

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 23.11.2021**

Anwesend:	Bgm. Niederberger und 7 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 8
Normalzahl:	Bgm. Niederberger und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Dieter Beck Herr Gemeinderat Jochen Friz (ab TOP 4 anwesend)
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Jürgen Hillmann; Herr Reiner Rabenstein Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

Öffentlicher Teil

**1.1. Bekanntgaben
- Termine der nächsten Sitzungen des Gemeinderats und seiner Ausschüsse**

Der Vorsitzende gibt nachfolgend die Termine der nächsten Sitzungen des Gemeinderats und seiner Ausschüsse bekannt:

- | | |
|---|------------|
| – Sitzung des Verwaltungs – und Finanzausschusses | 07.12.2021 |
| – Sitzung des Gemeinderats | 14.12.2021 |

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 23.11.2021**

Anwesend:	Bgm. Niederberger und 7 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 8
Normalzahl:	Bgm. Niederberger und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Dieter Beck Herr Gemeinderat Jochen Friz (ab TOP 4 anwesend)
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Jürgen Hillmann; Herr Reiner Rabenstein Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

**1.2. Bekanntgaben
- Baugesuche im Zuständigkeitsbereich der Gemeindeverwaltung**

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses werden über mehrere beim Bauamt eingegangene Bauanträge informiert, für deren Beurteilung die Verwaltung zuständig war:

- Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und zwei Stellplätzen, Rosensteinstraße 5/1, Birkenweißbuch
- Wohnhausumbau, Dachgauben und Stellplätze, Zollernstraße 6/1, Birkenweißbuch
- Ausbau Dachgeschoss, Errichtung einer Gaube, Herderweg 1, Reichenbach

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 23.11.2021**

Anwesend:	Bgm. Niederberger und 7 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 8
Normalzahl:	Bgm. Niederberger und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Dieter Beck Herr Gemeinderat Jochen Friz (ab TOP 4 anwesend)
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Jürgen Hillmann; Herr Reiner Rabenstein Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

2. Verschiedenes und Anfragen aus dem Gemeinderat

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegt nichts vor.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 23.11.2021**

Anwesend:	Bgm. Niederberger und 7 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 8
Normalzahl:	Bgm. Niederberger und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Dieter Beck Herr Gemeinderat Jochen Friz (ab TOP 4 anwesend)
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Jürgen Hillmann; Herr Reiner Rabenstein Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

3. Bürgerfragestunde

Von Seiten der Bürgerschaft werden keine Anfragen gestellt.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 23.11.2021**

Anwesend:	Bgm. Niederberger und 8 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 9
Normalzahl:	Bgm. Niederberger und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	
	Herr Gemeinderat Dieter Beck
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Jürgen Hillmann; Herr Reiner Rabenstein
	Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

**4. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen
 Neubau Einfamilien-Wohnhaus mit Garage und Carport im Herderweg,
 Flst.Nr. 71/1, Gemarkung Reichenbach**

Auf die Sitzungsvorlage 208/2021, die Bestandteil des Protokolls ist, wird verwiesen.

Anhand von Planunterlagen stellt Bauamtsleiter Rabenstein das Bauvorhaben ausführlich vor.

Protokollnotiz: Gemeinderat Friz nimmt ab 19.10 Uhr an der Sitzung teil.

Gemeinderat Frey spricht den schlechten Zustand des Herderweg an und erkundigt sich, ob geplant sei, die Straße zu richten. Außerdem möchte er wissen, ob für den Bauherrn ggf. eine Erschließungsbeitragspflicht entstehen wird.

Bauamtsleiter Rabenstein führt hierzu aus, dass aktuell keine Ausbaumaßnahmen am Herderweg geplant sind. Er führt weiter aus, dass aufgrund des aktuellen Zustands des Herderwegs von einer künftigen Erschließungsbeitragspflicht auszugehen ist. Dies bedeutet, dass bei einer endgültigen Herstellung des Herderwegs von den Grundstückseigentümern Beiträge an die Gemeinde zu zahlen sind. Bauamtsleiter Rabenstein weist darauf hin, dass im aktuellen Baugenehmigungsverfahren jedoch keine Prüfung der Beitragspflicht erfolgt ist. Das vorhandene Verkehrszeichen, welches die Befahrung der Straße nur für den landwirtschaftlichen Verkehr zulässt, wird im Zuge der Neubebauung des Grundstücks versetzt.

Der Bau- und Umweltausschuss fasst den einstimmigen Beschluss.

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB und § 35 Abs. 2 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass mit den Stützmauern entlang des Wirtschaftswegs Flst.Nr. 69 ein Abstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten ist.**
- 2. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**

Verteiler: 1x Bauakte „Herderweg 13“

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/208/2021	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 23.11.2021	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen **Neubau Einfamilien-Wohnhaus mit Garage und Carport im Herderweg,** **Flst.Nr. 71/1, Gemarkung Reichenbach**

Der Antragsteller plant auf seinem Baugrundstück Flurstück 71/1 im Herderweg auf der Gemarkung Reichenbach die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Carport. Das geplante Wohnhaus weist auf der südöstlichen Seite eine Traufhöhe von 5,99 m sowie eine Firsthöhe von 8,70 m auf. Es sollen drei Geschosse (Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss) mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 30° in nördliche Richtung und 20° in südliche Richtung gebaut werden.

Das Untergeschoss ist aufgrund des ansteigenden Geländes auf der östlichen, südlichen und westlichen Seite vollständig sichtbar. Auf der nördlichen Seite, in Richtung Herderweg, wird es aufgrund der Hanglage verdeckt. Das Erdgeschoss soll in Richtung Westen einen Balkon mit einer Grundfläche von ca. 10 m² erhalten. An der östlichen Seite des Hauses ist eine Treppe hinab zum Hauseingang ins Untergeschoss geplant. Das Carport und die Garage mit insgesamt drei Stellplätzen liegen nördlich des Wohnhauses und können ebenerdig vom Herderweg aus befahren werden. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde sieht pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze vor und wird somit erfüllt.

Westlich des Hauses, entlang des Wirtschaftsweges, sollen zwei 1,20 m und 1,50 m hohe Stützmauern mit dazwischenliegender Stufe entstehen, um das Gelände abzufangen. Die obere, bzw. vom Weg aus gesehen hintere Stützmauer soll mit einem Abstand von 0,50 m zur Vorderkante der darunterliegenden Mauer zurückgesetzt errichtet werden.

Die Abrundungssatzung aus dem Jahre 1990 verläuft von Ost nach West durch das Grundstück und grenzt, wie im Lageplan ersichtlich, die südliche Hälfte des Grundstückes als Außenbereich zum Innenbereich ab.

Das Baugrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und liegt somit teilweise im nicht überplanten Innenbereich von Reichenbach. Die Beurteilung erfolgt daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). In nicht überplanten Gebieten bestehen keine konkreten planungsrechtlichen Regelungen. Auch örtliche Bauvorschriften, wie sie üblicherweise in Bebauungsplänen enthalten sind, existieren hier nicht. Ein Vorhaben muss sich mangels dieser konkretisierenden Regelungen und Bestimmungen hier an der vorhandenen Umgebungsbebauung orientieren. Es ist folglich nach § 34 Abs. 1 BauGB u.a. dann genehmigungsfähig, wenn

die Erschließung gesichert ist, es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, welche überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Der südliche Teil der Stützmauer entlang des Landwirtschaftlichen Wegs Flst.Nr. 69 liegt entsprechend der Abrundungssatzung im Außenbereich und ist somit nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Sonstige Vorhaben können demnach im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

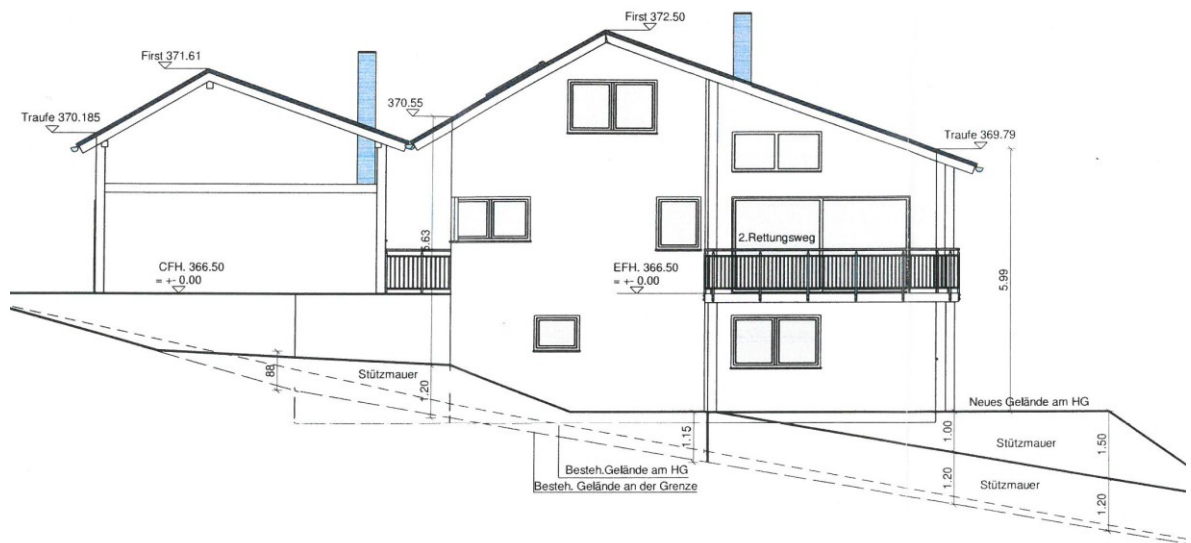
Der Bauherr hat bereits vor Erstellung der Bauvorlagen Rücksprache mit der Verwaltung gehalten, um die Erschließung des Gebäudes und die Vorgaben des § 34 BauGB in der Planung zu berücksichtigen. Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben nach Prüfung der Gebäudehöhen der Umgebungsbebauung am Ortsrand von Reichenbach gut ein. Gegen den im Außenbereich verlaufenden südlichen Teil der Stützmauer bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Um die Nutzung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge nicht zu behindern, sollte mit den Stützmauern entlang des landwirtschaftlichen Weges allerdings ein Abstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze eingehalten werden. Dem Bau- und Umweltausschuss wird daher empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen unter entsprechender Maßgabe zu erteilen.

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

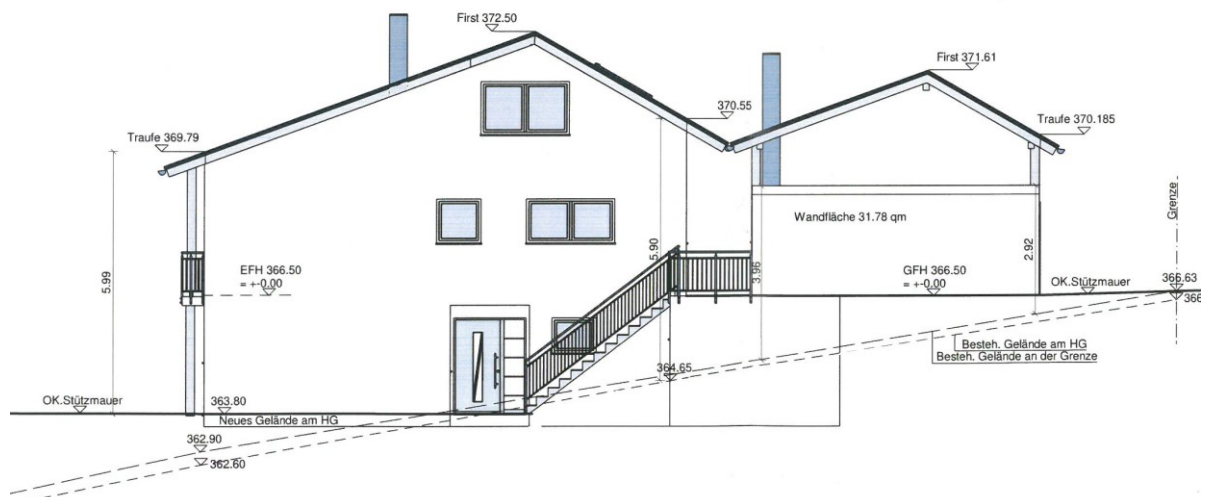
- 3. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB und § 35 Abs. 2 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass mit den Stützmauern entlang des Wirtschaftswegs Flst.Nr. 69 ein Abstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten ist.**
- 4. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**



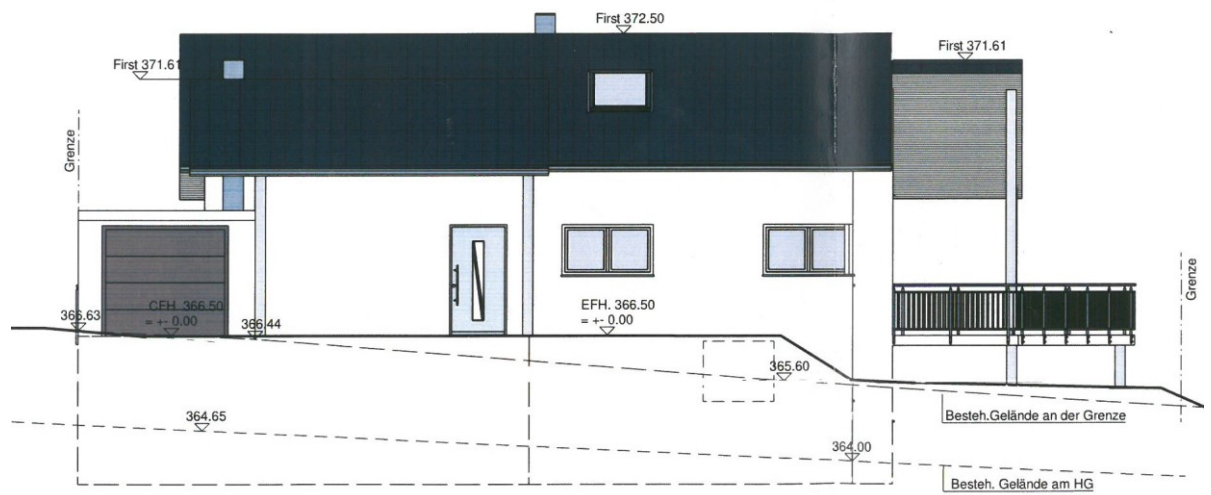
Lageplan



Ansicht West



Ansicht Ost



Ansicht Nord

Verteiler:

1x Bauakte „Herderweg 13“

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 23.11.2021**

Anwesend:	Bgm. Niederberger und 8 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 9
Normalzahl:	Bgm. Niederberger und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	
	Herr Gemeinderat Dieter Beck
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Jürgen Hillmann; Herr Reiner Rabenstein
	Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

**5. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen
 Neubau eines landwirtschaftlichen Stalls sowie einer Mehrzweckhalle auf
 den Flst.Nr. 847 und 848/1 im Gewann Höhe, Gemarkung Vorderweißbuch,
 Flur Birkenweißbuch**

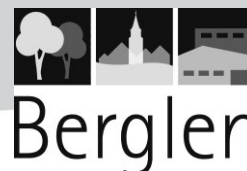
Zu diesem Tagesordnungspunkt liegt die Sitzungsvorlage 209/2021 vor. Die Vorlage ist Bestandteil des Protokolls.

Bauamtsleiter Rabenstein erläutert das Bauvorhaben ausführlich anhand von Planunterlagen und geht dabei auf die Privilegierung des Antragstellers näher ein.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt einstimmig:

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 1 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass das Vorhaben einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und damit im Außenbereich privilegiert ist.**
- 2. Für die Befahrung der Feldwege mit Baufahrzeugen und –maschinen ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der Gemeindeverwaltung, Ordnungsamt, eine Gestattung zu beantragen.**
- 3. Ein Ausbau der Zufahrtswege zu der Hofstelle u.a. Flst.Nr. 606 und 853 durch die Gemeinde wird nicht vorgenommen. Ebenso wird auf diesen Wegen kein Winterdienst durch die Gemeinde erfolgen.**
- 4. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an die Baugrundstücke zu.**

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/209/2021	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 23.11.2021	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Neubau eines landwirtschaftlichen Stalls sowie einer Mehrzweckhalle auf den Flst.Nr. 847 und 848/1 im Gewann Höhe, Gemarkung Vorderweißbuch, Flur Birkenweißbuch

Der Antragsteller plant auf den Flst.Nr. 847 und 848/1 im Gewann Höhe auf Gemarkung Vorderweißbuch, Flur Birkenweißbuch den Neubau eines landwirtschaftlichen Stalls sowie nordöstlich davon eine landwirtschaftliche Mehrzweckhalle.

Der Stall soll auf einer Grundfläche von ca. 24 m x 12,50 m sowie mit einem Satteldach mit 8° Neigung errichtet werden. Die Firsthöhe beträgt dabei 6,45 m, die Traufhöhe 5,58 m. Das Dach erhält eine Eindeckung mit roten Sandwechenelementen und das Gebäude selbst eine Bodendeckelholzschalung. An allen Gebäudeseiten bis auf die Südostwand sind Heb- und Senklichtbänder vorgesehen. Im Nordosten und -westen weist das Dach einen umlaufenden Dachvorsprung von 0,5 m auf. Im Südosten ist ein Vordach mit einer Tiefe von 3 m geplant, im Südwesten ein Vordach mit einer Tiefe von 2,50 m. Unter diesem befindet sich auch teilweise der Pferdeausschlag mit einer Größe von 270 m². Neben den fünf Pferden sollen maximal 60 Mutterschafe und 40 Lämmer in dem geplanten Stall gehalten werden.

Die Mehrzweckhalle weist eine Grundfläche von ca. 20 m x 10 m auf und soll im Gegensatz zum Stall mit einem von Südosten nach Nordwesten abfallendem Pultdach errichtet werden, ebenfalls jedoch mit einer Neigung von 8° sowie einer roten Dacheindeckung. Die Firsthöhe beträgt dabei 7,37 m, die Traufhöhe 5,45 m. Im Südosten ergibt sich dadurch ein Vordach mit einer Tiefe von 3 m. An den anderen Gebäudeseiten ist ein Dachvorsprung mit 0,5 m geplant. Zu der Mehrzweckhalle gehört auch eine überdachte Dunglege mit einer Nutzfläche von rund 47 m².

Die Zufahrt zu den geplanten Gebäuden erfolgt jeweils von Südosten. Der östliche Teil des Flst.Nr. 848/1 ist deshalb durchgehend wasserdurchlässig geschottert. Die Zufahrt zu den Grundstücken erfolgt über die nördlich und westlich verlaufenden Wege Flst.Nr. 606 und 853. Die Fläche zwischen den Gebäuden wird betoniert. Nordwestlich dieser wird eine schmale Sickerfläche mit rund 97 m² für die Niederschlagswasserbeseitigung angelegt.

Entlang des nördlich verlaufenden Wegs Flst.Nr. 606 sollen des Weiteren vier Pkw-Stellplätze angelegt werden. Zur Eingrünung der Gebäude werden insgesamt neun hochstämmige Obstbäume gepflanzt. Der nähere Umfang der Eingrünung der beiden Gebäude wird von der unteren Naturschutzbehörde geprüft bzw. festgelegt.

Die Baugrundstücke befinden sich im Außenbereich von Birkenweißbuch 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.

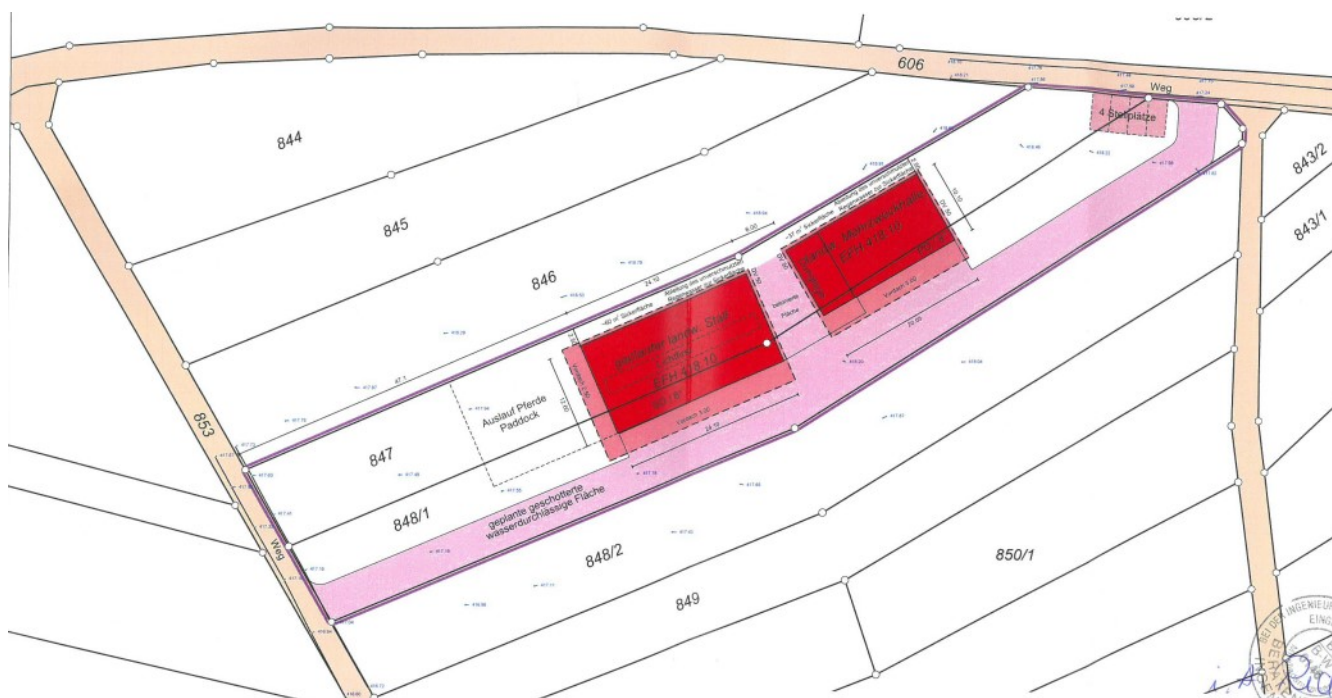
Vorbehaltlich einer abschließenden Prüfung geht das Landwirtschaftsamt von einer Privilegierung des Bauvorhabens aus.

Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung keine Einwände gegen das Vorhaben, sofern es privilegiert sein sollte und die Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde umgesetzt werden. Dem Bau- und Umweltausschuss wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

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

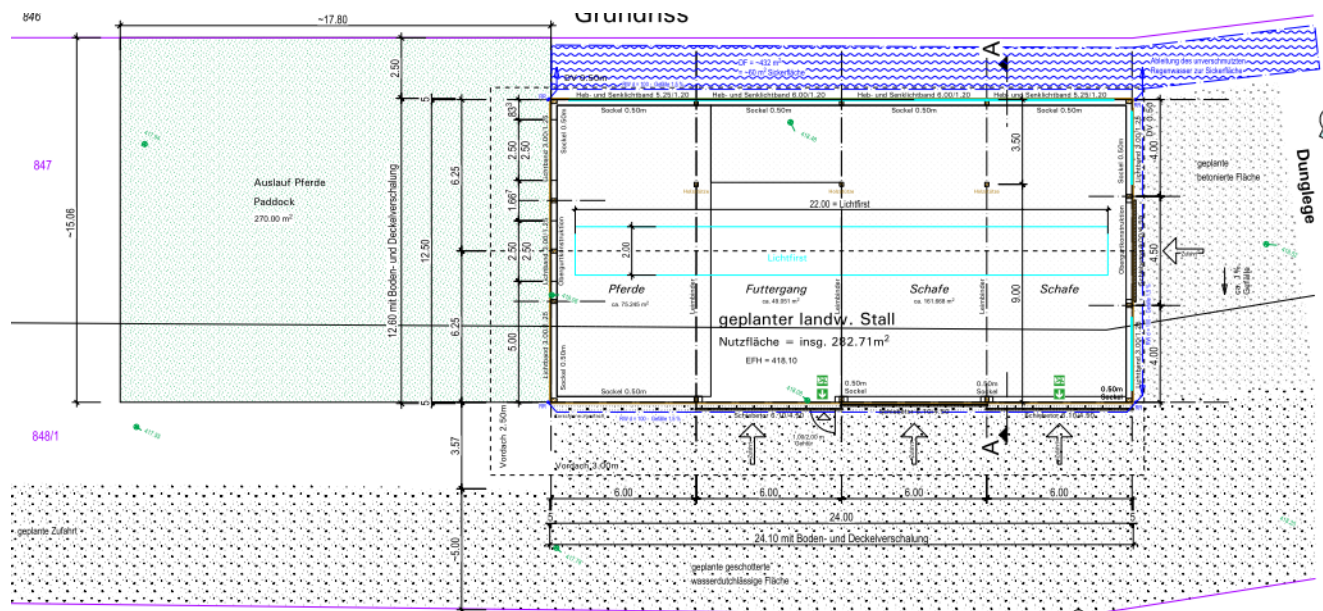
- 5. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 1 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass das Vorhaben einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und damit im Außenbereich privilegiert ist.**

6. Für die Befahrung der Feldwege mit Baufahrzeugen und –maschinen ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der Gemeindeverwaltung, Ordnungsamt, eine Gestattung zu beantragen.
7. Ein Ausbau der Zufahrtswege zu der Hofstelle u.a. Flst.Nr. 606 und 853 durch die Gemeinde wird nicht vorgenommen. Ebenso wird auf diesen Wegen kein Winterdienst durch die Gemeinde erfolgen.
8. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an die Baugrundstücke zu.



Lageplan

Planunterlagen zum Stall



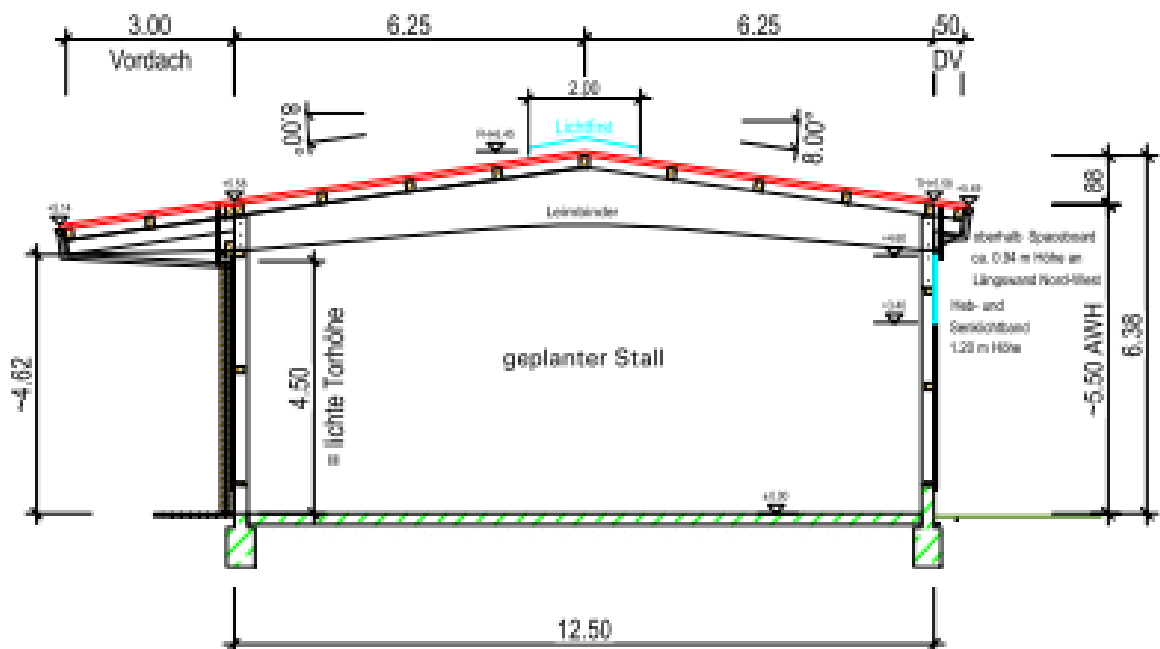
Grundriss

Schnitt A-A

Dachneigung : 8 Grad

Dacheindeckung : Sandwichelemente d = 40mm

Farbe : RAL 3009, oxidrot

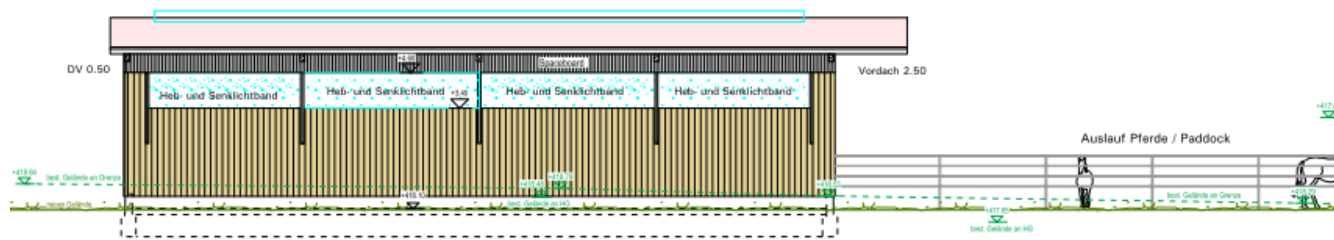


Holzkonstruktion mit Stahlteilen auf

Betonsockel h = 0.50 m gegründet

Verschalung : Boden-Deckel Holzschalung natur/tauchimprägniert

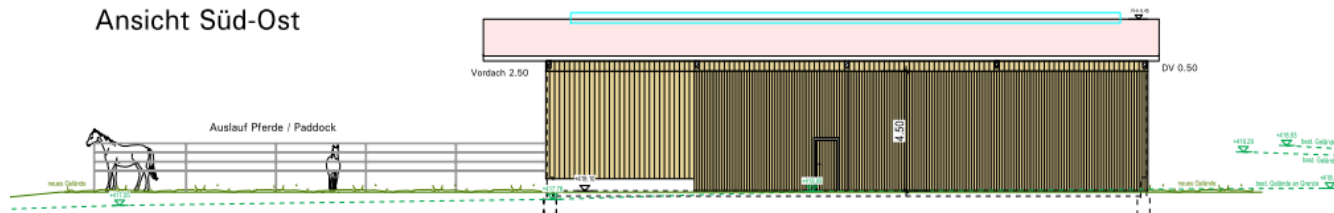
Ansicht Nord-West



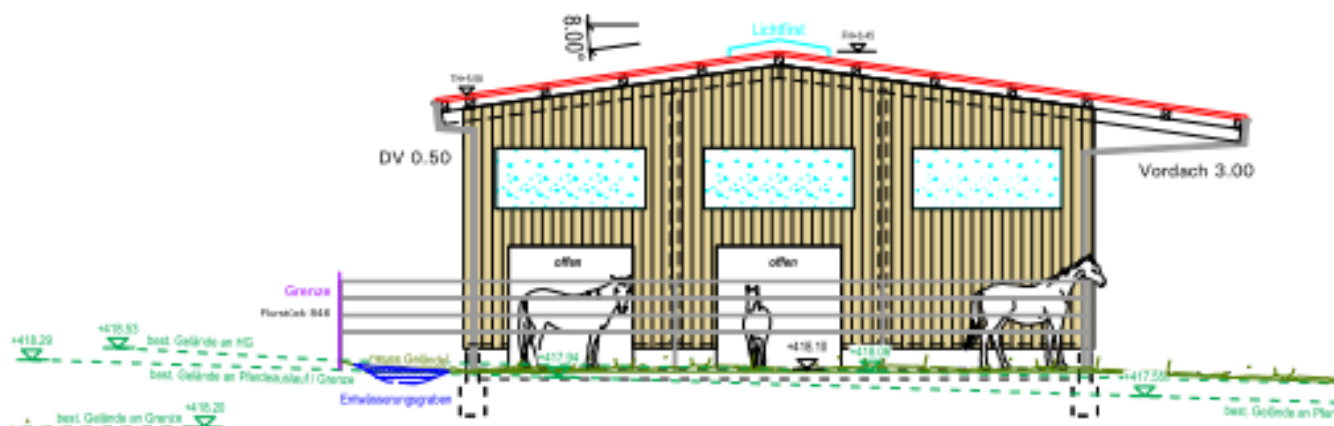
Ansicht Nord-Ost

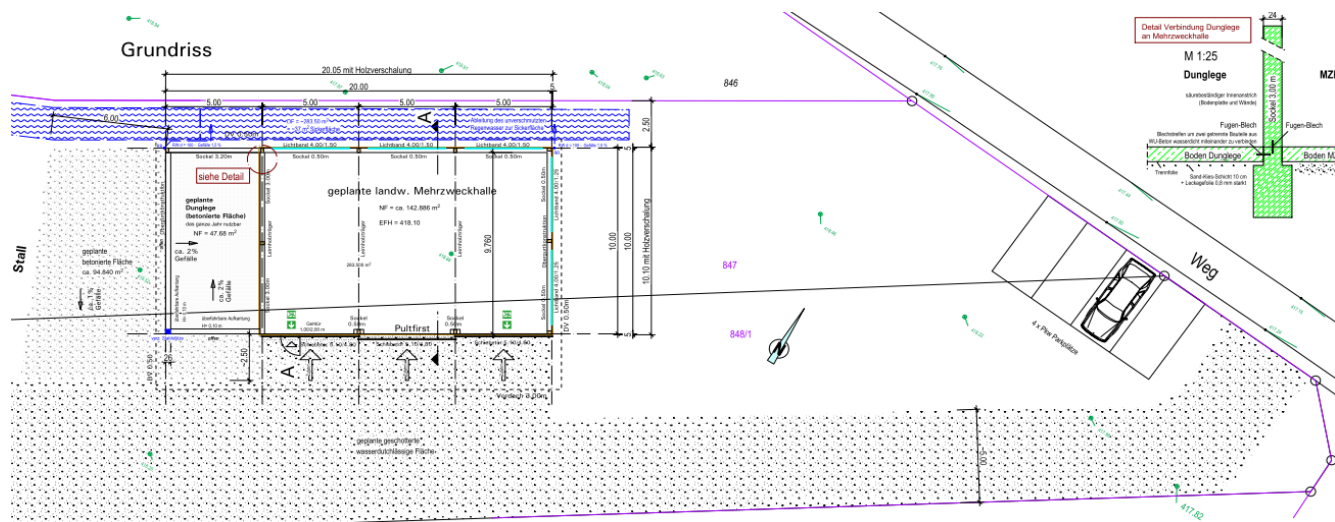


Ansicht Süd-Ost

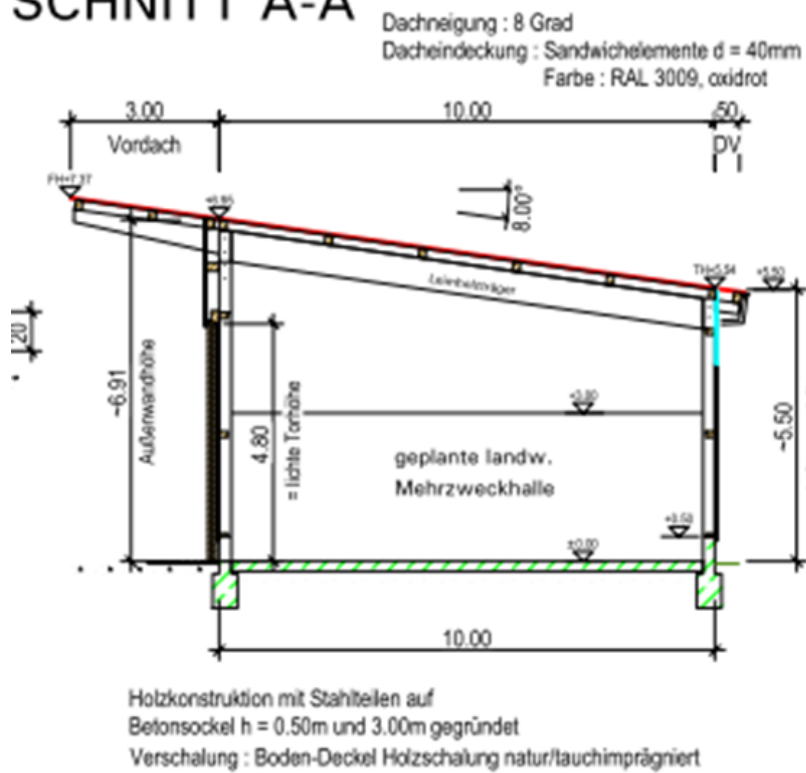


Ansicht Süd-West

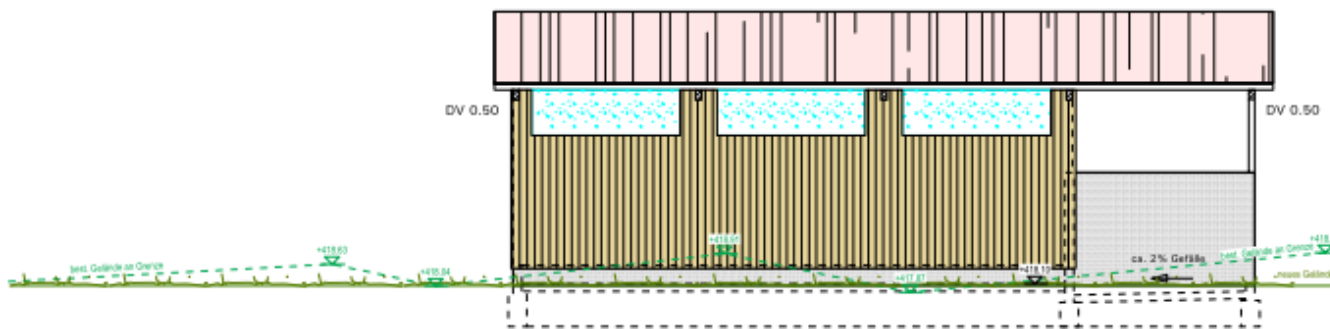




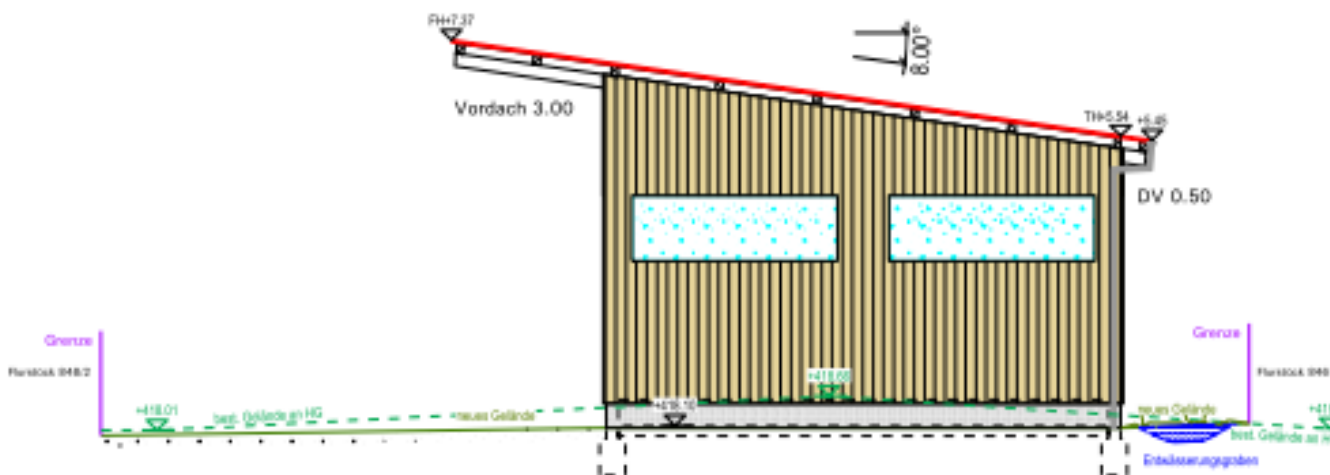
SCHNITT A-A



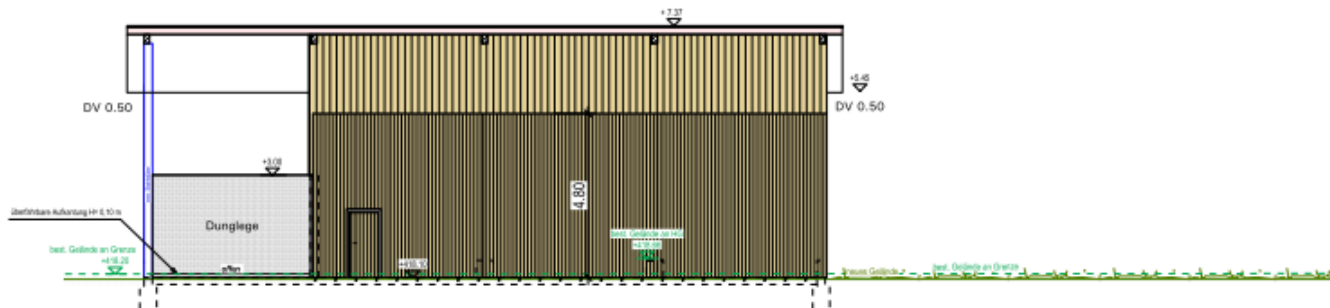
Ansicht Nord-West



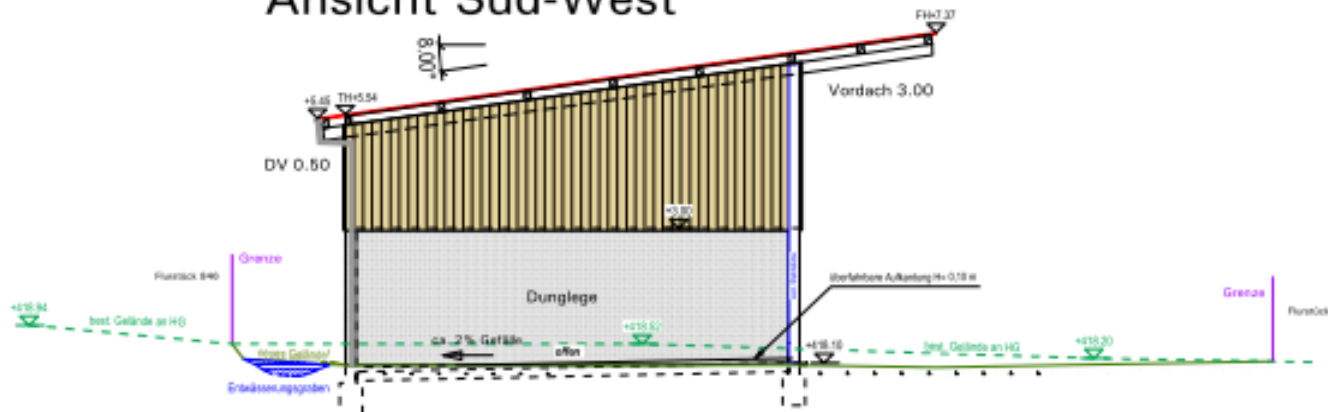
Ansicht Nord-Ost



Ansicht Süd-Ost



Ansicht Süd-West



Bepflanzungsplan

Verteiler:

1 x Bauakte „Höhe 6“

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 23.11.2021**

Anwesend:	Bgm. Niederberger und 8 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 9
Normalzahl:	Bgm. Niederberger und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	
	Herr Gemeinderat Dieter Beck
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Jürgen Hillmann; Herr Reiner Rabenstein
	Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

**6. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen
 Errichtung eines Pools auf dem Grundstück Hermelinweg 4 in Hößlinswart**

Auf die Sitzungsvorlage 210/2021, die Bestandteil des Protokolls ist, wird verwiesen.

Bauamtsleiter Rabenstein erläutert den Sachverhalt ausführlich anhand der Planunterlagen. Er geht insbesondere auf das Planungsrecht ein. Die Gemeinde hatte bei der Ausweisung des Baugebiets Unterer Hohenrain sehr viel Wert darauf gelegt, dass bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann. Man hat sich deshalb dazu entschieden, die Bebauung dichter und kompakter zu machen, damit kleinere Bauplätze entstehen. Die Bebauungsdichte wurde vor diesem Hintergrund von 50 Einwohner/ha (Vorgabe Verband Region Stuttgart und RP Stuttgart) auf 60 Einwohner/ha erhöht. Der Bebauungsplan Unterer Hohenrain aus dem Jahr 2019 setzt u.a. fest, dass überdachte Nebenanlagen sowie pro Grundstück eine Gerätehütte unter bestimmten Bedingungen außerhalb des Baufensters zugelassen sind. Alle anderen Nebenanlagen sind nur innerhalb des Baufensters zugelassen. Ziel des Bebauungsplans ist, die nicht überbaubare Grundstücksfläche von sonstigen Nebenanlagen freizuhalten und als Gartenfläche anzulegen. Diese Rahmenbedingungen waren den Grundstückseigentümern bekannt. Die Bauherren haben sich bewusst für das schnelle Kenntnissgabeverfahren entschieden, bei dem aber alle Festsetzungen des Bebauungsplans zwingend eingehalten werden müssen. Eine entsprechende Befreiung für den geplanten Pool hätte im Rahmen des regulären Bauantragsverfahrens gestellt werden müssen. Das gewählte Kenntnissgabeverfahren beim Wohnhaus wäre dann allerdings nicht möglich gewesen. Im Vorfeld fand ein Austausch zwischen Antragstellern, der Baurechtsbehörde und der Verwaltung statt. Die Baurechtsbehörde hat hierbei bereits im Vorfeld eine Befreiung nicht in Aussicht gestellt, um die Schaffung eines Präzedenzfalles auszuschließen. Zudem wurde bei anderen Bauanträgen eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans von der Baurechtsbehörde abgelehnt. Obwohl die Antragsteller um die Situation wissen, wurde nun im Nachgang zum Kenntnissgabeverfahren eine Befreiung für den Pool beantragt. Bauamtsleiter Rabenstein weist darauf hin, dass der Verwaltung bereits Einsprüche der Nachbarn gegen die Errichtung des Pools vorliegen. Diese berufen sich u.a. darauf, dass die Bestimmungen des Bebauungsplans nicht eingehalten werden.

Die Gemeinderäte Hammer und Haller erkundigen sich, ob diese Regelung auch für die im Handel erhältlichen Pools (aufblasbar oder aus Fertigteilen) gilt. Diese können im Winter wieder abgebaut werden.

Bauamtsleiter Rabenstein informiert, dass auch sog. Popup-Pools oder Aufstellpools Nebenanlagen sind, die aufgrund der Regelungen im Bebauungsplan Unterer Hohenrain nur innerhalb

des Baufensters zugelassen sind. Er weist auf einen Fall in der Vergangenheit hin, bei dem ein Pool nach Einspruch der Nachbarn wieder abgebaut werden musste.

Gemeinderätin Zeller war bei der Beratung des Bebauungsplans nicht bewusst, dass dies zu derartigen Einschränkungen führt. Dennoch sind in Hößlinswart zahlreiche Pools in den Gärten aufgestellt, dies zeigen Luftbilder des Teilortes.

Bauamtsleiter Rabenstein verweist auf das unterschiedliche Planungsrecht der verschiedenen Teilbereiche im Ort. Auch waren die Baugrundstücke in der Vergangenheit viel größer. Fakt ist, dass durch den Bebauungsplan Regularien aufgestellt wurden und Einwendungen der Nachbarn vorliegen.

Gemeinderätin Zeller erkundigt sich, ob in ferner Zukunft eine Änderung des Bebauungsplans Unterer Hohenrain möglich wäre.

Hierzu teilt Bauamtsleiter Rabenstein mit, dass ein Bebauungsplan grundsätzlich in einem klassischen Bebauungsplanverfahren geändert werden kann, jedoch mit hohen Kosten verbunden ist. Die Frage stellt sich vor diesem Hintergrund allerdings nicht.

Der Vorsitzende betont, dass die Entscheidung über eine Befreiung trotzdem letztendlich bei der Baurechtsbehörde liegt.

Gemeinderat Haller spricht die zahlreichen Popup-Pools und Trampoline an, die in vielen Gärten aufgestellt sind. Beim Kauf denkt doch niemand dran, dass diese nicht außerhalb des Baufensters aufgestellt werden dürfen.

Bauamtsleiter Rabenstein betont, dass die Gemeinde von sich aus hier nicht tätig wird, anders sieht es natürlich aus, wenn Einwendungen von Nachbarn vorliegen. In diesem Fall müsste die Baurechtsbehörde jedoch tätig werden.

Für Bürgermeister Niederberger gibt es aufgrund der Vorgaben im Bebauungsplan nur eine richtige Entscheidung. Das gemeindliche Einvernehmen kann nicht erteilt werden, da sonst ein Präzedenzfall geschaffen wird. Aufgrund dieser Erfahrungen könnten künftige Bebauungspläne in dieser Hinsicht andere Regelungen vorsehen.

Mit acht Ja-Stimmen und einer Nein-Stimme fasst der Bau- und Umweltausschuss folgenden Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB in Verbindung mit § 31 BauGB wird versagt, da das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans Unterer Hohenrain widerspricht und auch städtebaulich nicht vertretbar ist.

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/210/2021	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 23.11.2021	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Errichtung eines Pools auf dem Grundstück Hermelinweg 4 in Hößlinswart

Die Antragsteller planen auf dem Grundstück Hermelinweg 4 im Baugebiet Unterer Hohenrain in Hößlinswart die Errichtung eines Pools südlich des Wohnhauses. Der Pool soll 8 m lang, 3 m breit und 1,50 m tief sein und in den Boden eingelassen werden.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Unterer Hohenrain aus dem Jahre 2019. Dieser setzt fest, dass überdachte Nebenanlagen sowie pro Grundstück eine Gerätehütte unter bestimmten Bedingungen außerhalb des Baufensters zulässig sind. Alle anderen Nebenanlagen sind nur innerhalb des Baufensters zugelassen.

Bei dem geplanten Pool handelt es sich um eine Nebenanlage. Da diese jedoch nicht überdacht ist und in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche vorgesehen ist, ist sie gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans unzulässig. Für die Errichtung wäre daher eine Befreiung erforderlich.

Im Vorfeld zu dem Befreiungsantrag haben bereits mehrere Gespräche wie auch Schriftverkehr zwischen den Antragstellern, der Baurechtsbehörde und der Verwaltung stattgefunden. Eine Befreiung kann seitens des Baurechtsamts nicht in Aussicht gestellt werden, da die Erteilung einen Präzedenzfall darstellen würde und somit für alle Baugrundstücke entsprechend verfahren werden müsste. Dies ist den Antragstellern bekannt, sie haben dennoch den vorliegenden Antrag bei der Gemeinde eingereicht. Des Weiteren weist die Baurechtsbehörde darauf hin, dass aufgrund des räumlichen, funktionalen und zeitlichen Zusammenhangs mit dem Wohnhausneubau eine entsprechende Befreiung bereits im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu stellen gewesen wäre. Somit wäre das durch die Bauherren gewählte Kenntnissgabeverfahren (bei dem alle Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden müssen) nicht möglich gewesen.

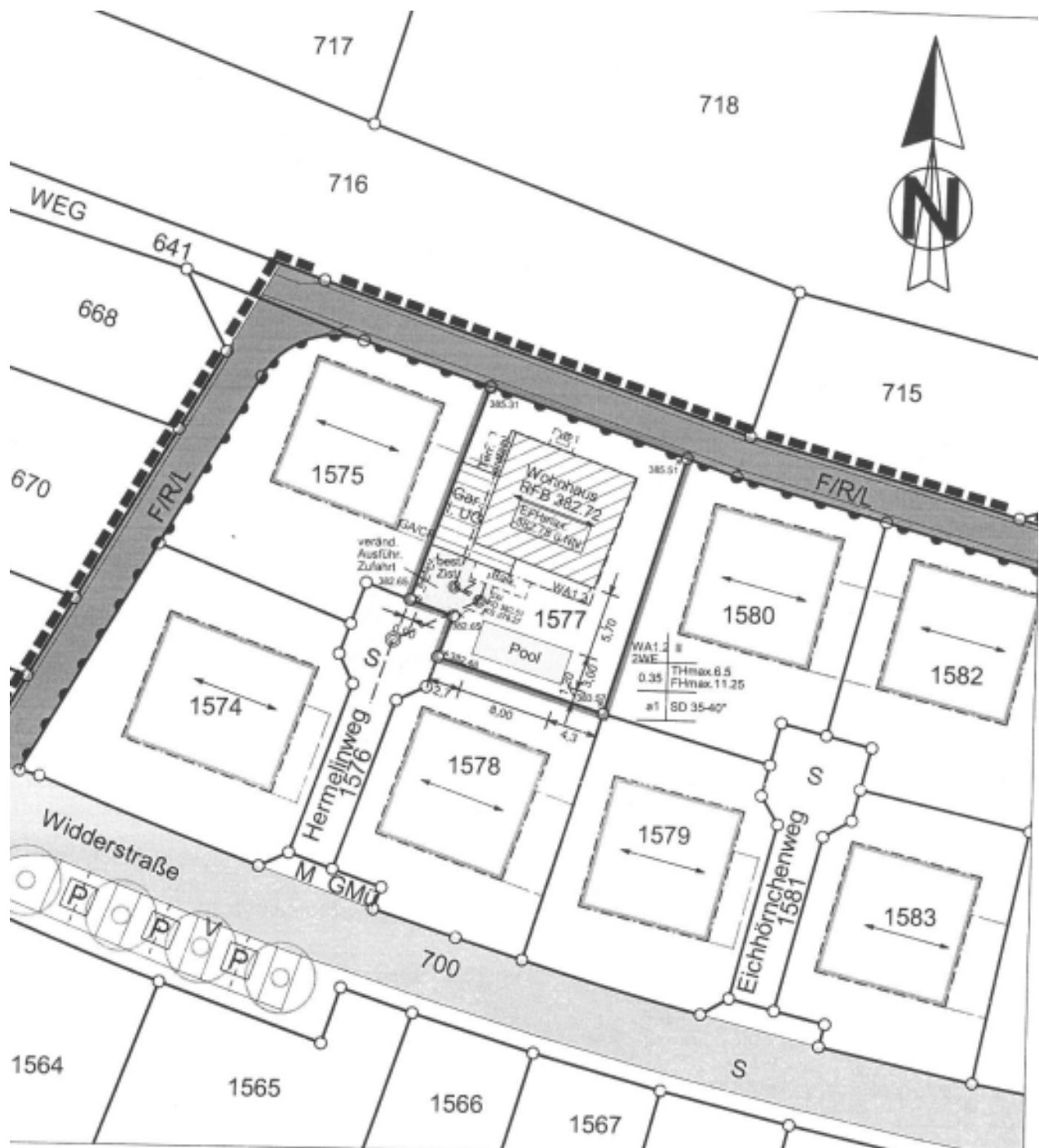
Die Verwaltung schließt sich der Rechtsauffassung der Baurechtsbehörde an. Zudem ist der geplante Pool im Vergleich zum Wohnhaus verhältnismäßig groß. Er widerstrebt dadurch dem Ziel des Bebauungsplans, die nicht überbaubare Grundstücksfläche von sonstigen Nebenanlagen freizuhalten bzw. gärtnerisch anzulegen.

Dem Bau- und Umweltausschuss wird daher empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu

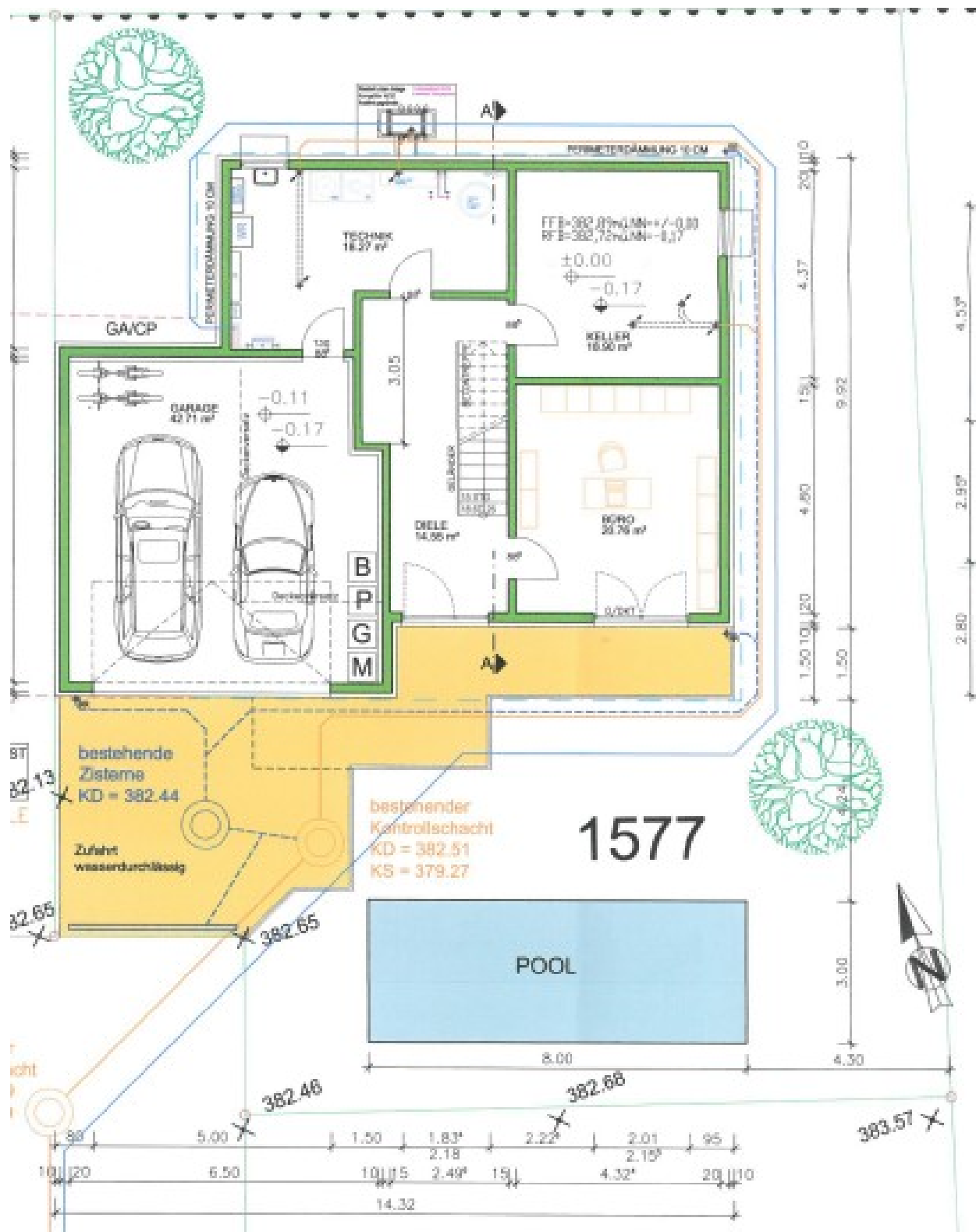
versagen.

Beschlussvorschlag:

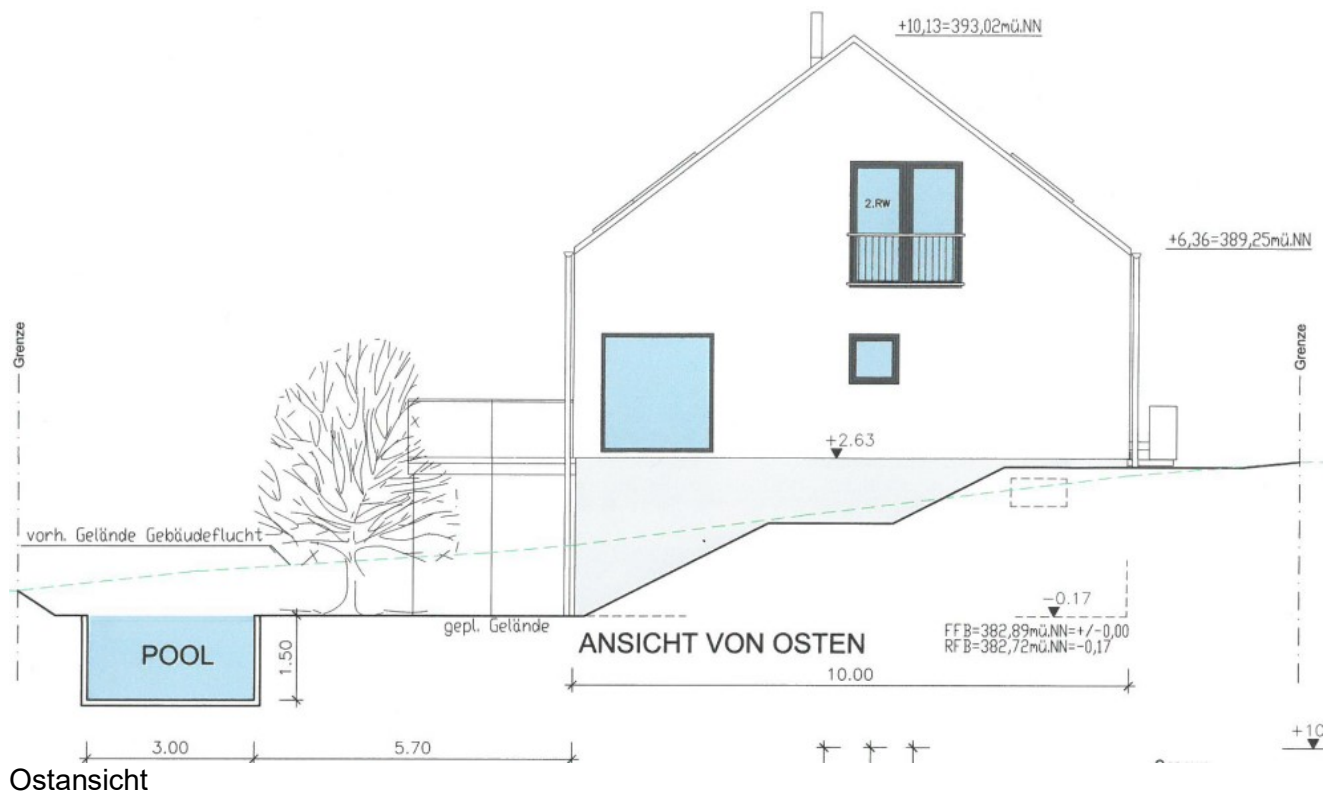
Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB in Verbindung mit § 31 BauGB wird versagt, da das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans Unterer Hohenrain widerspricht und auch städtebaulich nicht vertretbar ist.



Lageplan



Grundriss



Ostansicht



Südansicht

Verteiler:

1 x Bauakte „Hermelinweg 4“