

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/195/2021	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 04.05.2021	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Errichtung eines Wohnhauses mit Ferienwohnung auf dem Grundstück Brunnwiesen 6, Flst.Nr. 809/2 und 811 in Streich

Der Antragssteller plant auf den Flst.Nr. 809/2 und 811, Brunnwiesen 6 in Streich, die Errichtung eines Wohnhauses mit Garagen im Untergeschoss und einer Ferienwohnung im Dachgeschoss. Das Gebäude soll mit einer Grundfläche von 12,50 m x 10,50 m und einer Traufhöhe von ca. 4,50 m bzw. Firsthöhe von ca. 8,60 m giebelständig zum gemeindlichen Feldweg „Brunnwiesen“ errichtet werden. Auf der östlichen Seite des Flst.Nr. 809/2 wurde in der Vergangenheit bereits ein landwirtschaftlicher Schuppen errichtet und erweitert. Die notwendigen Abstände zwischen den Gebäuden werden dabei ohne Probleme eingehalten. Durch den bereits vorhandenen Baumbestand ist das Bauvorhaben nach Westen hin eingegrünt.

Aufgrund des nach Südwesten abfallenden Geländes liegt das Untergeschoss nach Süden und Westen hin teilweise frei und beinhaltet drei Garagenstellplätze. Die Ausfahrt soll nach Süden erfolgen und wird über einen Zufahrtsweg im Westen des Gebäudes zum öffentlichen Weg erschlossen. Für die Herstellung der Ausfahrt wird der Hang nach Osten hin mit einer am höchsten Punkt 1,70 m hohen Stützmauer abgefangen, die dem Gelände folgend abge­sch­rägt geplant wurde. An der nordöstlichen Ecke des Gebäudes soll parallel zum Weg „Brunnwiesen“ zudem ein offener Stellplatz angelegt werden. Das Vorhaben erfüllt somit die Stellplatzsatzung der Gemeinde. Den Planunterlagen zufolge soll der Stellplatz dabei teilweise über einer öffentlichen Wasserleitung errichtet werden. Nach Auskunft des Wasserwerks ist dies bei entsprechender Verdichtung des Untergrunds jedoch ohne Beeinträchtigung der Leitung möglich.

Das Erdgeschoss beinhaltet die Wohnräume des Gebäudes und soll einen Balkon mit ca. 28,60 m² Grundfläche erhalten, der die Süd- und Westseite des Gebäudes umläuft. Im Dachgeschoss soll eine Ferienwohnung mit einem nach Süden hin ausgerichteten Balkon entstehen, der eine Grundfläche von ca. 13,00 m² aufweist.

Das Satteldach hat eine Neigung von 38° und verfügt im Westen sowie im Osten über jeweils eine Dachgaube, die mit einer Länge von je ca. 4,20 m den Vorgaben des Grundsatzbeschlusses der Gemeinde zu Dachaufbauten entsprechen.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist den Planunterlagen zufolge über

die öffentliche Kanalisation geplant. Aufgrund der Lage im Außenbereich und zur Entlastung der Kanalisation sollte dies nach Ansicht der Verwaltung jedoch über den südlich des Flurstücks Nr. 809/2 verlaufenden Bach erfolgen.

Die Baugrundstücke befinden sich im Außenbereich von Streich und werden daher nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. Dieser Bereich soll grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. Mit der sehr strikten Regelung verfolgt der Bundesgesetzgeber das Ziel, den Außenbereich in seiner besonderen Bedeutung für die naturgegebene Bodennutzung und als Erholungslandschaft für die Allgemeinheit zu erhalten. Gleichwohl hat der Gesetzgeber in bestimmtem Maße Bauvorhaben auch im Außenbereich zugelassen. Dabei handelt es sich aber um bauliche Nutzungen, die wegen ihrer spezifischen Anforderungen gerade auf einen Standort im Außenbereich angewiesen sind oder sonst einen spezifischen Bezug zum Außenbereich haben und nicht in die durch Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete bzw. in den unbeplanten Innenbereich verwiesen werden können (=privilegierte Vorhaben). Gemäß § 35 Absatz 1 Nr. 1 BauGB sind Vorhaben, die einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen, zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist.

Gemäß der Aussage der Landwirtschaftsbehörde ist das Vorhaben privilegiert. Die Antragsteller betreiben in unmittelbarer Nähe zu den Baugrundstücken eine landwirtschaftliche Hofstelle. Die Nutzung des Dachgeschosses als Ferienwohnung ist als untergeordnet anzusehen und steht dem Vorhaben somit nicht entgegen.

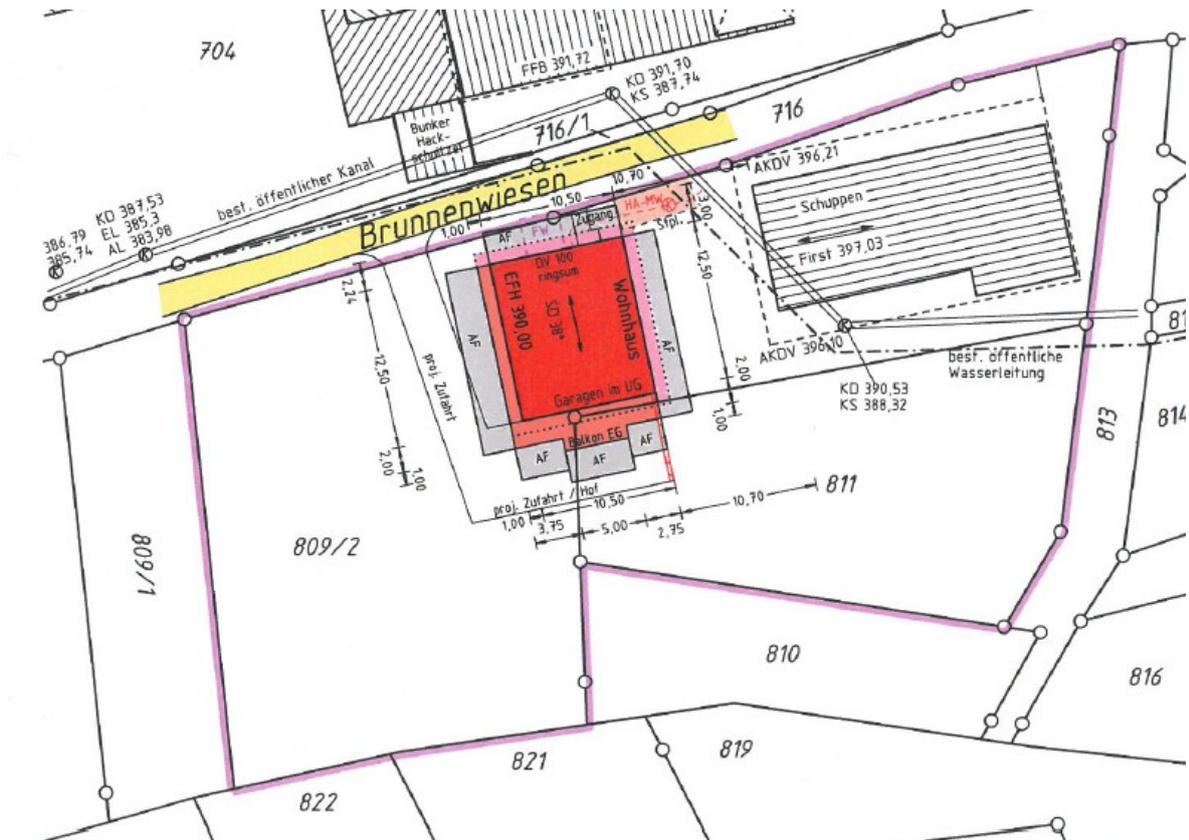
Die Zufahrt zu den Baugrundstücken erfolgt über das gemeindliche Feldwegenetz. Gem. § 3 Abs. 2 Nr. 4 a Straßengesetz (StrG) handelt es sich bei Feldwegen um beschränkt öffentliche Wege, die der Bewirtschaftung von Feldgrundstücken dienen. Dem Gemeingebrauch an einem Feldweg werden durch dessen bau- und verkehrstechnische Beschaffenheit Grenzen gezogen. Verkehr mit schweren Lastkraftwagen oder Baufahrzeugen, für den die Tragkonstruktion eines Feldweges nicht gedacht ist, ist Sondernutzung. Nach § 16 des Straßengesetzes für Baden-Württemberg bedarf die Benutzung einer Straße / eines Feldweges über den Gemeingebrauch hinaus (Sondernutzung) der Erlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers (Gemeinde). Diese Erlaubnis ist im Rahmen eines Nutzungsvertrags zwischen der Gemeinde Berglen und dem Bauherrn zu regeln. In diesem Zusammenhang müssen die Anfahrtswege vorab dokumentiert werden, um eventuelle Schäden durch das Befahren mit Baumaschinen feststellen zu können.

Da die Verwaltung aufgrund der oben genannte Punkte keine Bedenken gegen das Vorha-

ben hat, wird dem Bau- und Umweltausschuss empfohlen das gemeindliche Einvernehmen mit den folgenden Maßgaben zu erteilen.

B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

1. **Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 1 BauGB wird unter den Maßgaben erteilt, dass**
 - **das anfallende Niederschlagswasser über den südlich des Flurstücks 809/2 verlaufenden Bach entsorgt wird,**
 - **ein entsprechender Nutzungsvertrag über die Sondernutzung der öffentlichen Straßen / Feldwege zwischen der Gemeinde Berglen und dem Bauherrn abgeschlossen wird,**
 - **vor Baubeginn ein Lageplan eingereicht wird, auf welchem die Anfahrtswege in der Umgebung für den Bau des Wohnhauses eingezeichnet sind. Ebenso ist vorab ein gemeinsamer Vor-Ort-Termin mit dem Bauherrn und dem Bauamt durchzuführen, bei dem der Zustand der öffentlichen Zufahrtswege dokumentiert wird.**
2. **Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an die Baugrundstücke zu.**
3. **Es wird darauf hingewiesen, dass auf dem Feldweg Brunnwiesen durch die Gemeinde kein Winterdienst durchgeführt wird.**

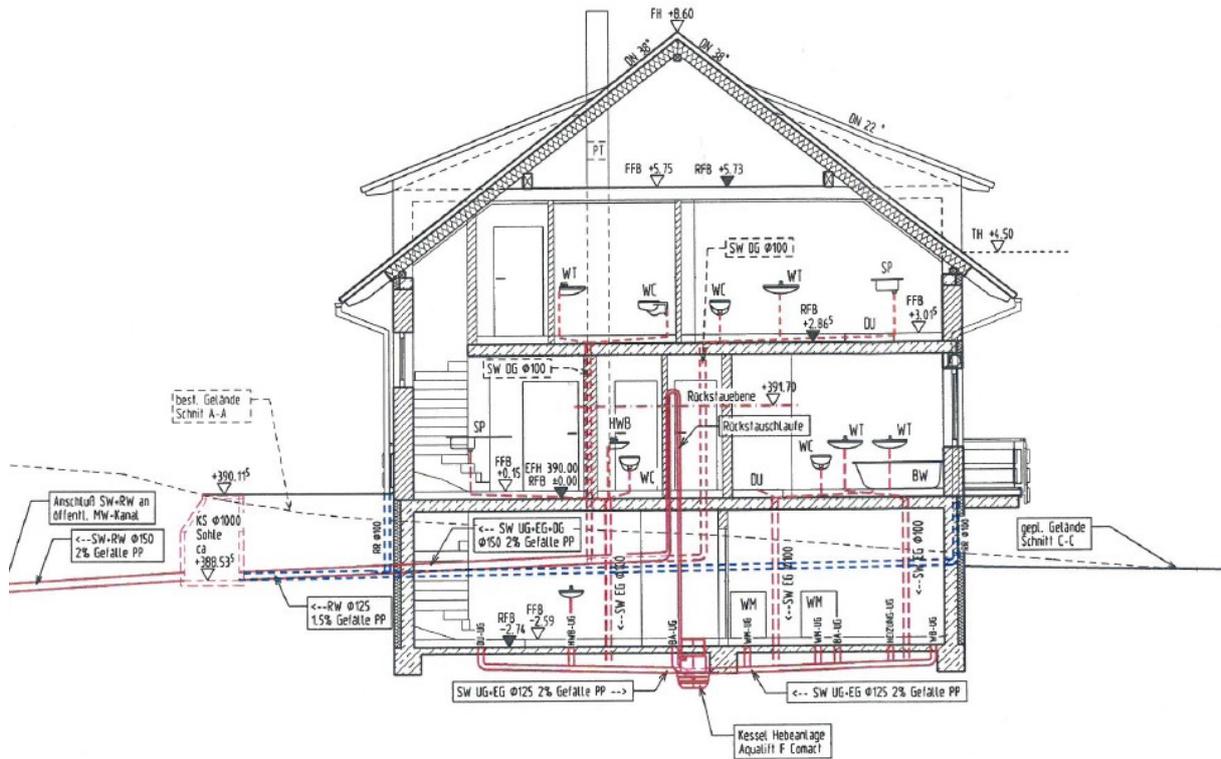


Lageplan

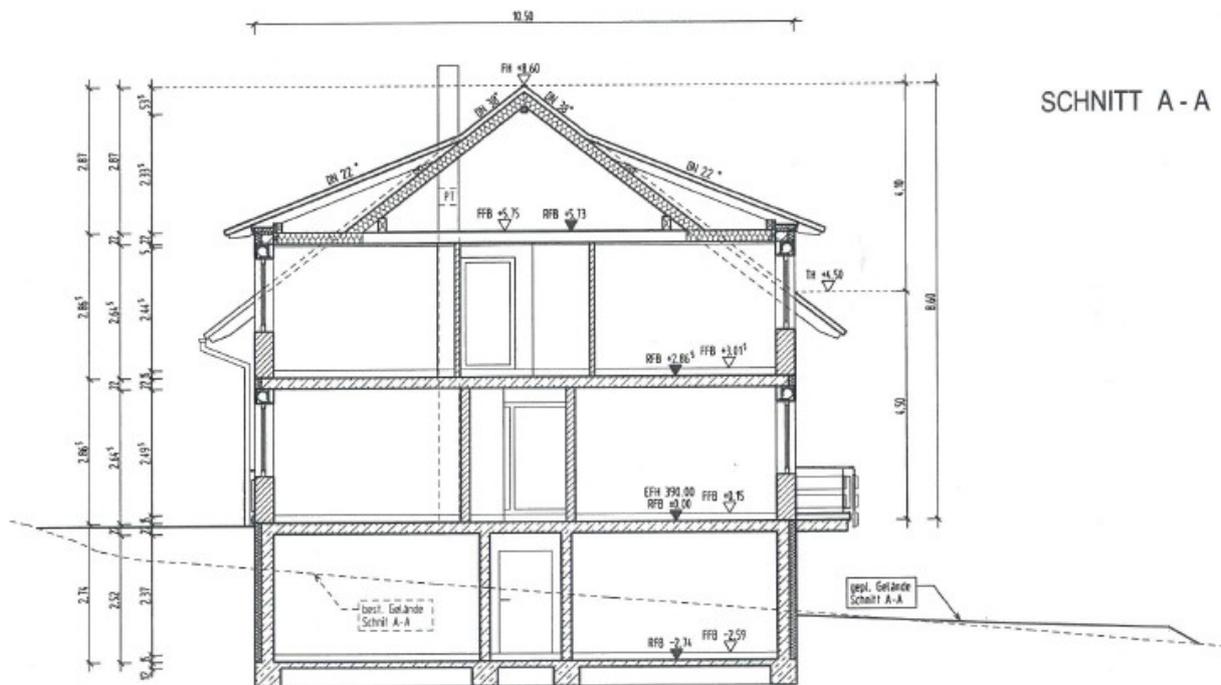


Pflanzplan

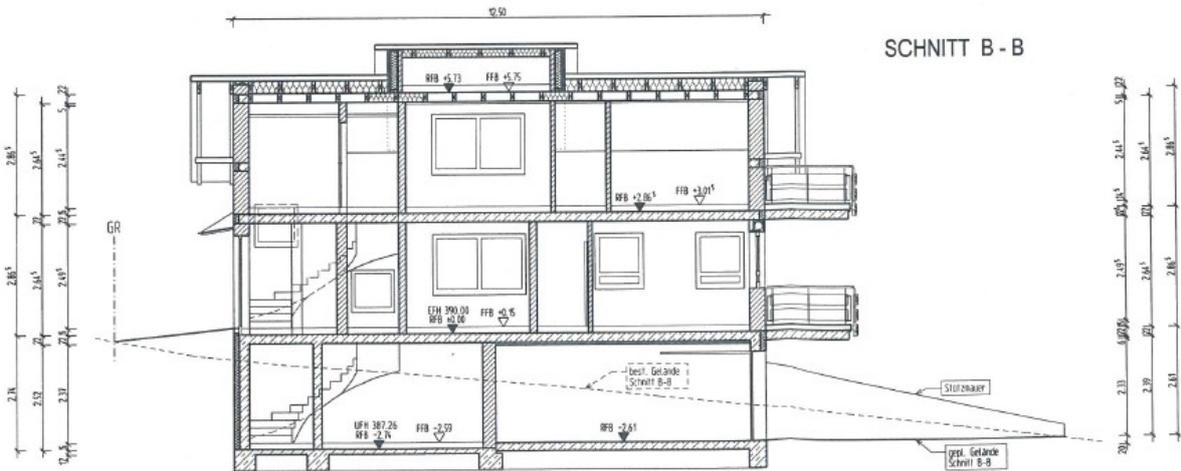
SCHNITT C - C ENTWÄSSERUNG



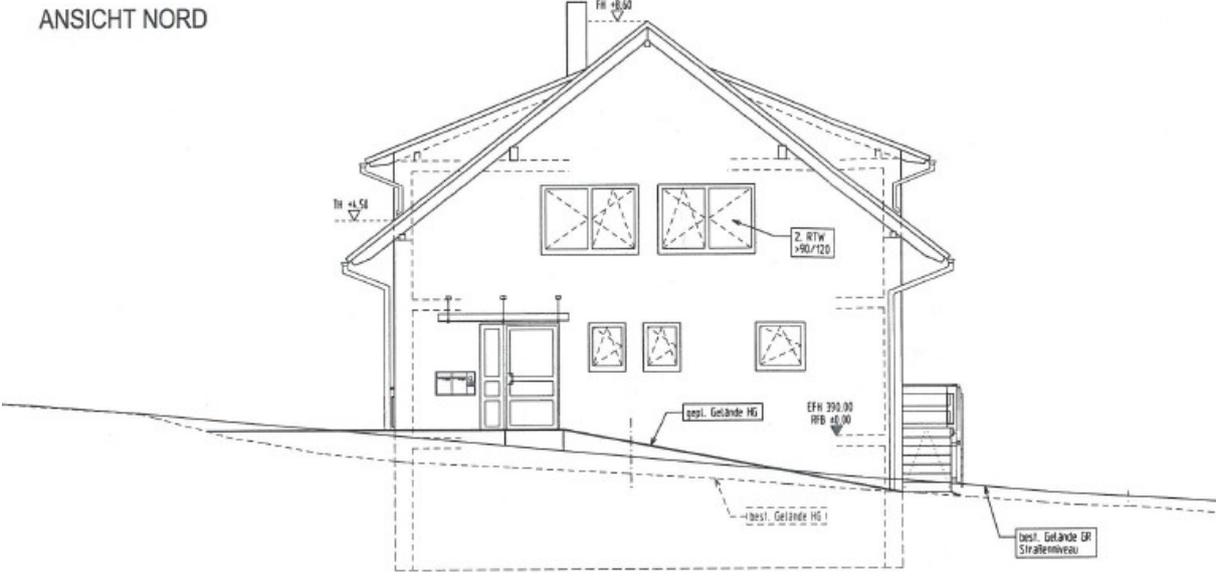
Schnitt 1 und Entwässerung



Schnitt 2

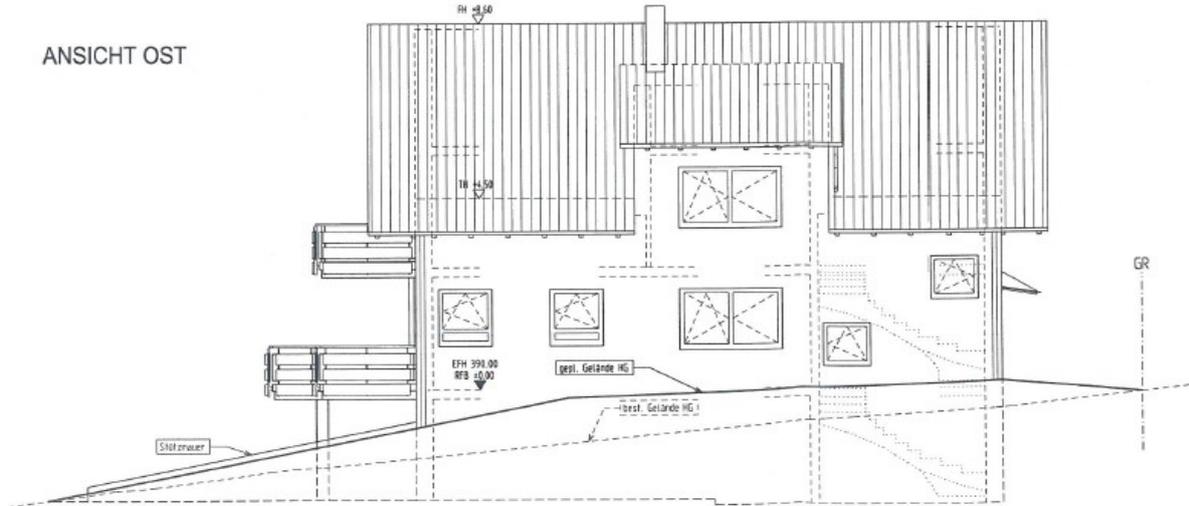


Schnitt 3



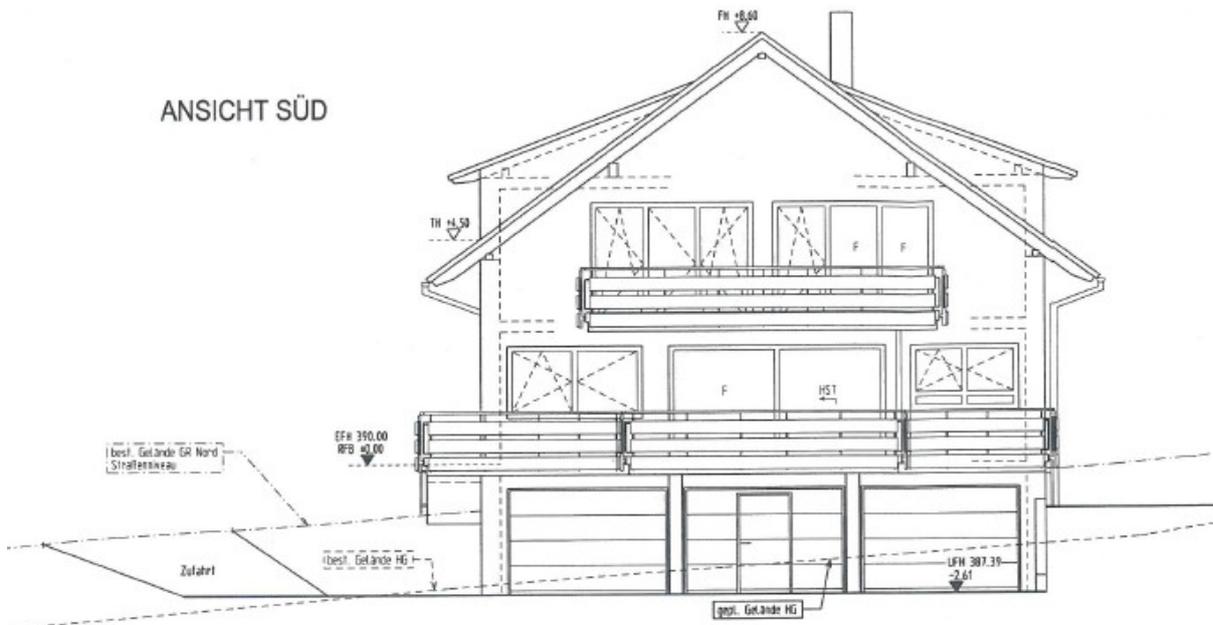
Ansicht Nord

ANSICHT OST



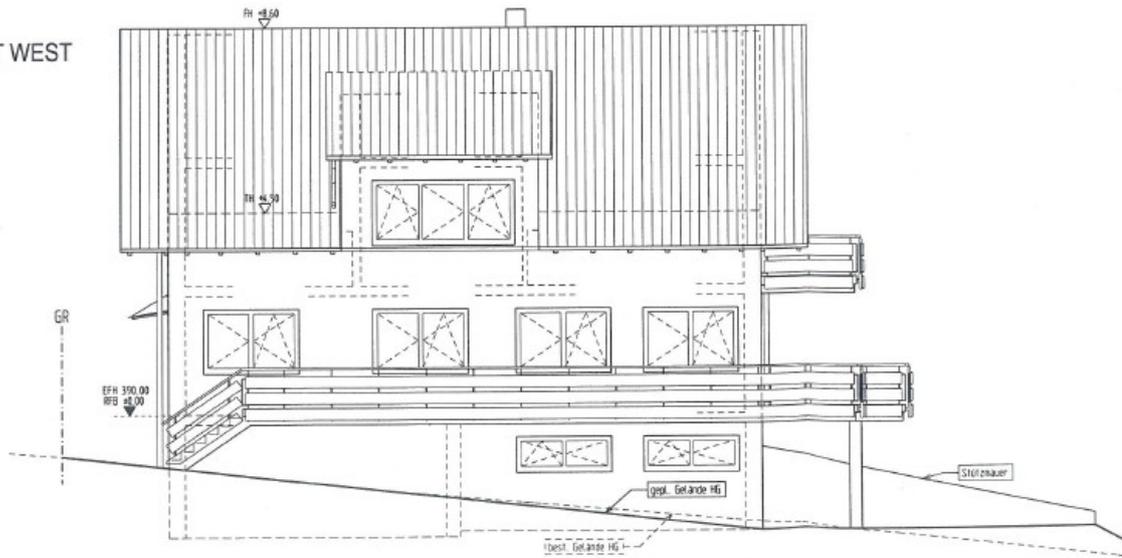
Ansicht Ost

ANSICHT SÜD



Ansicht Süd

ANSICHT WEST



Ansicht West

Verteiler:

1x Bauakte „Brunnwiesen 6“