

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/001/2022	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 15.02.2022	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Nutzungsänderung der vorhandenen Gebäude, Umbau einer Garage und Errichtung einer Pferdekoppel mit Zaunanlage sowie einer Mistmulde auf dem Grundstück Buchenbachstraße 35, Flst. 1815 in Rettersburg

Die Antragsteller planen auf dem Grundstück Buchenbachstraße 35 in Rettersburg eine Pferdehaltung. Dafür wurde die Umnutzung des bestehenden Schuppens im Osten des Grundstücks für drei Pferdeboxen sowie die Umnutzung der Remise in ein Futterlager, welche an die vorhandene Scheune angrenzt, beantragt. Der nördliche Teil des Grundstücks ist als Pferdekoppel vorgesehen, wofür im Westen zum Grundstück Buchenbachstraße 33/1 hin ein mobiler Zaun geplant ist. Um zur Koppel zu gelangen soll die bestehende Garage als Durchgang umgebaut werden. Des Weiteren soll ein mobiler Zaun mit Tor und eine mobile Mistmulde im Süden entlang der Buchenbachstraße gebaut werden.

Das Baugrundstück befindet sich sowohl im unbeplanten Innen- als auch im Außenbereich von Rettersburg. Nach Rücksprache mit dem Baurechtsamt verläuft die Abgrenzung direkt am Wohnhaus Buchenbachstraße 35. Somit befinden sich die Gebäude, welche umgenutzt werden sollen, sowie die Koppel und die an der Straße geplante Mistmulde im Außenbereich.

Diese Teile des Grundstücks werden daher nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. Der Außenbereich 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.

Die vorhandenen Gebäude im heutigen Außenbereich des Grundstücks wurden in den 60er, 70er bzw. 80er Jahren aufgrund einer anderen Abgrenzung des Innen- zum Außenbereichs

genehmigt.

Nach Aussage des Landwirtschaftsamts betreiben die Antragsteller keine Landwirtschaft, weshalb das Vorhaben nicht privilegiert und somit nach § 35 Abs. 1 BauGB nicht zulässig ist. Nach § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Außenbereich genehmigt werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt sind und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt aus verschiedenen Gründen vor. Zum einen steht die Darstellung des Grundstücks im Flächennutzungsplan 2000-2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen dem Vorhaben teilweise entgegen. Der Flächennutzungsplan sieht für den nördlichen Teil des Baugrundstücks Fläche für die Landwirtschaft dar. Nachdem die Antragsteller wie oben beschrieben keinen landwirtschaftlichen Betrieb führen, widerspricht das Vorhaben dieser Darstellung. Zum anderen ist aus Sicht der Verwaltung die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt und das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Pferdehaltung in einem bislang als Schuppen genutzten Gebäudes sowie die Einzäunung des Grundstücks und die geplante mobile Mistmulde direkt an der Buchenbachstraße verunstaltet. Darüber hinaus wäre vom Landratsamt zu prüfen, ob hinsichtlich Geruchsimmissionen ausreichend Abstand zur nächstgelegenen bestehenden Wohnbebauung gegeben ist.

Bezüglich der nicht gegebenen Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens fanden bereits mehrere Gespräche zwischen der Verwaltung und dem Baurechtsamt statt. Auch die Antragsteller hatten vor der Einreichung des Baugesuchs sowohl mit der Verwaltung als auch dem Landratsamt Kontakt. Beide Stellen wiesen jedoch darauf hin, dass das Vorhaben ohne eine Privilegierung nicht zulässig ist.

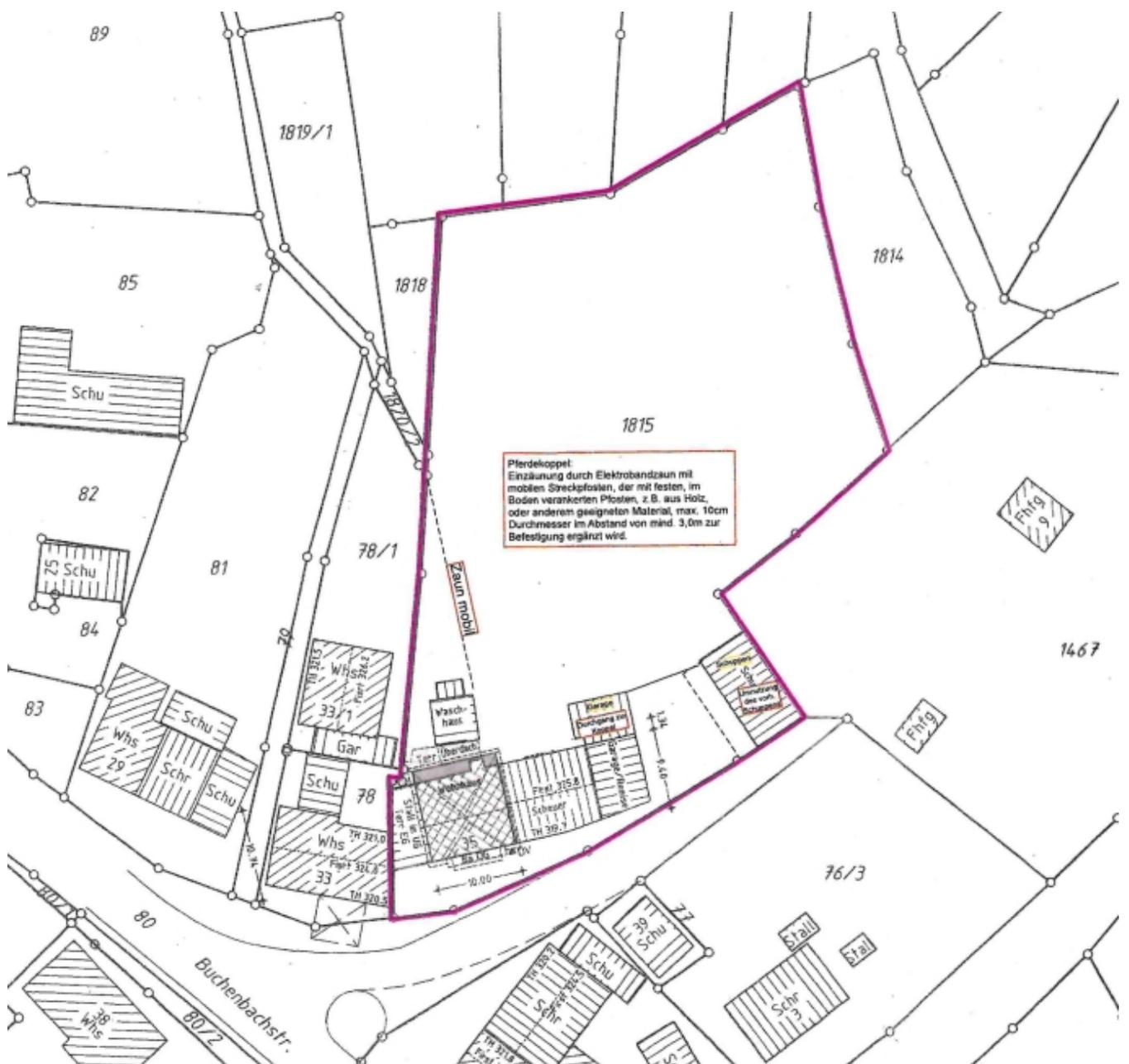
Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung dem Bau- und Umweltausschuss das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 35 BauGB zu versagen.

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

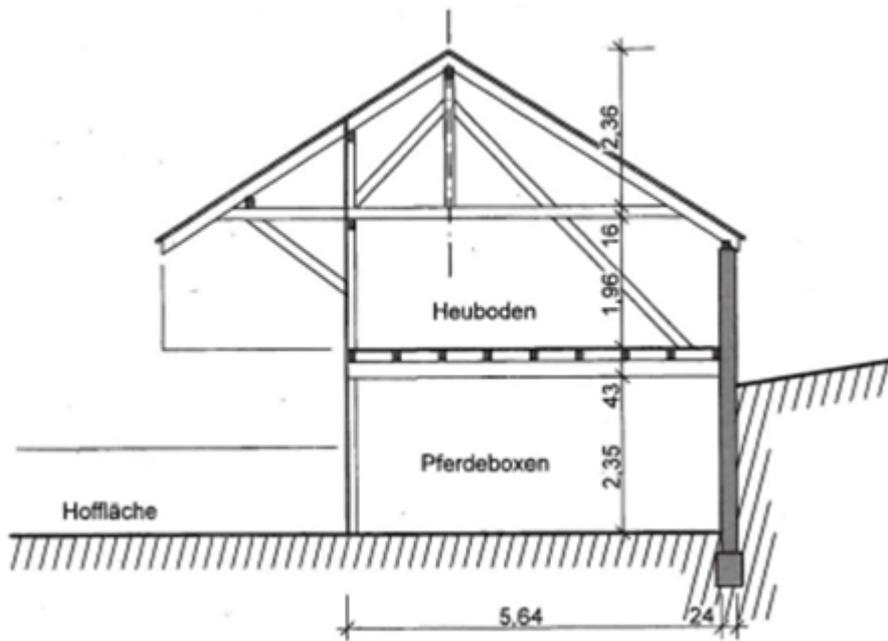
- 1. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 35 BauGB wird nicht erteilt, da das Bauvorhaben nicht privilegiert ist und daher nach § 35 Abs. 1 BauGB nicht zulässig ist. Auch eine Genehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB ist aus Sicht der Gemeinde ausgeschlossen, da öffentliche Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt sind. Das Vorhaben widerspricht aufgrund des nicht vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebs teilweise den Festsetzungen des Flächennutzungsplans 2000-2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden**

und der Gemeinde Berglen und beeinträchtigt die natürliche Eigenart der Landschaft bzw. verunstaltet das Orts- und Landschaftsbild.

2. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben als Angrenzerin an das Baugrundstück aus den oben genannten Gründen nicht zu.



Lageplan



Schnitt des Schuppens

Verteiler:

1 x Bauakte „Buchenbachstraße 35“