

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/002/2022	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 15.02.2022	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Bau eines Zweifamilienwohnhauses auf Flst. 700, Brunnwiesen 3 in Streich

Die Antragssteller planen die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Terrassen, Garage und Stellplätzen auf dem Grundstück Flst.Nr. 700 im Gewann Brunnwiesen in Streich. Das Grundstück soll im südlichen, direkt am landwirtschaftlichen Weg Nr. 713 gelegenen Teil bebaut werden. Ein dort vorhandener landwirtschaftlicher Schuppen wird zu diesem Zweck abgebrochen.

Das geplante Wohngebäude soll mit einer Grundfläche von 12,00 m x 15,00 m und einem Zeltdach mit einer Dachneigung 22° errichtet werden. Die Trauf- und Firsthöhen betragen 6,07 m bzw. 8,50 m. Im Süden bzw. Südosten des Gebäudes ragt das Erdgeschoss sowie eine daran angeschlossene Garage teilweise nach Süden unter dem Zeltdach des Gebäudes hervor. Das dadurch geschaffene Flachdach soll auf einer Fläche von 26,65 m² als am Obergeschoss angeschlossener Balkon genutzt werden. Der östliche Teil des Garagenflachdachs soll begrünt ausgeführt werden.

Zudem sind im Süden und Norden des Gebäudes Terrassen geplant. Die nördliche Terrasse soll auf Niveau des Untergeschosses mittels abgetrepter Stützmauern in den Hang hinein errichtet werden. Über eine an der Ostseite vorgesehene Treppe kann diese Terrasse auch aus dem Erdgeschoss erreicht werden. Neben der Garage sind zwei Stellplätze mit Ausfahrt auf den landwirtschaftlichen Weg Nr. 713 geplant, womit die durch die Stellplatzsatzung der Gemeinde erforderlichen drei Stellplätze vorhanden sind.

Zur Beurteilung des Bauvorhabens hielt die Verwaltung Rücksprache mit der Baurechtsbehörde und dem Landwirtschaftsamt. Nach Aussage der Baurechtsbehörde ist die Abgrenzung vom Innen- in den Außenbereich direkt hinter dem bestehenden Gebäude Ötztalstraße 2 zu ziehen. Demzufolge befindet sich das Bauvorhaben im Außenbereich und wird 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.

Nach Aussage des Landwirtschaftsamtes ist das Bauvorhaben nicht privilegiert und somit nach § 35 Abs. 1 BauGB unzulässig, da in unmittelbarer Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb bereits andere privilegierte Wohngebäude für dessen Betriebsführer genehmigt wurden oder sich derzeit im Genehmigungsverfahren befinden und die Größe des Betriebs nach Aussage des Landwirtschaftsverwaltung keine weiteren privilegierten Wohngebäude zulässt.

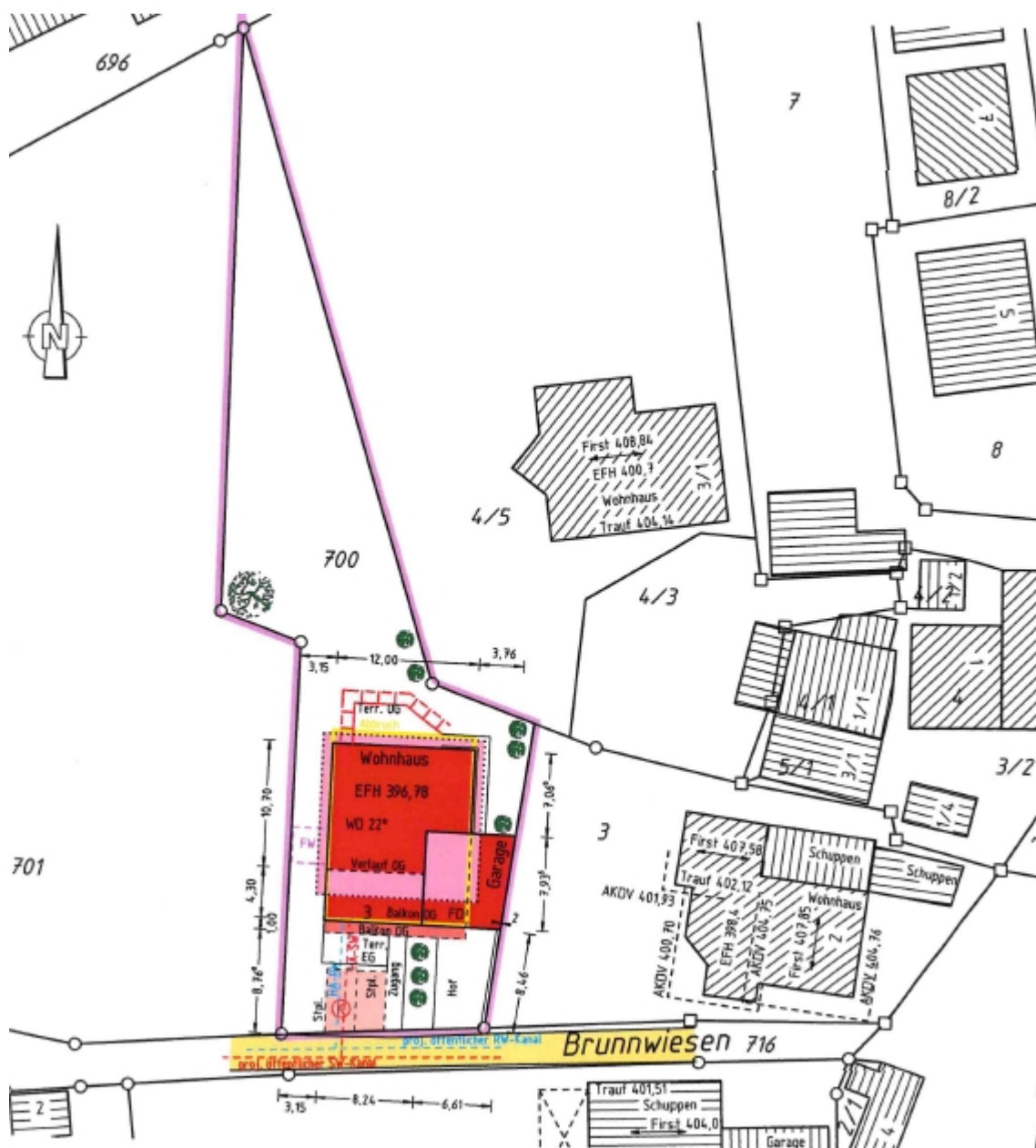
Laut den Bauvorlagen ist die Erschließung des Grundstücks über den südlich verlaufenden landwirtschaftlichen Weg Nr. 713 vorgesehen. Bei diesem Weg handelt es sich um einen Wirtschaftsweg und nicht um eine zum Anbau bestimmte Straße. Ferner verlaufen in diesem Weg weder öffentliche Frischwasser- noch Entwässerungsleitungen. Die Erschließung des Baugrundstücks über den Weg ist daher nicht gegeben und kann auch nicht mit verhältnismäßigem Aufwand durch die Gemeinde hergestellt werden. Auch aus diesem Grund ist das Vorhaben aus Sicht der Verwaltung nach § 35 Abs. 1 BauGB nicht zulässig.

Weiter wurde durch die Verwaltung eine Zulässigkeit des Vorhabens nach § 35 Abs. 2 BauGB geprüft. Demnach können sonstige Vorhaben im Außenbereich im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

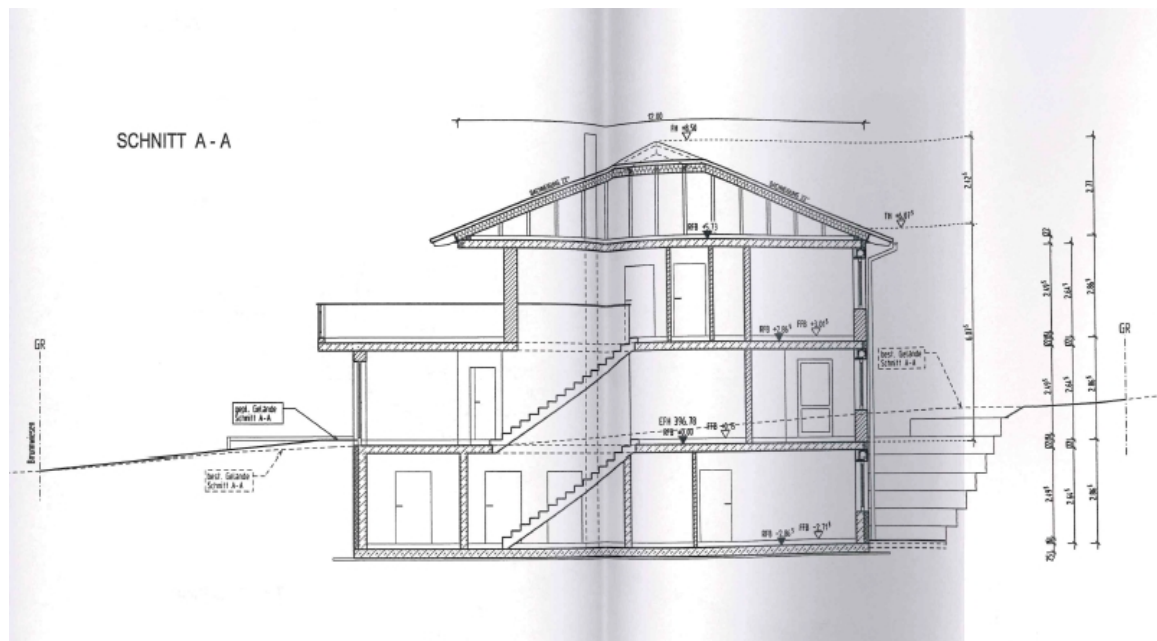
Eine Genehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB ist aus Sicht der Verwaltung ebenfalls nicht möglich, da wie bereits erläutert zum einen die Erschließung des Baugrundstücks nicht gesichert ist und zudem die Darstellung des Grundstücks im Flächennutzungsplan 2000-2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen dem Vorhaben teilweise entgegensteht. Der Flächennutzungsplan sieht beinahe für das gesamte Baugrundstück Fläche für die Landwirtschaft vor. Nachdem wie oben beschrieben kein privilegiertes Vorhaben vorliegt, widerspricht das Bauvorhaben dieser Darstellung.

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

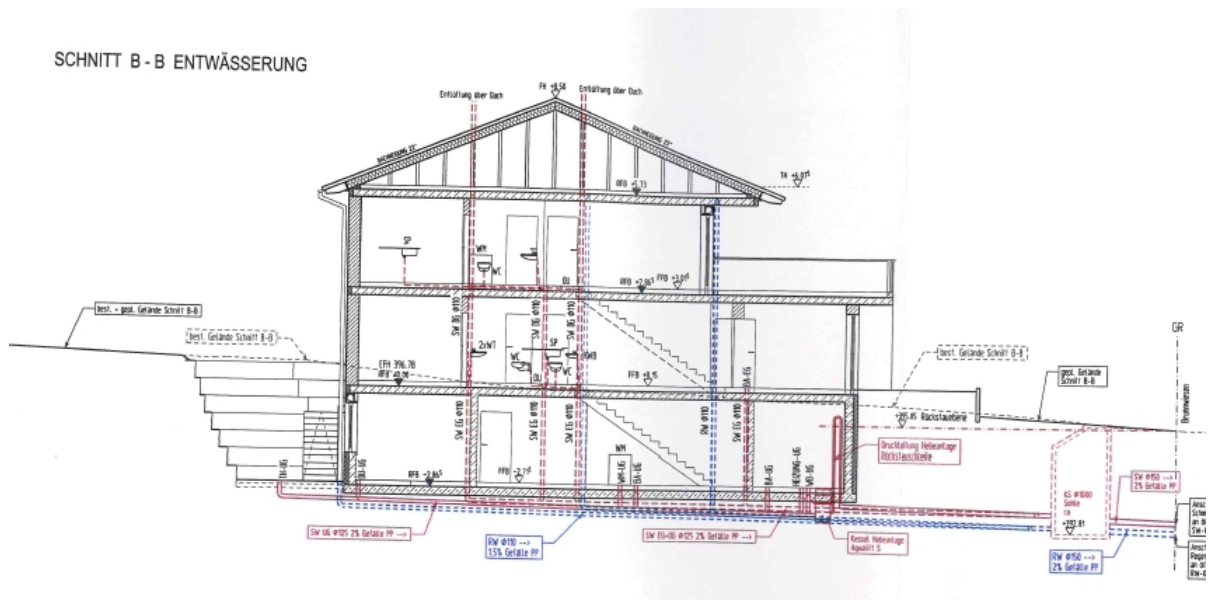
Das gemeindliche Einvernehmen wird gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 1 BauGB nicht erteilt, da es sich um kein privilegiertes Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 1 BauGB handelt und die Erschließung des Baugrundstücks aufgrund fehlender Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen nicht gesichert ist. Das Einvernehmen der Gemeinde Berglen wird ferner aufgrund § 36 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB versagt, da einer Genehmigung des Bauvorhabens öffentliche Belange entgegenstehen. Das Vorhaben widerspricht den Darstellungen im Flächennutzungsplan der Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen. Ferner verfügt das Grundstück über keine ordnungsgemäße Erschließung, da der am Grundstück Brunnwiesen 3 in Streich entlangführende landwirtschaftliche Weg Nr. 713 nicht zum Anbau bestimmt ist und keine Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen vorhanden sind.



Lageplan

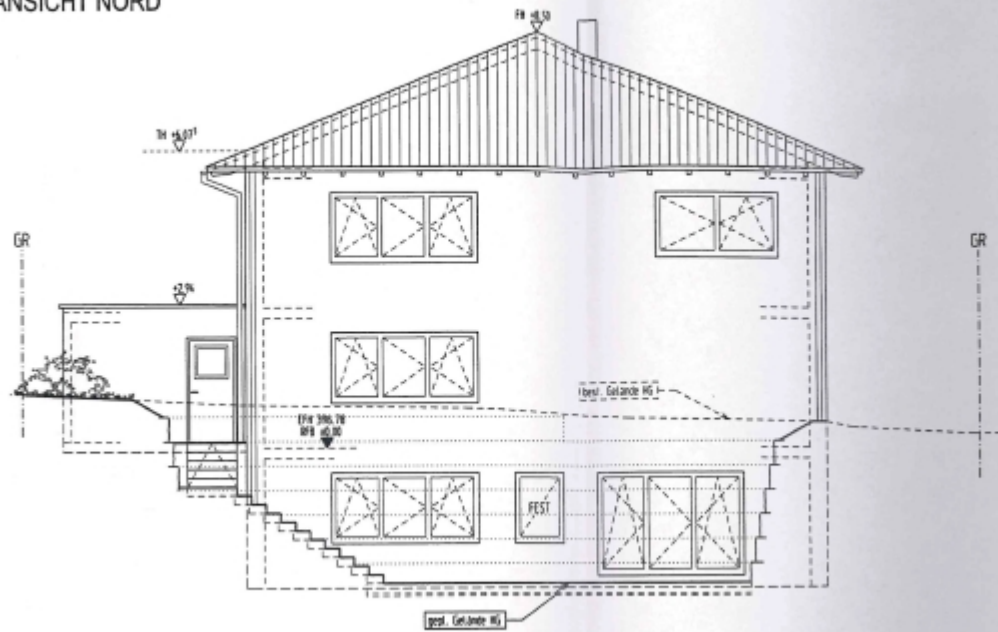


Schnitt A



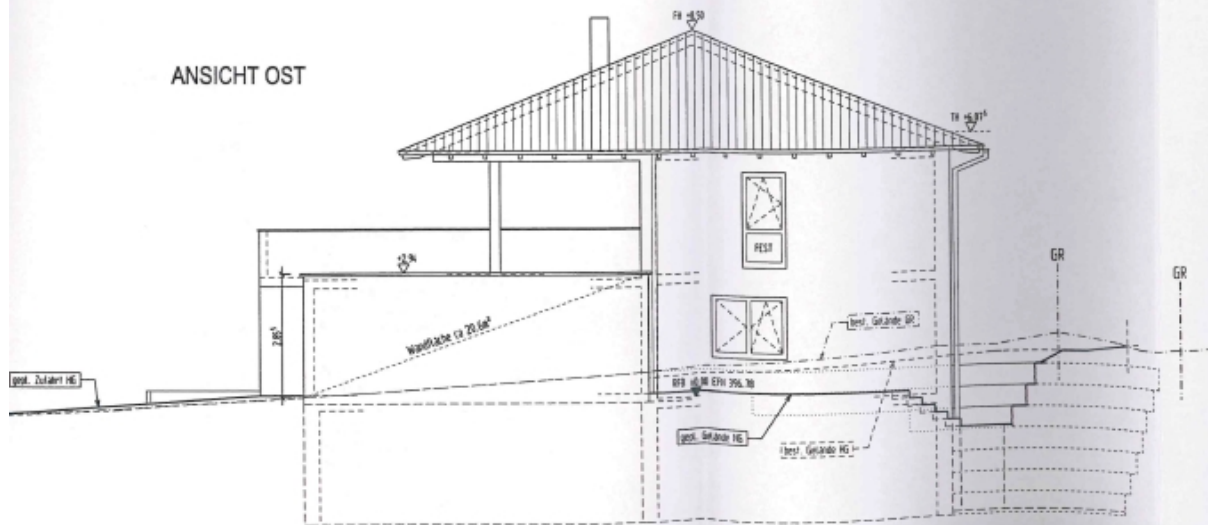
Schnitt B

ANSICHT NORD

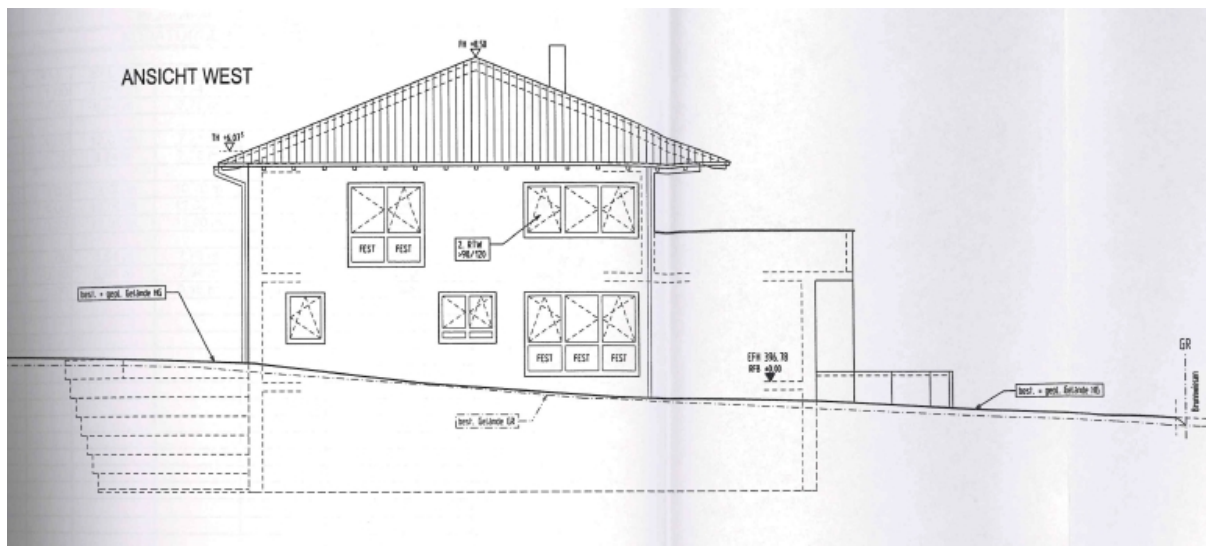


Ansicht Nord

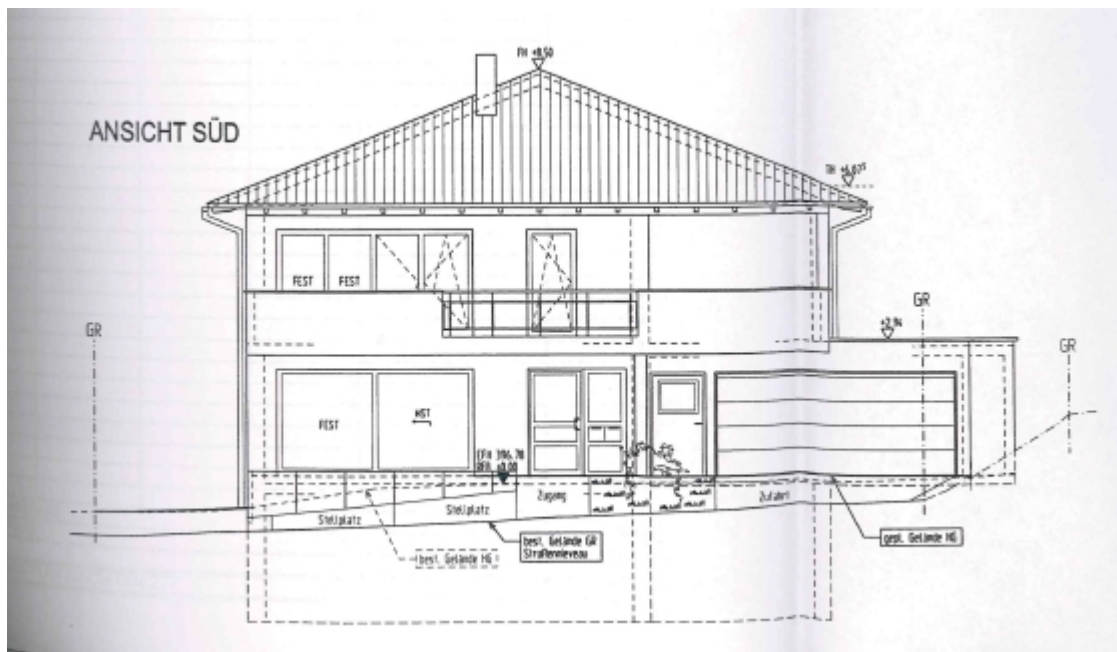
ANSICHT OST



Ansicht Ost



Ansicht West



Ansicht Süd

Verteiler:

1x Bauakte „Brunnwiesen 3“