



Stadt Laichingen

**Niederschrift
über die Beratungen
des Bauausschusses**

Sitzungstermin:	Öffentlichkeitsstatus:	Anwesend:	Normalzahl 11
22.04.2026	öffentlich	11 Gremiumsmitglieder	

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 19:35 Uhr

Ort: Sitzungssaal des Alten Rathauses, Weite Straße 1, 89150 Laichingen

Anwesend:

Vorsitz

Herr Klaus Kaufmann

Mitglieder

Herr Johannes Betz

Frau Tina Lamparter

Herr Gerhard Maier

Herr Dieter Niewiedziol

Herr Alexander Schmidt

Herr Michael Jürgen Schöll

Frau Gisela Steinestel

Herr Walter Striebel

Herr Anton Wenzel

Herr Tobias Erz

Schriftführung

Frau Annika Müller

Von der Verwaltung

Herr Robin Menholz

Entschuldigt:

Mitglieder

Herr Alexander Stuhlinger

1. Bauanträge

1.1. Neubau eines Wohnhauses mit Garage Karl-von-Ehmann-Straße, Laichingen

Die Bauherren möchten ein Wohnhaus mit einer Garage im Westen von Laichingen errichten und reichen daher eine Bauvoranfrage nach §57 Landesbauordnung (LBO) ein.

Konkret werden in der Bauvoranfrage folgende Fragen gestellt:

1. Das Grundstück ist außerhalb der Bebauungslinie. Ist hier grundsätzlich eine Bebauung des Grundstückes möglich?
2. Da es kein Bebauungsplan gibt, welche Bebauung ist hier möglich? Ist das Grundstück nach §34 zu beurteilen?
3. Oder gibt es hier Vorgaben zur Bebauung in Bezug auf Trauf-/Firsthöhen, Geschossigkeit, Dachart, Dachneigung und Dachfarbe?

Zu den Fragen 1 und 2:

Für den Bereich südlich des Grundstücks besteht eine Ergänzungssatzung, die den bauplanungsrechtlichen Innenbereich vom Außenbereich abgrenzt. Der Innenbereich endet damit entlang der Grenze zu dem Baugrundstück. Das Vorhaben befindet sich daher im Außenbereich. Eine bauplanungsrechtliche Beurteilung richtet sich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Dort steht, dass nur privilegierte Vorhaben zulässig sind. Außerdem müsste für eine Zulässigkeit nach §35 BauGB auch die ausreichende Erschließung gesichert sein.

Bei einem reinen Wohnhaus handelt es sich um kein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich.

Die Erschließung für dieses Bauvorhaben ist zudem nicht gesichert.

Es gibt in diesem Bereich weder einen geeigneten öffentlichen Kanal noch eine geeignete öffentliche Wasserleitung.

Außerdem ist die Karl-von-Ehmann-Straße in diesem Bereich straßenmäßig nicht ausgebaut.

➔ Das Vorhaben ist nach den allgemeinen Gesetzen des Baugesetzbuchs an dieser Stelle nicht zulässig.

Allerdings hat die Stadt Laichingen für Fälle wie diese in der Gemeinderatssitzung im März vorläufige Bauturboleitlinien beschlossen.

Nördlich des Grundstücks kann man sehen, dass bereits Häuser gebaut wurden und sich das Vorhaben in dieser Baulücke gut einfügen würde. Hier wäre eine sinnvolle Arrondierung gegeben.

In unseren neuen Bauturbo-Leitlinien wurde unter anderem festgesetzt:

Die **Erschließung** ist durch den Bauherrn zu regeln und zu bezahlen (Bedingung nach § 36 a Abs. 1 Satz 3 BauGB). Die Erschließung ist durch Fachfirmen herzustellen und vorab mit der Stadt Laichingen abzustimmen. **Zwingend erforderlich vorab zu klären und zu regeln, da die Erschließung nicht gesichert ist.**

und

Für potenzielle "Bau-Turbo"-Vorhaben ist zwingend eine vorgelagerte Bauberatung anhand der vorläufigen Leitlinien mit der Verwaltung durchzuführen. Ansonsten wird die Zustimmung versagt. **Bauvoranfrage könnte als Bauberatung gesehen werden.**

sowie

Die Zustimmung wird versagt für Vorhaben jenseits des Siedlungsbereichs im Außenbereich liegen und über eine geringfügige **Arrondierung** des Ortsrandes hinausgehen (**mehr als 50 Meter**). **50 m zum Siedlungsbereich wären eingehalten.**

Der gesamte Bauturbo-Kriterienkatalog ist als Anlage der Beratungsunterlage beigelegt.

Innerhalb dieser Grenzen soll die Anwendung des Bauturbos grundsätzlich in Betracht gezogen und im Einzelfall geprüft und entschieden werden.

Vorgeschlagen wird, dass die Bauherren einen Antrag für eine Zustimmung nach den Regeln des Bauturbos stellen, **vorab** jedoch die Erschließung und die Kosten für die Erschließung mit dem Sachgebiet Tief- und Straßenbau klären, wie in den Leitlinien niedergeschrieben.

Diese Bauvoranfrage kann als vorgelagerte Bauberatung angesehen werden. Anschließend kann über diesen „Bauturbo-Fall“, also die Einbeziehung des Grundstücks in den bauplanungsrechtlichen unbeplanten Innenbereich, in einer Bauausschusssitzung beraten und die Zustimmung heute in Aussicht gestellt werden.

Zu Frage 3:

Sollte das Vorhaben über den Bauturbo, wie in der Antwort zu Frage 1 und 2 erläutert, zum unbeplanten Innenbereich nach §34 Baugesetzbuch (BauGB) werden, muss ich das Vorhaben hinsichtlich Trauf-/Firsthöhen und der Geschossigkeit an die Umgebung anzupassen. Da es keinen qualifizierten Bebauungsplan gibt, muss sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügen. Die Dachart, Dachneigung und Dachfarbe sind keine bauplanungsrechtlichen Kriterien und von der unteren Baurechtsbehörde zu beantworten.

Anschließend fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt der Bauvoranfrage unter den Voraussetzungen, die im Sachverhalt erläutert sind (vorherige Abklärung Erschließung und Bauturbo-Antrag), einstimmig zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

1.2. Neubau eines Mehrfamilien-Wohnhauses mit 11 Wohneinheiten nach Abbruch des bestehenden Wohnhauses Sperberstraße, Machtolsheim

Der Bauherr stellt im Rahmen der Bauvoranfrage nach § 57 Baugesetzbuch (BauGB) folgende Fragen zu dem Bau eines Mehrfamilien-Wohnhauses mit 11 Wohneinheiten und den Maßen 13,5 m auf 26,25 m nach dem Abbruch des bestehenden Wohnhauses:

1. Kann für eine Bebauung des Grundstücks mit einem Wohnhaus mit 2 Vollgeschossen + Dachgeschoss mit 11 Wohneinheiten gemäß **§ 34 Bau GB eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit** erteilt werden?

2. Kann eine **Abweichung** von den genehmigten **Baulinien** vom 04.12.1957 - Überschreitung der südlichen Baulinie mit dem Gebäude um 3,10 m und mit den Balkonen um 5,20 m - genehmigt werden?

Zu Frage 1: Das Baugrundstück liegt innerhalb eines Gebiets mit einer Baulinie (Baulinienplan aus dem Jahr 1957). Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich daher nach §30 Abs. 3 i.V.m. §34 Baugesetzbuch (BauGB). Nach dieser Regelung ist das Vorhaben zulässig, wenn es die Baulinie nicht überschreitet und sich im Übrigen nach Art und 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das Grundstück ist komplett erschlossen. Allerdings müsste das geplante Bauvorhaben weiter mit unserem Sachgebiet Tiefbau abgestimmt werden, da voraussichtlich die bestehenden Kanal- und Wasseranschlüsse für eine derartige Bebauung (Mehrfamilienhaus) nicht ausgelegt sind.

Auch die straßenmäßige Erschließung mit Zufahrten und PKW-Stellplätzen für ein Mehrfamilienhaus muss weiter mit uns abgestimmt werden.

In der näheren Umgebung befinden sich überwiegend Wohnhäuser, Garagen und Wirtschaftsgebäude. Daher befindet sich das Grundstück innerhalb eines Gebiets, das als faktisches Dorfgebiet nach § 5 BauNVO zu qualifizieren ist. Hier sind sonstige Wohngebäude allgemein zulässig.

Das Gebäude in der Lindenstraße 40, das seine Genehmigung Ende 2019 erhielt, besitzt zwar auch bereits II- Vollgeschosse + DG, ein Satteldach mit einer Neigung von 15°, aber hat Außenmaße von 11,74 m x 23,98 m (also weniger als das aktuelle Bauvorhaben). Die Firsthöhe beträgt 12,48 m und die Traufhöhe 6,12 m. Hier befinden sich 9 Wohneinheiten im Gebäude.

Die aktuell geplante Bebauung des Bauherrn in der Sperberstraße 1 würde sich demnach mit einer Firsthöhe von 11,91 m (- 57 cm) und einer Traufhöhe von 6,25 m (+13 cm) zwar von der Höhe in die nähere Umgebung einfügen, jedoch überschreitet die Anzahl der Wohneinheiten (11) die der näheren Umgebung und die Außenmaße des geplanten Gebäudes sind ebenfalls größer (Länge und Breite) als der obere Rahmen der Umgebungsbebauung. Das Vorhaben fügt sich daher nicht in die näher Umgebung ein.

Zu Frage 2: Gegen eine Baulinienüberschreitung mit 3,5 m bzw. 5,2 m mit den Balkonen gibt aus der Sicht der Verwaltung keine Bedenken, da einige westlich stehende Gebäude ebenfalls weiter an die Straße reichen und das Gebäude noch einen Abstand zu Straße von rund 9 m einhält.

Hinweis: Eine Fläche für einen Kinderspielplatz ist auf dem Grundstück einzuplanen und zu errichten.

Von Herrn Bundschuh aus dem Ortschaftsrat Machtolsheim wird berichtet, dass der Ortschaftsrat das Vorhaben mehrheitlich abgelehnt hat, da sich das geplante Maß des Vorhabens nicht in die nähere Umgebung einfügt. Außerdem bestehen Bedenken, was die Parksituation in diesem Gebiet betrifft und Bedenken, ob der Nachbar einen Teil seines Grundstücks dem Bauherrn, wie im Lageplan dargestellt, verkauft, um das Gebäude mit den Abstandflächen zu ermöglichen.

Anschließend fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Der Bauausschuss lehnt das Vorhaben mehrheitlich ab und versagt das gemeindliche Einvernehmen.

1.3. Überdachung Verladebereich Laichinger Straße, Feldstetten

Das Unternehmen beabsichtigt den **Neubau einer Überdachung** für die Be- und Entladung von LKW sowie zur Verbindung für einen witterungsgeschützten Transport von 4 Hallen. Der Übergang zwischen den Gebäuden im Südosten von Feldstetten soll mit einem Flachdach überdacht werden.

Details aus der Baubeschreibung:

Konkret ist zwischen den bestehenden Hallen 20 und 22 die Errichtung einer Überdachung vorgesehen, um ein witterungsgeschütztes Be- und Entladen von LKW sicherzustellen und damit die betrieblichen Anforderungen sowie kundenseitigen Vorgaben zu erfüllen.

Hierfür wird ein 1,10 m hohes Podest mit vier LKW-Be- und Entlademöglichkeiten hergestellt. Die Erschließung des Podestes erfolgt über eine Zuwegung entlang der Bestandshalle 22. Aufgrund des vorhandenen Geländesprungs von ca. 1,10 m liegt die Podestoberkante auf gleichem Niveau wie die Hallenfläche der Halle 22.

Rückseitig erfolgt die Erschließung von der 90 cm höherliegenden Straße über eine nicht überdachte Rampe.

Die anliegende Bestandshalle 20, die 1,10 m tiefer liegt, als die Kommissionierungsfläche (Schnittstelle zwischen Lagerung und Versand) wird ebenfalls über eine Rampe erschlossen. Um auch hier einen lückenlosen witterungsgeschützten Verkehr zu gewährleisten, ist diese Rampe überdacht.

Die Überdachung wird als Stahlkonstruktion mit Trapezblechdeckung ausgeführt. Zur Bestandshalle 20 wird ein Teil der Dachfläche transparent ausgebildet, um die dortigen Arbeitsplätze weiterhin ausreichend mit Tageslicht zu versorgen.

Die Konstruktion gewährleistet einen umfassenden Wetterschutz gegen Regen und Schnee.

Die Nordseite erhält als Schlagregenschutz eine zu 70 % offene Lamellenfassade, während die Südseite offen bleibt.

Die Dachkonstruktion wird über Stützen vor den Bestandsfassaden auf Einzelfundamenten gegründet.

Als weiterführende Maßnahme ist vorgesehen, auch die Bereiche zwischen den Bestandshallen 20 und 21 sowie zwischen den Hallen 22 und 23 zu überdachen, um einen durchgehend witterungsgeschützten Transport zwischen den Gebäuden zu ermöglichen.

Zusätzlich wird eine Überdachung in Form eines Vordachs geschaffen, die eine direkte Verbindung zur Be- und Entladefläche des Kommissionsbereichs herstellt. Auch diese Dachflächen werden über Stützen vor den Bestandsfassaden gegründet. Die Spannweiten zwischen den Hallen betragen hierbei jeweils etwa 25 m.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des qualifizierten Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Lager“ aus dem Jahr 2010. Daher richtet sich die bauplanungsrechtliche Beurteilung nach §30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Nach dieser Vorschrift sind Vorhaben in diesen Gebieten zulässig, wenn sie die Festsetzungen einhalten und die Erschließung gesichert ist.

Die Erschließung ist vorliegend gesichert sowie die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten

Hinweis:

Das Dachflächenniederschlagwasser muss in Rückhalte- und Versickerungsmulden versickert werden.

Es werden folgende bauordnungsrechtlichen Befreiungen beantragt, über die das Landratsamt als bauordnungsrecht-prüfende Behörde zuständig ist:

- Befreiung von der PV-Pflicht
- Abweichung von Abschnitt 6 der IndBauRL (zur Vermeidung einer Brandwand zwischen den Hallen).

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Überdachung.

Anschließend fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben einstimmig zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

1.4. Nutzungsänderung zum Produktionsstandort für Radaranlagen sowie Neubau Pforte und Zaun Rudolf-Diesel-Straße, Machtolsheim

Der Bauherr plant im Osten von Laichingen die Nutzungsänderung zu einem Produktionsstandort von Radaranlagen. Außerdem werden eine Pforte sowie ein Zaun mit einer Höhe von 2,3 m um das Gebäude herum neu errichtet.

Die Pforte am Ein- und Ausgang soll 6 m x 7 m groß werden und ein Flachdach erhalten.

Die Halle 2 erhält im Westen des Gebäudes eine neue Fluchttreppe mit einer Breite von 2,95 m und einer Höhe von knapp 7 m.

Außerdem werden neue Wärmepumpen, Technikcontainer, ein Stickstofftank sowie RLT-Geräte, Splitklimageräte und Fensterbänder errichtet. Im Innern erfolgt ein Ausbau zu Büroräumen. Die Halle 2 soll Produktion bleiben.

Auch an Halle 4 werden neue RLT- Geräte, Technikcontainer und Wärmepumpen hinzukommen. Außerdem wird im Inneren der Halle eine Krahnbahn in 7 m Höhe erbaut. Die Halle 4 wird von Lager zu Produktion

Hinweis: Der Zaun ist in Teilabschnitten nicht auf dem Baugrundstück, sondern auf fremden Grundstücken geplant.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet Laichinger Alb – 1. Änderung“ vom 09.06.1995 mit der Festsetzung als Industriegebiet. Hier sind Gewerbebetriebe allgemein zulässig.

Der Bauherr beantragt eine Befreiung von der Forderung des §39 LBO aufgrund der bestehenden Bebauung: Die bestehenden Hallen sind nicht barrierefrei zugänglich (EFH ca. 1,30cm über Gelände, wegen Überladebrücken) und die innere Erschließung ist nicht barrierefrei vorhanden (kein Aufzug). Die Befreiung liegt in der Zuständigkeit des Landratsamts, da es sich um Bauordnungsrecht handelt.

Anschließend fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben einstimmig zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

1.5. Einbau Melktechnik und Neustrukturierung Laufhof Feldstetten, Bei der Linde

Der Bauherr möchte eine neue Melktechnik auf seinem Hof einbauen sowie einen neuen Außenbereich für seine Tiere erstellen.

Dazu soll im Nordwesten des Grundstücks ein 14,04 m x 6,75 m großer zusätzlicher Auslauf erstellt werden. Zur Neustrukturierung auf insgesamt knapp 900 m² Fläche im Westen des Grundstücks gehört außerdem eine teilweise Überdachung der bestehenden Freifläche mit Pultdach mit einer Dachneigung von 10 Grad bzw. einem Satteldach mit einer Dachneigung 15 Grad.

Zudem entstehen zwei neue Futtermittelsilos mit 3 m Durchmesser und einer Höhe von 10 m und ein neuer Milchtank mit 3 m Durchmesser und 3,8 m Höhe im Norden des Gebäudes.

Das Baugrundstück befindet sich im Außenbereich.

Nach § 35 (1) BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist, es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Das Vorhaben erfüllt alle Tatbestandsmerkmale.

Grundsätzlich ist die Erschließung gesichert, da Wasser im Bestand vorhanden ist und ein Abwasseranschluss nicht erforderlich scheint. Ein Straßenanschluss ist vorhanden.

Zu beachten ist jedoch: Sollte die Anzahl der Tiere im erhöht werden, muss zwingend der Wasserbedarf ermittelt und mitgeteilt werden. In diesem Fall ist die Erschließung nicht gesichert. Aus den Antragsunterlagen geht jedoch nicht hervor, ob der Viehbestand erhöht wird.

Weiter ist zu beachten, dass die bestehende Sickermulde in einem nicht ordentlichen Zustand vorhanden ist und als Lagerfläche genutzt wird. Im Plan ist im Südwesten eine Sickergrube verzeichnet. Es ist zu klären, ob dies lediglich ein begrifflicher Fehler ist.

Anschließend fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben einstimmig zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

**1.6. Errichtung eines Vorstellbalkons am Gebäude, welcher ebenfalls als Unterstellplatz für Fahrzeuge dient
Weberstraße, Laichingen**

Der Bauherr plant einen 6,62 m langen und 2,75 m breiten Vorstellbalkon an der Westseite des Gebäudes zu errichten, der gleichzeitig im EG als Carport für Fahrzeuge dienen soll.

Hierzu werden im Westen und Süden Baulasten notwendig, da die erforderlichen Abstandsflächen nicht auf dem eigenen Grundstück Platz haben.

Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das Einfügen des Balkons und Carports an dieser Stelle ist aus städtebaulicher Sicht gegeben.

Anschließend fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben einstimmig zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

1.7. Neubau Garagengebäude Hirschstraße, Laichingen

Der Bauherr möchte eine 6,49 m breite und 6,99 m lange Garage im Südosten des Grundstücks errichten.

Die Garage soll ein Satteldach mit einer Dachneigung von 20 Grad, eine Höhe an der Traufe von 3 m und am First von 4,58 m besitzen. Daher ist sie genehmigungspflichtig.

Auf dem Dach ist eine PV-Anlage geplant.

Im Westen der Garage entsteht eine Sickermulde.

Im Osten benötigt die Garage eine Baulast.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb eines Gebiets mit einem Baulinienplan (= einfacher Bebauungsplan). Danach ist ein Vorhaben nach §30 Abs. 3 i.V.m. §34 Baugesetzbuch (BauGB) zulässig, wenn es die Baulinie einhält und sich im Übrigen in die nähere Umgebung einfügt.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Anschließend fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben einstimmig zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Zur Beurkundung:

Bürgermeister Herr Kaufmann:

Stadträte:

BWV-Fraktion

LAB-Fraktion

CDU-Fraktion

IGEL

Schriftführung:

(Annika Müller)