

Baugesuche

g. Wohn- und Geschäftsgebäude Kehlhofstraße 5 in Seitingen

Antrag auf Umnutzung der Räumlichkeiten der ehemaligen Fleisch- und Wurstproduktion zu einer Kfz-Werkstätte

I. Sachverhalt

Nachdem der Gemeinderat bereits in den Sitzungen am 29. April 2021 und 20. Januar 2022 sein Einvernehmen zum Antrag auf Umnutzung der Räume zu einer Kfz-Werkstatt aufgrund der zu erwartenden Lärmemissionen verweigert hat, ist nun erneut ein Antrag eingegangen.

Einzigste Änderungen zu den bisherigen Anträgen ist die Anlage von sechs zusätzlichen Stellplätzen innerhalb des Grundstücks und die Öffnung der Überdachung (siehe Anlage). Ergänzend zu den bisherigen Anträgen legen die Eigentümer ein neues schalltechnisches Gutachten vor.

II. Stellungnahme der Verwaltung

Unsere Stellungnahme zum damaligen Baugesuch ist nach wie vor aktuell. Zu den geplanten Arbeitszeiten wird im jetzigen Antrag lediglich ausgeführt, dass der Betrieb im Zeitfenster zwischen 06.00 Uhr und 22 Uhr täglich bis zu zehn Stunden je Tag dauern soll.

Das Baugrundstück liegt im unbeplanten Innenbereich, sodass sich die Zulässigkeit eines Bauvorhabens bzw. einer baurechtlichen Nutzung eines Gebäudes nach den Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) richtet. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich in die nähere Umgebung einfügt. Die Umgebungsbebauung ist ein typisches Dorfgebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung; darin sind sonstige Gewerbebetriebe grundsätzlich zulässig. Allerdings muss das in § 34 Abs. 1 BauGB enthaltene Gebot der Rücksichtnahme in die Beurteilung der Zulässigkeit mit einfließen.

Neben dem Einfügen in die nähere Umgebungsbebauung verlangt § 34 Abs. 1 Satz 2 als weitere Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Vorhabens im Innenbereich, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Dies ist nicht der Fall, wenn die benachbarten Gebäude Lärmimmissionen ausgesetzt sind. Dabei ist zu beachten, dass in sämtlichen angrenzenden Gebäuden eine Wohnnutzung stattfindet.

Die beantragte Umnutzung zu einer Kfz-Werkstätte, deren Arbeitszeiten mit werktäglich bis zu zehn Stunden im Zeitraum von 06.00 bis 22.00 Uhr angegeben ist, verursacht unzumutbare Lärmemissionen. Dies hat bereits in der jüngeren Vergangenheit zu unlösbaren Konflikten geführt.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde **versagt** der beantragten Umnutzung der ehemaligen Räumlichkeiten für die Fleisch- und Wurstproduktion zu einer Kfz-Werkstatt das Einvernehmen.

Seitingen-Oberflacht, 02. September 2022


Buhl, Bürgermeister

Anlage

Planer:	Herr Frank Duden, 78194 Immendingen
Bauherr:	Herr Frank Duden
Projekt:	Kehlhofstr. 5 Seitingen
Maßstab:	1 : 200
Zeichnung:	2D-Ansicht Datum: 13.06.2022 09:22:13

20.06.2022 Franz Ouden
J. Ouden

