Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/040/2016	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 26.04.2016	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung

Berglen

Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienwohngebäudes mit Garage auf dem Grundstück Im Gaiern 10, Flst.Nr. 1 in Rettersburg

Der Eigentümer des Grundstücks Im Gaiern 10 in Rettersburg hat bereits Ende des vergangenen Jahres eine Bauvoranfrage eingereicht, um die Genehmigungsfähigkeit eines Einfamilienwohngebäudes mit einer Grundfläche von ca. 15,45 m x 8,06 m, einer angebauten Einzelgarage und eines Stellplatzes zu klären. Von einer Behandlung des Antrages im Bau- und Umweltausschuss wurde zunächst abgesehen, da eine erste Einschätzung durch die Verwaltung ergeben hatte, dass es sich bei dem Hanggrundstück am Ortseingang von Rettersburg um eine Landwirtschaftsfläche im Außenbereich gemäß § 35 BauGB handelt. Es sollte daher zunächst die planungsrechtliche Beurteilung der Baurechtsbehörde des Landratsamtes abgewartet werden, um dem Gremium eine fundierte Auskunft geben zu können. Die Stellungnahme liegt zwischenzeitlich vor und bestätigt das Prüfungsergebnis der Verwaltung.

Eine Genehmigung gemäß § 35 Abs. 1 BauGB kommt nicht in Betracht, da die dort beschriebenen Genehmigungsvoraussetzungen offensichtlich nicht erfüllt werden. Das Vorhaben ist im Außenbereich nicht privilegiert. Es ist daher zu prüfen, ob eine Genehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB möglich ist. Sonstige Vorhaben können danach im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt gemäß § 35 Abs. 3 BauGB insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht, was hier der Fall ist. Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Winnenden und der Gemeinde Berglen weist den betreffenden Bereich als Fläche für die Landwirtschaft aus. Die Errichtung eines Wohngebäudes kann deshalb nicht genehmigt werden.

Darüber hinaus liegt der Baurechtsbehörde eine Stellungnahme des Geschäftsbereichs Umweltschutz vor, die besagt, dass die Errichtung eines nicht privilegierten Vorhabens im Außenbereich nicht akzeptiert werden kann.

Aufgrund der beschriebenen Rechtslage kann die Verwaltung dem Bau- und Umweltaus-

schuss nicht empfehlen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, da eine Verwirklichung des Vorhabens eine Beeinträchtigung gemäß § 35 Abs. 3 BauGB zur Folge hätte und daher auch nicht als sonstiges Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden kann.

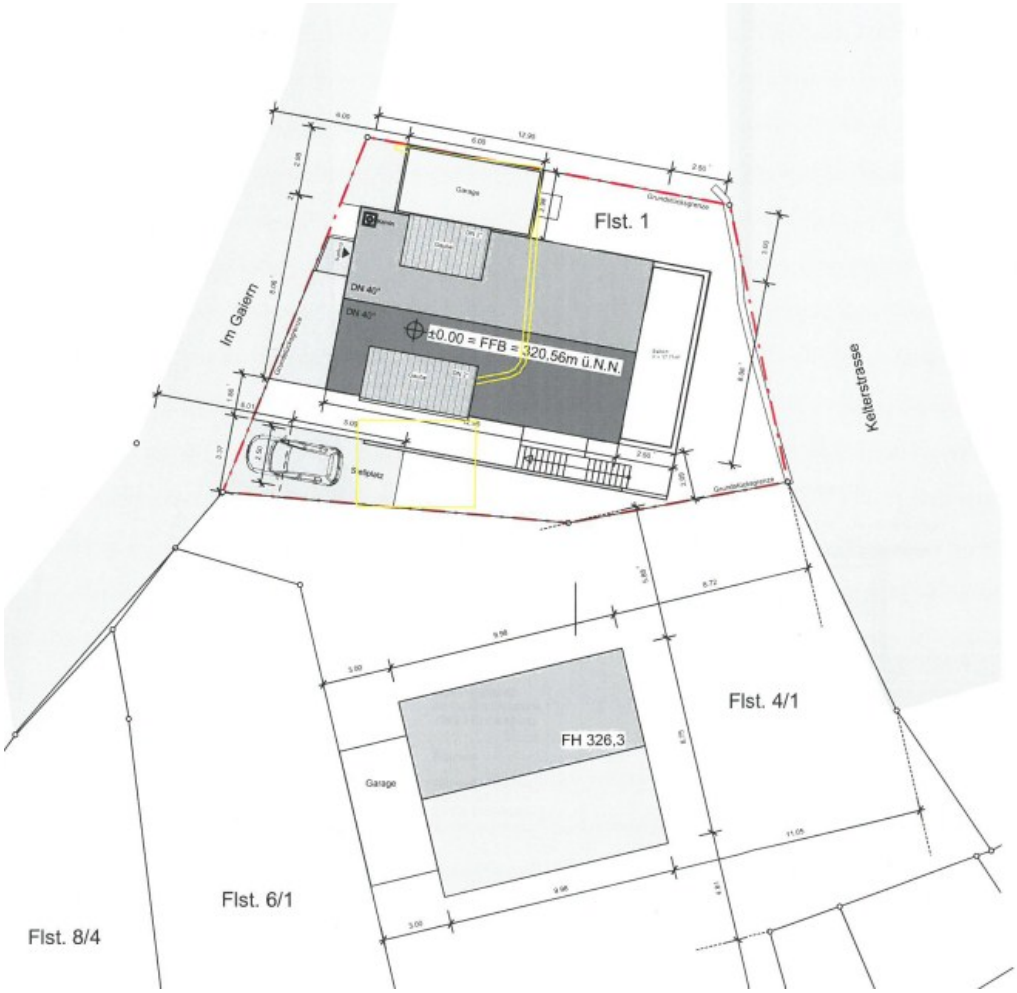
B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

1. **Das gemeindliche Einvernehmen zu der Bauvoranfrage gemäß § 36 BauGB wird nicht erteilt, da**

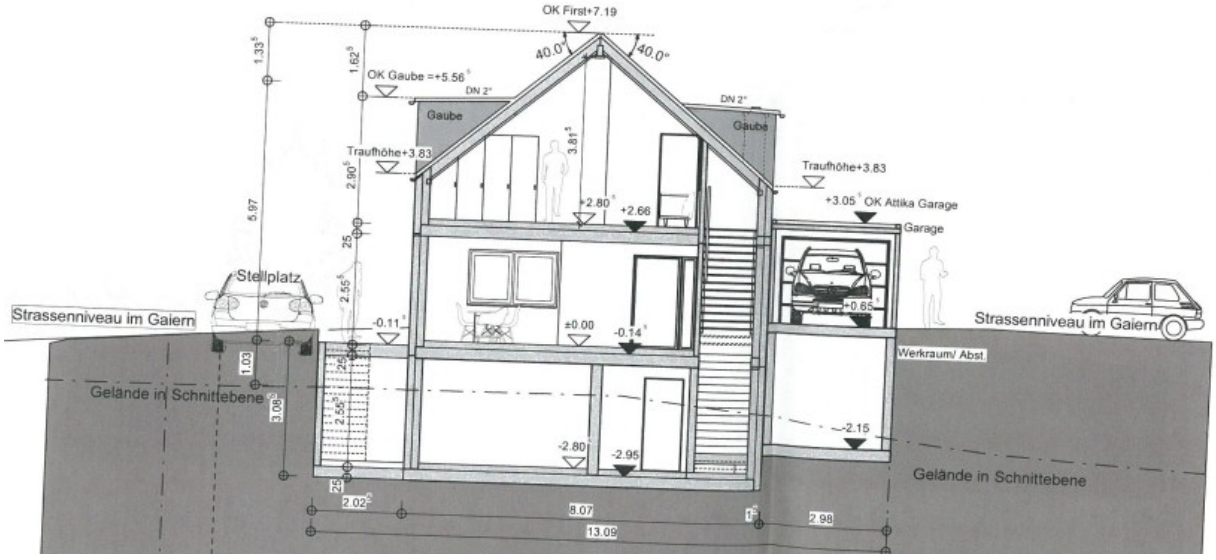
   - **da es sich offenkundig nicht um ein nach § 35 Abs. 1 BauGB im Außenbereich privilegiertes Vorhaben handelt. In den Antragsunterlagen sind ebenfalls keine entsprechenden Hinweise enthalten.**

   - **die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung eines Wohnhauses mit Doppelgarage und Stellplatz im Außenbereich auf dem Grundstück Flst.Nr. 1 auf Gemarkung Rettersburg gemäß § 35 Abs. 2 BauGB nicht vorliegen. Das Vorhaben steht im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Winnenden und der Gemeinde Berglen, welcher das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft ausweist.**

2. **Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird vom Bau- und Umweltausschusses nicht befürwortet.**



Lageplanauszug



Schnitt

Westansicht

Südansicht

Ostansicht

Nordansicht

Visualisierung Im Gaiern

Visualisierung Kreisstraße 1915

Visualisierung Ortsteingang

Visualisierung Südseite

Verteiler:

1 x Bauakte "Im Gaiern 10"