

Sitzungsunterlagen

Sitzung des Ortschaftsrats
04.12.2024

Heubach, 25.11.2024

Einladung zur Sitzung des Ortschaftsrats

Zur Sitzung des des Ortschaftsrats am

**Mittwoch, 04.12.2024 um 19:00 Uhr,
Sitzungssaal Bezirksamt, Rosensteinstraße 46, 73540 Heubach-Lautern**

sind die Bürgerinnen und Bürger herzlich eingeladen.

TAGESORDNUNG - öffentlich

	Vorlage
1. Bürgerfragestunde	
2. Bericht aus den Gremien	
3. Bauanträge/Bauvoranfragen	
3.1. Babauungsplan "Wäschbach Lauter" Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung	OR/2024/020
3.2. Bisher gefasste Beschlüsse für den Ortsteil Lautern	OR/2024/021
4. Sonstiges	
4.1. Termine Ortschaftsratsitzung für 2025	
4.2. Rücksicht Wildtiere	
4.3. Mitfahrbänke	
4.4. Parkraumkonzept Dorfplatz	
4.5. Rückblick und offene Punkteliste	

Eine nichtöffentliche Sitzung schließt sich an.

gez.

Erika Weber, Ortsvorsteherin



Amt: Stadtbauamt

Verfasser: Winfried Mürdter

Datum	Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
04.12.2024	Ortschaftsrat	öffentlich	Vorberatung

Bebauungsplan "Wäschbach Lauter" Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung

SACHDARSTELLUNG/BEGRÜNDUNG:

Durch die städtebauliche Entwicklung in Lautern, insbesondere der Aufstellung des Bebauungsplans „Rosenblättle“ und der damit verbundenen Erweiterung der Ortslage in Richtung Süden, ist der Regelungsbedarf der Abrundungssatzung „Wäschbach-Lauter“ vom 15.09.1994 entbehrlich geworden. Auch die planungsrechtlichen Festsetzungen der Satzung, insbesondere die darin festgesetzte eingeschossige Bauweise widersprechen dem in diversen Regelungen zum Ausdruck gebrachten Willen der Gesetzgebung nach Nachverdichtung.

Der Geltungsbereich der Aufhebung umfasst ein ca. 960 qm großes und bebautes Gebiet am südlichen Ortsrand von Lautern. Es sind zwei 1-geschossige Gebäude (Flurstück Nr. 1037 und Flurstück Nr. 1037/1) innerhalb des Gebietes vorhanden und werden über einen befestigten Weg erschlossen. Gemäß Ziffer 1.4 der Satzung ist eine eingeschossige Bauweise im Sinne von § 2 Abs. 5 Landesbauordnung vorgeschrieben. Des Weiteren sind gemäß Ziffer 2 der Satzung Dachaufbauten und Quergiebel nicht zulässig sowie die Gebäudehöhe ist auf max. 3,5 m begrenzt. Der Flächennutzungsplan setzt in diesem Bereich eine gemischte Baufläche (M) fest.

Eine Veränderung oder ein Neubau von Gebäuden und baulichen Anlagen ist weiterhin möglich. Die Genehmigung dieser Anlagen richtet sich dann nach Aufhebung der Satzung nach § 34 BauGB (ungeplanter Innenbereich). Darin ist geregelt, dass innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig ist, wenn sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die bebaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Durch die teilweise größere Bebauung im Umfeld wäre eine Nachverdichtung in diesem Bereich genehmigungsfähig. Erschließung sowie Ver- und Entsorgung sind separat im Zuge von eventuellen Bauanträgen zu prüfen.

Mit der Aufhebung der Satzung wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinn des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Die Aufhebung einer Abrundungssatzung ist gemäß § 34 Abs. 6 BauGB durchzuführen, wonach die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB (=vereinfachtes Verfahren) entsprechend angewendet



werden müssen. Eine förmliche Beteiligung gemäß den §§ 3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB muss erfolgen.

Für die Erstellung der Unterlagen, die Durchführung der Trägerhörnung sowie die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen liegt ein Angebot der Firma VTG Straub, Donzdorf, mit einer Angebotssumme von **ca. 4.000 € netto** vor.

Der Ortschaftsrats schlägt vor, die Firma VTG Straub mit den erforderlichen Verfahrensschritten zu beauftragen und ein entsprechendes Verfahren einzuleiten. Die Durchführung soll im Haushaltsjahr 2025 erfolgen.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

1. Der Ortschaftsrats empfiehlt aufgrund von städtebaulichen Gründen, insbesondere die Ermöglichung einer Nachverdichtung, die Aufhebung der Abrundungssatzung „Wäschbach-Lauter“ vom 15.09.1994 durch den Gemeinderat und die Einleitung eines entsprechenden Verfahrens.
2. Die Vergabe der Durchführung zur Aufhebung der Abrundungssatzung "Wäschbach-Lautern" soll an die Firma VTG Straub erfolgen.

FINANZIELLE AUSWIRKUNG:

Ca 4.000,- € netto

ANLAGEN:

Anlage 1 - BBPL



Amt: Stadtbauamt

Verfasser: Winfried Mürdter

Datum	Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
04.12.2024	Ortschaftsrat	öffentlich	Kenntnisnahme

Bisher gefasste Beschlüsse für den Ortsteil Lautern

SACHDARSTELLUNG/BEGRÜNDUNG:

im Rahmen dieser Sitzungsvorlage werden alle Bauvorhaben und Themen vorgestellt, die seit der letzten Sitzung des Ortschaftsrats in den vergangenen Sitzungen des Bauausschusses behandelt und beschlossen wurden.

Zusammenfassung der Bauvorhaben:

1. Bauvorhaben: Errichtung Wohnhaus, Käserei und Maschinenhalle in Lautern, Bürglesbühl (Flst. 261/1)

Für das Baugrundstück Flst. 261 in Heubach – Lautern wurde eine Bauvoranfrage eingereicht, um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Errichtung einer Käserei mit Wohnhaus, Garage und Maschinenhalle zu klären. Die bestehende Ziegenstallanlage soll erweitert und um einen Milchtankraum ergänzt werden, während der bereits genehmigte Milchziegenstall entfällt, wobei die gesamte bauliche Ausdehnung der bereits genehmigten Größe entspricht und die baulichen Anlagen nicht näher an die Wohnbebauung rücken.

Das Landratsamt Ostalbkreis hat in seiner Stellungnahme bestätigt, dass die Betreiberin einen landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 201 BauGB führt. Die geplante Hofkäserei wird als landwirtschafts-fremde, gewerbliche Tätigkeit betrachtet, jedoch als Nebenbetrieb eingestuft, der direkt mit der Ziegenmilchproduktion verbunden ist. Es wird festgestellt, dass die Baumaßnahmen dem landwirtschaftlichen Betrieb dienen und die Voraussetzungen für privilegiertes Bauen im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 Satz 1 BauGB grundsätzlich vorliegen.

Die Käserei ist so dimensioniert, dass sie überwiegend Ziegenmilch verarbeitet, wodurch eine höhere Wertschöpfung erzielt werden kann. Dennoch ist die Erschließung des Geländes derzeit nicht gesichert, weshalb, das Einvernehmen nach Vorschlag der Verwaltung versagt wurde. Derzeit wird gemeinsam mit der Betreiberin nach einer Lösung gesucht, bevor das Vorhaben weiterverfolgt wird.

2. Bauvorhaben: Nutzungsänderung von Stall und Berghalle zu Garage, Schettelbachhof 1 (Das Bauvorhaben wird in der Bauausschusssitzung am 27.11.24 beraten und beschlossen.)

Im Rahmen des Bauvorhabens wird die Umnutzung des bestehenden Stalls sowie der Berghalle zu einer Garage mit einer Grundfläche von etwa 1499 m² angestrebt. Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder im unbeplanten Innenbereich und wird daher nach § 35 BauGB beurteilt. Es handelt sich um ein begünstigtes Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB, da die Voraussetzungen für eine Änderung der bisherigen Nutzung von Gebäuden eines landwirtschaftlichen Betriebs voraussichtlich erfüllt sind. Bisher haben die zuständigen Fachbehörden, darunter die Straßenverkehrsbehörde, die Gewerbeaufsicht und die Naturschutzbehörde, keine Bedenken gegen die geplante Umnutzung geäußert. Die Stadtverwaltung Heubach empfiehlt daher, das Einvernehmen zu erteilen.



3. Bauvorhaben: Geänderte Ausführung Stallerweiterung und gepl. Güllebehälter, Hohenroder Straße 73

(Das Bauvorhaben wird in der Bauausschusssitzung am 27.11.24 beraten und beschlossen.)

Am 20.01.2023 wurde die Baugenehmigung für den Neubau eines Stalls, Güllebehälters und Fahrsilos auf dem Grundstück Hohenroder Str. 73 in Lautern erteilt. Während der Umsetzung wurde festgestellt, dass der Stallanbau größer ausgeführt wurde als genehmigt und der Standort des Güllebehälters verschoben wurde. Daher wird nun eine Anpassung der Baugenehmigung beantragt.

Das Baugrundstück liegt im Außenbereich und gemäß § 35 (1) 1. BauGB muss sichergestellt sein, dass öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die Erschließung gesichert ist und das Vorhaben einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient. Das zuständige Landratsamt wurde über die Änderungen informiert, jedoch stehen die Rückmeldungen noch aus. Die Stadtverwaltung schlägt daher vor, das Einvernehmen unter dem Vorbehalt der positiven Rückmeldungen des Landratsamtes zu erteilen.

Durch die vorgestellten Projekte wird angestrebt, die Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger zu erhöhen und eine nachhaltige Stadtentwicklung zu fördern.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Zur Kenntnis

FINANZIELLE AUSWIRKUNG:

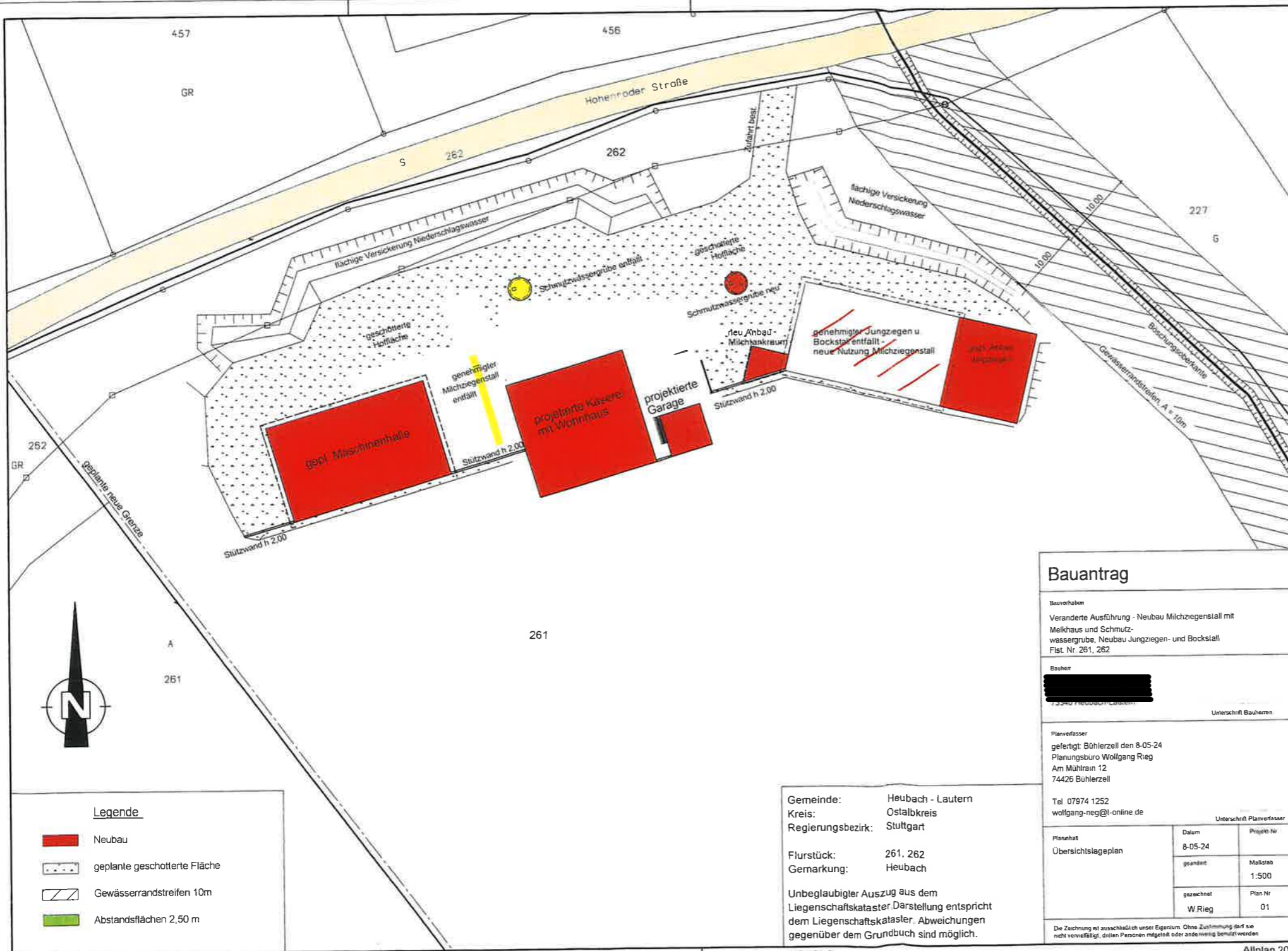
keine

ANLAGEN:

Anlage 1 - Lageplan Flst. 261/1 Bürglesbühl

Anlage 2 - Lageplan Schettelbachhof 1

Anlage 3 - Lageplan Hohenroder Straße 73



Legende

- Neubau
- geplante geschotterte Fläche
- Gewässerrandstreifen 10m
- Abstandsflächen 2,50 m

Gemeinde: Heubach - Lautern
 Kreis: Ostalbkreis
 Regierungsbezirk: Stuttgart
 Flurstück: 261, 262
 Gemarkung: Heubach

Unbeglaubigter Auszug aus dem Liegenschaftskataster. Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster. Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich.

Bauantrag

Bauverfahren
 Veränderte Ausführung - Neubau Milchziegenstall mit Melkhaus und Schmutzwassergrube, Neubau Jungziegen- und Bockstall
 Flst. Nr. 261, 262

Bauherr
 [Redacted Name]
 Unterschrift Bauherrn

Planverfasser
 gefertigt: Bühlerzell den 8-05-24
 Planungsbüro Wolfgang Rieg
 Am Mühlrain 12
 74426 Bühlerzell

Telefon: 07974 1252
 Email: wolfgang-rieg@t-online.de
 Unterschrift Planverfasser

Planinhalt Übersichtslageplan	Datum 8-05-24	Projekt Nr.
	geändert	Maßstab 1:500
	gezeichnet W Rieg	Plan Nr. 01

Die Zeichnung ist ausschließlich unser Eigentum. Ohne Zustimmung darf sie nicht vervielfältigt, Dritten Personen mitgeteilt oder anderweitig benutzt werden.

Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg
 Landratsamt Ostalbkreis
 Vermessung und Geoinformation
 Bahnhofstraße 50, 73430 Aalen
 Telefon: 07361 / 953 500

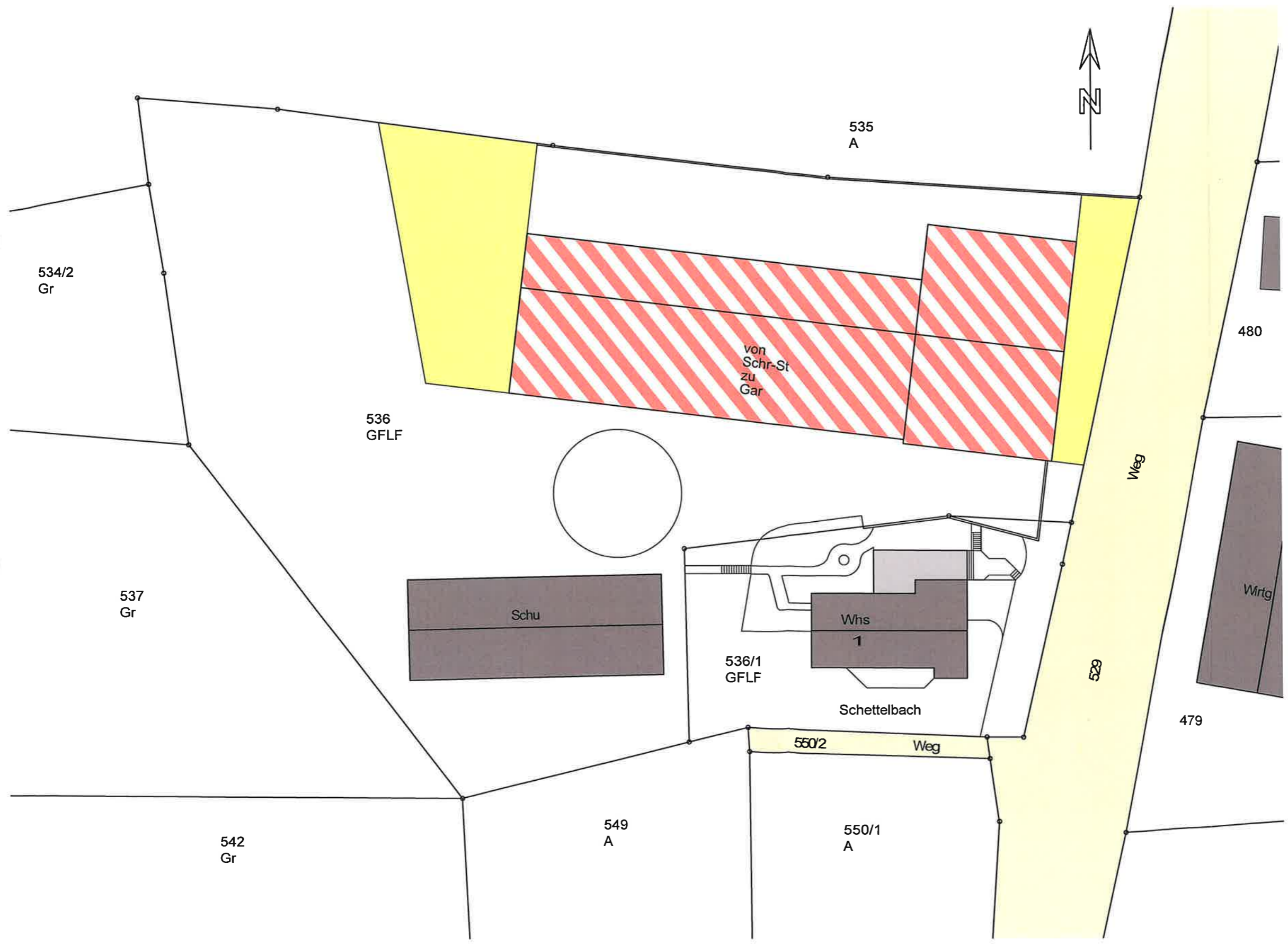
**Auszug aus dem
 Liegenschaftskataster**
 Liegenschaftskarte 1 : 500
 Erstellt am 10.03.2009

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster -
 Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich.

Maßstab 1 : 500  Meter

Flurstück: 536/1
 Flur: -
 Gemarkung: Lautern

Gemeinde: Heubach
 Ostalbkreis



[REDACTED]

**NUTZUNGSÄNDERUNG
 VON STALL UND
 BERGEHALLE
 ZU GARAGE**
 SCHETTELBACHHOF 1
 73540 HEUBACH-LAUTERN
 FLST.NR.: 536

**LAGEPLAN
 M.1:500**

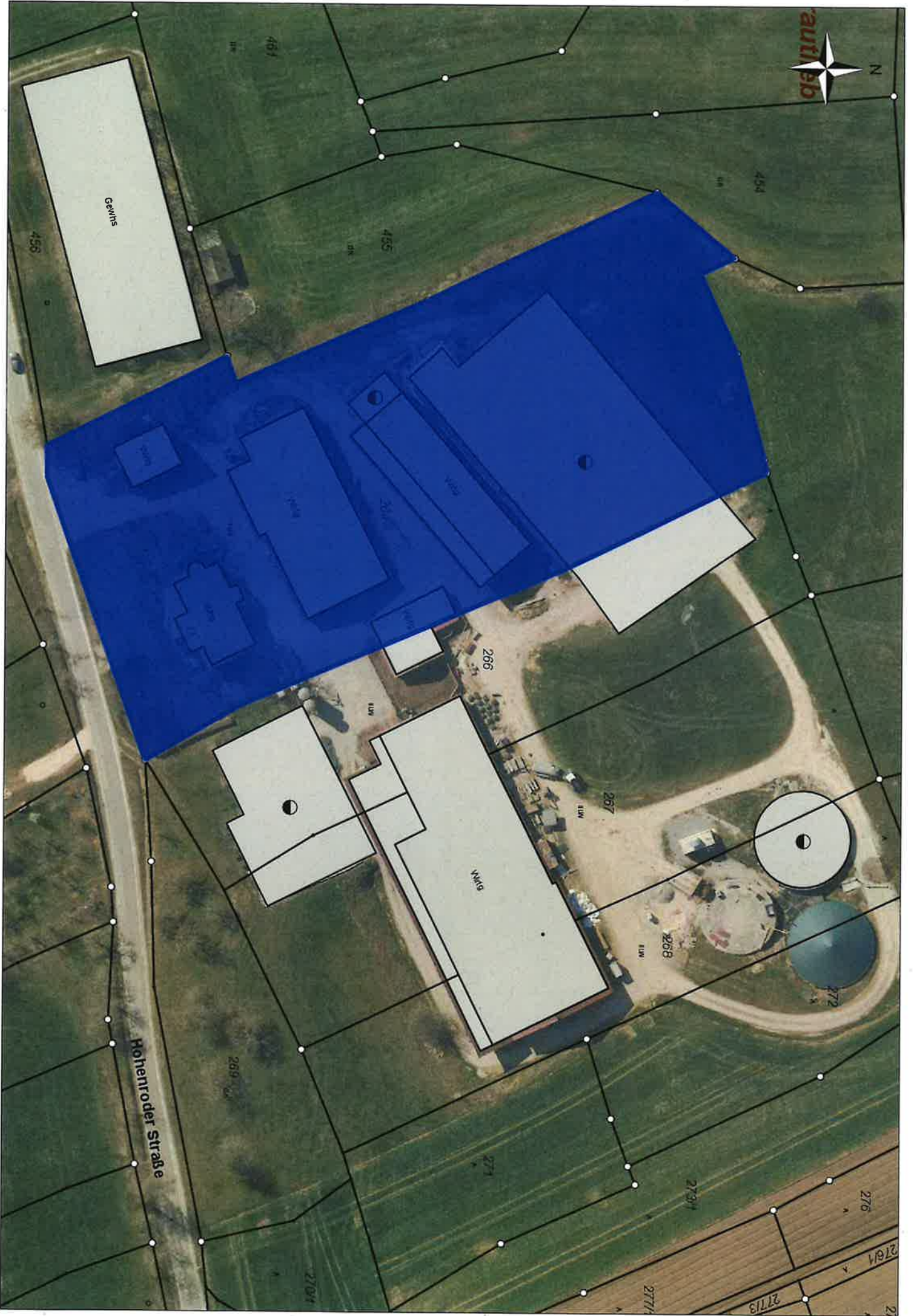
ANERKANNT:
 LAUTERN, DEN 25.09.2024
 DIE BAUHERRSCHAFT:

[Signature]

GEFERTIGT:
 SCHWÄB.GMÜND, DEN 25.09.2024
 DER ARCHITEKT:

EUGEN BASTIAN
 Dipl. Bauing. (FH)
 Goethestr. 101/1
 73525 Schwäbisch Gmünd
 Tel. 0 71 71 / 6 55 64

[Signature]



GWMS

Hohenroder Straße

461

458

455

454

266

267

268

269

271

2731

276

2761

27713

27714

27014