

Vorlage zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Fronreute am 19.08.2019

## zu Tagesordnungspunkt 6: Baugesuche

Stellungnahme, Beschlussfassung über Ausnahmen und Befreiungen:

| a.) Flst. 1894, Moosbeerenweg 6, 88273 Fronreute |                                         |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Sachverhalt und Beschlussvorschlag               |                                         |
| Antragseingang:                                  | 09.07.2019                              |
| Bauvorhaben:                                     | Errichtung eines Wohnhauses mit Carport |
| Verfahrensart:                                   | Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren  |

### I.) Sachverhalt:

Die Bauherren planen den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und einer Einliegerwohnung.

### II.) Baurechtliche Beurteilung:

Das Flurstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Dornacher Ried“.  
Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung war die Angrenzeranhörung noch nicht abgeschlossen. Über das Ergebnis wird mündlich berichtet.

### III.) Beschlussvorschlag:

Gegen das Bauvorhaben bestehen keine Bedenken.  
Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben, Errichtung eines Wohnhauses mit Carport, Flst. 1894, Moosbeerenweg 6, 88273 Fronreute, wird erteilt.

Anlage: Lageplan, Ansichten

| <b>b.) Flst. 1886 und 1887, Sonnentauweg 4, 88273 Fronreute</b> |                                                 |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Sachverhalt und Beschlussvorschlag</b>                       |                                                 |
| Antragseingang:                                                 | 09.07.2019                                      |
| Bauvorhaben:                                                    | Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage |
| Verfahrensart:                                                  | Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren          |

**I.) Sachverhalt:**

Die Bauherren planen den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage.

**II.) Baurechtliche Beurteilung:**

Das Flurstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Dornacher Ried“.  
Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung war die Angrenzeranhörung noch nicht abgeschlossen. Über das Ergebnis wird mündlich berichtet.

**III.) Beschlussvorschlag:**

Gegen das Bauvorhaben bestehen keine Bedenken.  
Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben, Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage, Flst. 1886 und 1887, Sonnentauweg 4, 88273 Fronreute, wird erteilt.

Anlage: Lageplan, Ansichten

**c.) Flst. 520, Fronreutehof 1, 88273 Fronreute****Sachverhalt und Beschlussvorschlag**

Antragseingang: 15.07.2019  
 Bauvorhaben: Umbau des bestehenden Wohnhauses  
 Verfahrensart: Nachtragsbaugesuch

**I.) Sachverhalt:**

Bei einem Ortstermin wurde festgestellt, dass der Bauherr im 1. Obergeschoss des bestehenden Gebäudes eine 2. Wohneinheit eingebaut hat.

Mit Baugenehmigung vom 10.02.1993 (nach § 35 Absatz 1 Baugesetzbuch) wurden in diesen Räumen 3 Kinderzimmer und ein Büro, sowie ein WC im Rahmen der landwirtschaftlichen Privilegierung, als „Gesamtwohnung“ genehmigt.

Des Weiteren wurde festgestellt, dass im Erdgeschoss ein Schlachtraum, ein Verkaufsraum und ein Kühlraum eingebaut wurden. Genehmigt waren bisher auf dieser Fläche zwei Abstellräume und eine Brennerei.

Ein Teil der damals genehmigten Waschschleuse sollen nun der Wohneinheit im Erdgeschoss zugeschlagen werden und es soll ein Bad entstehen.

Mit dem eingereichten Bauantrag sollen diese Vorhaben legalisiert werden.

**II.) Baurechtliche Beurteilung:**

Das Flurstück liegt im Außenbereich.

Für das Bauvorhaben *Errichtung einer zweiten Wohneinheit im 1. Obergeschoss* und das *Einrichten des Bades im Erdgeschoss*, kommt deshalb der § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB zur Anwendung.

Hiernach ist die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden
- Die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen.
- Bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.

Diese gesetzlichen Vorgaben sind erfüllt.

Für die Umnutzung der Räumlichkeiten im Erdgeschoss kommt der § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB zur Anwendung:

Hiernach ist die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz
- Die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,

- Das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässiger Weise errichtet worden
- Das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes
- Im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen höchstens drei Wohnungen je Hofstelle
- Es wird die Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebes im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 erforderlich.

Diese gesetzlichen Vorgaben sind erfüllt.

Zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung war die Angrenzeranhörung noch nicht abgeschlossen. Über das Ergebnis wird mündlich berichtet.

### **III.) Beschlussvorschlag:**

Gegen das Bauvorhaben bestehen keine Bedenken.

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben, Umbau des bestehenden Wohnhauses, Flst. 520, Fronreutehof 1, 88273 Fronreute, wird erteilt.

Anlage: Lageplan, Ansichten

**d.) Flst. 430/5, Rehmweg 2, 88273 Fronreute****Sachverhalt und Beschlussvorschlag**

|                 |                                                        |
|-----------------|--------------------------------------------------------|
| Antragseingang: | 15.07.2019                                             |
| Bauvorhaben:    | Neubau eines Wohnhauses mit 4 Wohnungen und Tiefgarage |
| Verfahrensart:  | Baugenehmigungsverfahren                               |

**I.) Sachverhalt:**

Geplant ist der Neubau eines Wohnhauses mit 4 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 8 Stellplätzen.

Um abzuklären ob das Bauvorhaben in dieser Form genehmigungsfähig ist, wurde im Juli 2018 eine Bauvoranfrage gestellt. Über diese hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 24.09.2018 beraten. Es wurden die notwendigen Befreiungen (siehe unten) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt. Der nun eingereichte Bauantrag entspricht genau dieser Bauvoranfrage.

Die Bauvoranfrage wurde vom Landratsamt Ravensburg am 14.02.2019 positiv beschieden.

**II.) Baurechtliche Beurteilung:**

Das Flurstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes „B 32/Annenbergstraße“.

Bei dem eingereichten Antrag wird die Baugrenze im östlichen Bereich auf einer Fläche von ca. 22 m<sup>2</sup> überschritten. Auch von der vorgeschriebenen Dachneigung (30-40 Grad) soll abgewichen werden. Die Wandhöhe soll ebenfalls überschritten werden. Zulässig sind hier 4 Meter, geplant ist eine Höhe von 6,16 Meter. Auch die Firsthöhe soll um 1,22 Meter überschritten werden. Das Gebäude soll mit zwei Vollgeschossen errichtet werden, die Festsetzung im Bebauungsplan lässt aber nur eine Eingeschossige Bauweise zu. Zudem ist die zulässige Geschossflächenzahl überschritten und das Leitungsrecht soll zum Teil durch Versickerungsflächen und dem Kinderspielplatz überbaut werden.

Die Gemeindeverwaltung hat zur Beurteilung, ob das geplante Bauvorhaben mit solch einer Vielzahl von Befreiungen städtebaulich vertretbar ist und auch den Grundzügen der Planung nicht widerspricht, zusätzliche Unterlagen vom Bauherrn angefordert. Hier ist vor allem der Plan „Abwicklung Hauptstraße“ zu nennen. Die größte Problematik stellen die Abweichungen bezüglich Geschossigkeit dar. Der vorgenannte Plan soll verdeutlichen ob sich das geplante Gebäude mit zwei Vollgeschossen höhenmäßig in die bereits vorhandene Bebauung, also zwischen den Gebäuden Hauptstraße 27 und 23, einfügen kann. Die Verwaltung ist der Meinung, dass das geplante Gebäude entlang der B32 keine städtebauliche Fehlentwicklung darstellt und sich der Baukörper bezüglich der Höhe gut einfügt. Die Firsthöhen fallen analog der Straßenlage der B 32 von Ost nach West ab. Für die hinterliegenden Gebäude, Rehmweg 4/1 und 4, stellt der Baukörper zudem einen wirkungsvollen Lärmschutz dar.

Eine Befreiung kann nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist

oder die Durchführung des Bebauungsplans zur einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Die Gemeindeverwaltung ist der Meinung, dass die Grundzüge des Bebauungsplanes durch die Abweichung nicht berührt werden. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar.

Die erforderlichen Grenzabstände gemäß Landesbauordnung sind eingehalten.

Zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung war die Angrenzeranhörung noch nicht abgeschlossen. Über das Ergebnis wird mündlich berichtet.

### **III.) Beschlussvorschlag:**

Gegen das Bauvorhaben bestehen keine Bedenken.

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Wohngebäudes mit Tiefgarage, auf dem Flst. 430/5, Rehmweg 2, 88273 Fronreute, wird erteilt.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der:

- Überschreitung des Baufensters/Baugrenze
- Anzahl der Vollgeschosse
- Maximalen Wandhöhe und Firsthöhe
- Geschossfläche
- Dachneigung
- Einhaltung des Leitungsrechtes durch teilweise Nutzung als Spielplatz und Versickerungsfläche

wird zugestimmt.

Anlage: Lageplan, Ansichten

| e.) Flst. 986/2, Schussenstraße 9, 88273 Fronreute |                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sachverhalt und Beschlussvorschlag                 |                                                                                                                                                                                                             |
| Antragseingang:                                    | 12.06.2019                                                                                                                                                                                                  |
| Bauvorhaben:                                       | Errichtung Pylon Grundstückseinfahrt beidseitig beleuchtet mit Konturbeleuchtung, Pylon Eingang Verwaltung beleuchtet einseitig mit Konturbeleuchtung und Kassette Grundstückseinfahrt beleuchtet einseitig |
| Verfahrensart:                                     | Baugenehmigungsverfahren                                                                                                                                                                                    |

### **I.) Sachverhalt:**

Der Bauherr plant die Errichtung eines Werbepylon an der Grundstückseinfahrt, der beidseitig mit Konturbeleuchtung vorgesehen ist. Der Pylon hat eine Höhe von 2 Metern.

Zusätzlich ist ein Pylon direkt am Eingang des Gebäudes geplant. Dieser soll eine einseitige Konturbeleuchtung erhalten. An die Außenwand des Gebäudes wird eine einseitige Kassette mit Ausleuchtung der Schrift (mittels LED) angebracht werden.

### **II.) Baurechtliche Beurteilung:**

Das Flurstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Kleine Bettna“.  
Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Angrenzeranhörung ist abgelaufen, es liegen keine Einsprüche vor.

### **III.) Beschlussvorschlag:**

Gegen das Bauvorhaben bestehen keine Bedenken.  
Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben, Errichtung Pylon Grundstückseinfahrt beidseitig beleuchtet mit Konturbeleuchtung, Pylon Eingang Verwaltung beleuchtet einseitig mit Konturbeleuchtung und Kassette Grundstückseinfahrt wird erteilt.

Anlage: Lageplan, Ansichten

**f.) Flst. 1434, Talstraße 10, 88273 Fronreute****Sachverhalt und Beschlussvorschlag**

|                 |                                                     |
|-----------------|-----------------------------------------------------|
| Antragseingang: | 20.05.2019                                          |
| Bauvorhaben:    | Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage |
| Verfahrensart:  | Bauvoranfrage                                       |

**I.) Sachverhalt:**

Der Bauherr möchte mit dieser Bauvoranfrage abklären, ob der Neubau eines Einfamilienhauses mit einem Grundriss von 8 auf 11 Metern, einem Satteldach mit einer Dachneigung von 38 Grad und einer Wandhöhe von 5,00 bis 5,5 Metern zulässig ist.

**II.) Baurechtliche Beurteilung:**

Das Flurstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Siedlung Staig“.

In diesem ist nur eine Baulinie eingetragen. Sonstige Regelungen sind nicht vorhanden, daher muss zur Beurteilung des Bauvorhabens der § 34 Baugesetzbuch (unbeplanter Innenbereich) herangezogen werden. Das Bauvorhaben erfüllt die in § 34 Baugesetzbuch gestellten Anforderungen, da es sich nach der Art, dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Auch sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt.

Die erforderlichen Grenzabstände gemäß Landesbauordnung sind eingehalten

Die Angrenzeranhörung ist abgelaufen, es liegen keine Einsprüche vor.

**III.) Beschlussvorschlag:**

Gegen das Bauvorhaben bestehen keine Bedenken.

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben, Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Flst. 1434, Talstraße 10, 88273 Fronreute, wird erteilt.

Anlage: Lageplan, Ansichten



| <b>g.) Flst. 1628 Teilfläche, Mergelgrubenesch, 88273 Fronreute</b> |                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Sachverhalt und Beschlussvorschlag</b>                           |                                                                                                                                                                                                   |
| Antragseingang:                                                     | 02.08.2019                                                                                                                                                                                        |
| Bauvorhaben:                                                        | Neubau des Umspannwerkes Fronhofen: Errichtung einer 110KV Freiluftanlage mit einem Betriebsgebäude, vier Fundamentwannen, Anlagenzaun, Errichtung zweier neuer Masten, Abriss eines best. Mastes |
| Verfahrensart:                                                      | Bauvoranfrage                                                                                                                                                                                     |

### **I.) Sachverhalt:**

Die Netze BW plant zur Optimierung der Netzstruktur und unter Berücksichtigung der langfristigen Lastentwicklung das bestehende Schaltwerk „Hochstett“ durch ein neues Umspannwerk zu ersetzen.

Das Flurstück soll in diesem Zuge geteilt werden. Für das Bauvorhaben werden circa 92000 Quadratmeter benötigt. Das Flurstück insgesamt hat eine Größe von 10000 Quadratmeter. Das neu zu errichtende Umspannwerk umfasst zwei Trafofelder der 110 kV-Anlage, zwei e-Kompensationsanlagen der Größe 20 kV sowie ein Betriebsgebäude mit Nebenräumen. Außerdem soll ein bestehender Hochspannungsmast rückgebaut werden und zwei neue Hochspannungsmasten im Bereich der bestehenden Trasse errichtet werden.

Ein Ortstermin hat im Vorfeld stattgefunden. Auf Wunsch der Gemeindeverwaltung hat die Netze BW zugesagt, die Anlage entlang des Zaunes auf der Süd- und Westseite einzugrünen.

### **II.) Baurechtliche Beurteilung:**

Das Flurstück liegt im Außenbereich. Für das Bauvorhaben kommt daher der § 35 Absatz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch zur Anwendung.

Hiernach ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient. Diese gesetzlichen Vorgaben sind erfüllt.

Zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung war die Angrenzeranhörung noch nicht abgeschlossen. Über das Ergebnis wird mündlich berichtet.

### **III.) Beschlussvorschlag:**

Gegen das Bauvorhaben bestehen keine Bedenken. Da gemeindlich Einvernehmen zum Bauvorhaben, Neubau des Umspannwerkes Fronhofen: Errichtung einer 110KV Freiluftanlage mit einem Betriebsgebäude, vier Fundamentwannen, Anlagenzaun, Errichtung zweier neuer Masten, Abriss eines bestehenden Mastes, Flurstück 1628, Mergelgrubenesch, Fronreute-Fronhofen, wird erteilt.

Anlage: Lageplan, Ansichten