

E: 23.10.15 8

Baugesuch im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren

Nutzungsänderung Stall mit Tenne und Scheuer in Lager

Alte Egau 18, 89561 Dischingen

Bauherr: Marco Gayer

Ergänzende Betriebsbeschreibung vom 08.10.2015

Lagerhalle mit Freilager:

Die Fläche der Lagerhalle mit Lagerwerkstatt und Untergeschoss beträgt insgesamt nur ca. 485,57 m². Die Freilagerfläche nur ca. 235 m².

Die Lagerflächen dienen der Einlagerung von Bau- und Arbeitsmaterial sowie dem Abstellen von Arbeitsgeräten.

Als Arbeitsgeräte die abgestellt / eingelagert werden, sind Putzmaschinen, Handmaschinen und Dampfhochdruckreiniger zu nennen.

Als Baumaterial wird Sackware (Putze, Mörtel), Trockenbauplatten und Profile etc. eingelagert. Hier handelt es sich überwiegend um Restbestände die auf den Baustellen nicht verarbeitet wurden. In der Regel erfolgt eine Anlieferung der Neuprodukte direkt auf die jeweilige Baustelle.

Silocontainer für Putze / Mörtel kommen in der Lagerhalle mit Freilager nicht zum Einsatz. Sofern erforderlich werden diese ebenfalls auf der Baustelle direkt aufgestellt.

Der Arbeitsschwerpunkt des Betriebes liegt in der Sanierung von Gebäuden, so dass im Vergleich zu einem herkömmlichen Stukkateurbetrieb ein weit aus geringerer Materialaufwand und -umschlag vorliegt.

Zur Immissionsminderung wurden die bestehenden Einscheibenverglasungen des ehemaligen Stall- und Scheuergebäudes gegen Kunststofffenster mit Isolierverglasung getauscht. Zudem verfügt die Lagerhalle über Türen und Tore die geschlossen werden können. Größtenteils werden Be- und Entladungen somit im geschlossenen Lager durchgeführt.

Auf der Freilagerfläche werden Gerüsteile, Gitterboxen und ein Baucontainer etc. abgestellt. Die Gerüsteile werden jedoch in der Regel bereits vor Ort auf der Baustelle umgeschlagen und an die nächste Baustelle transportiert. Ein regelmäßiger Gerüstumschlag, wie z.B. bei einer Gerüstbaufirma üblich, findet deshalb nicht statt. Die Gerüsteile werden zudem auf Gerüstpaletten gelagert. Somit können diese dann mit dem Elektrostapler transportiert und verladen werden. Im Vergleich zu einem Einzelumschlag (Loseverladung) der Gerüsteile führt dieses zu einem schnelleren Beladen und einer Immissionsreduzierung.

Lagerwerkstatt:

In der Lagerwerkstatt werden gelegentlich Revisions- und Pflegearbeiten an Arbeitsgeräten und Arbeitsmaterial vorgenommen. Soweit für diese Arbeiten überhaupt Maschinen notwendig sind, kommen nur handelsübliche Elektrokleingeräte (z.B. Bohrmaschine, Akkuschrauber, Stichsäge, Winkelschleifer, Elektrokompresseur, etc.) zum Einsatz. Da diese Arbeiten nur sporadisch und auch nicht regelmäßig durchgeführt werden, können keine Zeitansätze zur Betriebsdauer mit diesen Geräten getroffen werden. Die Lagerwerkstatt wird nicht als ständiger Arbeitsplatz betrieben.

In der Lagerwerkstatt sind keine Standpolier- oder Schleifmaschinen, Drehbänke, Bandsägen, Hobelbänke, Baukreissägen etc. installiert.

Zur Immissionsminderung wurden die Einscheibenverglasungen des Raumes gegen neue Kunststofffenster mit Isolierverglasung ausgetauscht. Gegenüber den angrenzenden Räumen ist die Lagerwerkstatt mit Türen abgetrennt.

Arbeitszeit / Mitarbeiteranzahl:

Im Regelbetrieb ist von einer Kernarbeitszeit von 7:00 Uhr bis 17:00 Uhr auszugehen. Das Geschäft wird vom Eigentümer (Bauherr) selbst geführt. Die Anzahl der dazu angestellten Mitarbeiter schwankt saisonal bzw. in Abhängigkeit der Auftragslage. Eine genaue / abschließende Anzahl der Beschäftigten kann daher nicht genannt werden. Dieses ist auch nicht relevant, da in der zur Genehmigung vorliegenden Lagerhalle keine ständigen Arbeitsplätze eingerichtet werden.

Fuhrpark / Kraftfahrzeugverkehr:

Der Betrieb verfügt über verschiedene Personenkraftwagen sowie Kleintransporter. Die Anzahl der zum Einsatz kommenden Fahrzeuge schwankt je nach Auftragslage / Saison (derzeit verfügt der Betrieb über 4 Fahrzeuge). Das Baugrundstück wird mit diesen Fahrzeugen lediglich zum Be- und Entladen angefahren. Teilweise werden die Fahrzeuge auch privat genutzt und auf dem Grundstück abgestellt. Soweit Mitarbeiter nicht direkt auf die Baustelle fahren, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Lagerhalle auch von Ihnen zum Arbeitsbeginn oder -ende angefahren wird.

Die für eine Lagerhalle erforderlichen notwendigen Stellplätze werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Die sich aus den notwendigen Stellplätzen ergebenden Immissionen sind nach ständiger Rechtssprechung in der Regel nicht nachbarschützend. Zudem wird das Baugrundstück selbstverständlich auch zu privaten Zwecken angefahren.

Auf dem Baugrundstück selbst kommt gelegentlich, wenn erforderlich, ein Stapler zum Einsatz. Genaue Angaben zur Betriebsdauer oder -zeit des Staplers können daher nicht gemacht werden. Zur Immissionsminderung verfügt dieser Stapler über einen Elektroantrieb.

Der Betrieb verfügt weder über LKW über 7.5 Tonnen noch über Bagger, Planiertrauen, Radlader, dieselbetriebene Baukompressoren oder ähnliches schweres Baugerät. In der Lagerhalle / auf dem Grundstück kommt somit kein größerer Fuhrpark zum Einsatz von dem erheblich störende Immissionen für die Nachbarschaft ausgehen könnten.

Ein regelmäßiger Anlieferverkehr für Material findet nicht statt. In der Regel wird das erforderliche Material direkt auf die Baustelle geliefert. An die Lagerhalle wird daher nur nach Erfordernis angeliefert (ca. 1 mal pro Woche mit Klein-LKW).

Bemerkung:

Abschließend möchte ich darauf hinweisen, dass sich meine Lagerhalle in einem nach § 34 BauGB zu beurteilendem Baugebiet befindet.

Entsprechend der Mail des Landratsamtes Heidenheim vom 02.09.2015 wird bei der Betrachtung durch die Gewerbeaufsicht hilfsweise / vergleichbar von einem Misch- oder Dorfgebiet ausgegangen. Bei dem vorliegenden Antrag geht um die Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Betriebs in eine Lagerhalle mit Freilagerfläche. Als wesentlich störende Betriebe und somit in der Regel in einem Misch- oder Dorfgebiet unzulässige Betriebe gelten nach ständiger Rechtsprechung lediglich Betriebe nach § 4 BImSchG. Die von mir geplante Lagerhalle mit Freilager fällt nicht unter den Geltungsbereich des § 4 BImSchG.

Auch handelt es sich bei der Lagerhalle – wie aus der Bau- und Betriebsbeschreibung sowie den Angaben zu gewerblichen Anlagen und der jetzt gemachten ergänzenden Betriebsbeschreibung ersichtlich - nicht um einen sonstigen wesentlich störenden Betrieb (z.B. Baugeschäft mit entsprechend großem Fuhrpark, Schlossrei-, Zimmerrei- oder Schreinereibetrieb mit entsprechenden lärmträchtigen Bearbeitungsmaschinen). Die Lagerhalle wird auch nicht im Sinne eines Baustoffhandels oder Spedition betrieben (z.B. Immissionen durch ständigen Kunden- und Anlieferverkehr mit Warenumsatz und -verkauf).

Im Übrigen sind im näheren Dorgebiet in planungsrechtlich vergleichbarer Lage (§ 34 BauGB) ebenfalls vergleichbare Lagerhallen und Betriebe aus dem Bau- oder Dienstleistungsgewerbe angesiedelt (Betriebsgröße, Fuhrpark, Mitarbeiteranzahl etc).

Bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Nutzung sind des Weiteren nicht nur die jetzigen Verhältnisse auf dem Baugrundstück sowie in der Nachbarschaft maßgebend sondern es sind auch frühere oder sog. ausgelaufene Nutzungen zu berücksichtigen. Auf dem Baugrundstück ist ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Wohnhaus genehmigt. Ebenso waren landwirtschaftliche Betriebe z.B. auf den Grundstücken Alte Egau 16 und 17 ansässig. Auf dem Grundstück Alte Egau 19 wurde ein Heizung- / Sanitärbetrieb geführt. Obwohl diese Nutzungen aufgegeben wurden, sind diese bei der Betrachtung der Zulässigkeit der Lagerhalle ebenfalls nach Rechtssprechung zu berücksichtigen da diese noch eine mitprägende Wirkung haben. Die nähere Umgebung ist daher – soweit es an einem qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 BauGB fehlt – ebenfalls (hilfsweise) als Misch- oder Dorfgebiet und nicht als Wohngebiet anzusehen.

Nach allgemeiner Lebenserfahrung fallen die Immissionen einer wie dargestellten kleinen Lagerhalle mit Freilagerfläche deutlich geringer aus, als die von den auf dem Baugrundstück und den Nachbargrundstücken genehmigten landwirtschaftlichen Betrieben (Geruchsimmissionen, Lärmimmissionen durch landwirtschaftliche Geräte wie Traktor, Heulüfter, Tiere etc.). Von der Zulässigkeit meines Vorhabens gehe ich daher aus.

Ich bitte Sie daher meinen Bauantrag auf Nutzungsänderung einer Landwirtschaft in eine Lagerhalle weiter zu bearbeiten. Auf einen positiven Bescheid würde ich mich freuen.

Mit freundlichen Grüßen


Gayer Stuck

Dossenbergerstr. 7

D-89381 Dischingen

Tel.: 07327 / 68 54

Marco Frank Gayer

<mailto:info@gayer-stuck.de>

www.gayer-stuck.de