben unverändert. Die ursprünglich angedachte Einrichtung einer Brennerei im geplanten Gebäude wurde mit der neuen Planung aufgegeben.

Das Grundstück liegt größtenteils im Geltungsbereich der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung Necklinsberg. Das Flurstück 262/0 liegt teilweise in nicht überbaubarer Fläche. Die Flurstücke Nrn. 261 und 26 liegen im Außenbereich. Ansonsten ist das Bauvorhaben nach § 34 bzw. § 35 des Baugesetzbuches (Umgebungsbebauung) zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist ein Mischgebiet ausgewiesen. Nach § 6 der Baunutzungsverordnung dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Bereits bei der Longierhalle war eine Befreiung von den Festsetzungen der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung wegen Inanspruchnahme der Bauverbotsfläche erforderlich. Als Ausgleich wurden, durch Baulast gesichert, auf dem angrenzenden Flurstück 266/2 fünf Obstbäume (Hochstämme) gepflanzt.

Die Hofflächen, Zufahrten, Wege und nicht überdeckte Abstellflächen werden mit wasserduchlässigen Belägen hergestellt. Neue Entwässerungsgegenstände werden an die vorhandene Entwässerungsanlage angeschlossen.

Ein Stellplatznachweis ist den Bauvorlagen nicht beigelegt.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein. Belange der Gemeinde sind nicht berührt. Die Erschließung ist gesichert. Für die in Anspruch genommene nicht überbaubare Fläche wurden bereits Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 266/2 durchgeführt. Die geringfügige Überschreitung der Abgrenzungssatzung wird noch für vertretbar gehalten. Das Einvernehmen der Gemeinde für das Bauvorhaben kann deshalb in Aussicht gestellt werden.

Im Baugenehmigungsverfahren sind die notwendigen Stellplätze nachzuweisen.

Soweit technisch möglich, ist das Niederschlagswasser entweder über eine Retentionszisterne oder durch gezielte Einleitung bzw. diffuse Versickerung schadlos zu beseitigen. Eine Einleitung in die Kanalisation und damit in die Kläranlage sollte vermieden werden. Die Ableitung des Niederschlagswassers ist im Baugesuch nachzuweisen.

Anlage/n:

1 Lageplanskizze

1 Schnitt, 3 Ansichten