

Einladung zur Sitzung des Umwelt- und Bauausschusses am Montag, 04.10.2021

Am **Montag, 04.10.2021** findet um **18:50 Uhr** in der **Kulturhalle in Ertingen** eine **öffentliche** Sitzung des Umwelt- und Bauausschusses statt.

Tagesordnung

TOP 1 Baugesuche

- a) Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, (vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren), Flst. Nrn. 183/8, 183/9, 183/10, 183/11 und 183/, Ludwig-Grill-Straße, Ertingen
- b) Neubau einer Blockstufenmauer und Geländeauffüllung, Flst. Nr. 193/2, Wiesenstraße, Ertingen-Binzwangen

TOP 2 Bekanntgaben, Verschiedenes, Wünsche, Anregungen

Die Bevölkerung ist zur Teilnahme an der Sitzung herzlich eingeladen. Die Sitzungsinformation liegt aus oder kann auf der Homepage der Gemeinde Ertingen unter www.ertingen.de/sitzungen-vom-gemeinderat-ortschaftsrat eingesehen werden. Die zum Zeitpunkt der Sitzung geltende Corona-Verordnung ist zu beachten.

Ertingen, 24.09.2021

gez. Jürgen Köhler, Bürgermeister

Schriftliche Sitzungsinformation
zur öffentlichen Sitzung des Umwelt- und Bauausschusses
am Montag, 04.10.2021

TOP 1 Baugesuche

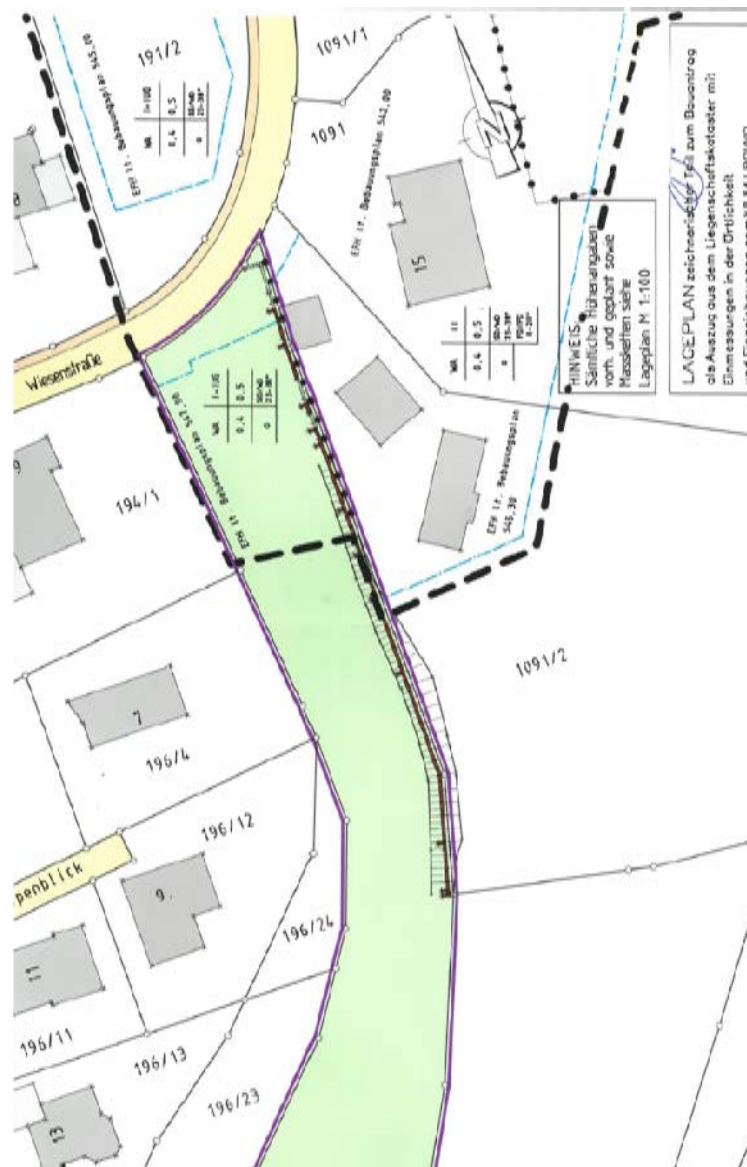
a)	
Vorhaben:	Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage (vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren)
Baugrundstück	Flst. Nrn. 183/8, 183/9, 183/10, 183/11 und 183/, Ludwig-Grill-Straße, Ertingen
Antragsteller/ Bauherr:	---
Rechtsgrundlage:	Im Zusammenhang bebauter Ortsteil → § 34 BauGB Gemäß § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.
Befreiung/Abweichung/ Ausnahme	keine
Nachbareinwände:	Die Nachbarbeteiligung wird derzeit durchgeführt.
Stellungnahme der Verwaltung:	In der Sitzung vom 17.05.2021 wurde dem Baugesuch in eingeschossiger Bauweise zugestimmt. Die Untere Baurechtsbehörde beurteilte das Vorhaben allerdings in Bezug auf das Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung negativ. Daraufhin erfolgte eine Planänderung auf eine zweigeschossige Bauweise. Mit der zweigeschossigen Bauweise fügt sich das Vorhaben aus Sicht der Verwaltung nun sowohl nach der Art (Wohnhaus) als auch nach dem Maß der baulichen Nutzung (überbaute Grundstücksfläche, Anzahl Geschosse, Höhe) in ausreichendem Maß in die nähere Umgebung ein. In der unmittelbaren Umgebungsbebauung finden sich zwar vorwiegend Satteldächer, die als ortsbildprägend angesehen werden können, jedoch wurden im Bereich der Ludwig-Grill-Straße und der Tirolergasse bereits abweichende Dachformen (Flachdach, Pultdach) zugelassen. Insgesamt sind Bauvorhaben zur Nachverdichtung und Innenentwicklung im Sinne der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme grundsätzlich positiv zu beurteilen. Zeitgemäße und effiziente Bauweisen werden dabei regelmäßig nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Aus Sicht der Verwaltung ist das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu erteilen.
Beschlussvorschlag:	1.) Der Antragsteller wird auf Folgendes hingewiesen: <ul style="list-style-type: none"> - Die Hausanschlüsse für die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind vom Bauherrn ab der Hauptleitung bis zum geplanten Gebäude in Abstimmung mit der Gemeinde auf eigene Kosten herzustellen. - Die Räume, die unterhalb der Rückstau eben (Oberkante Straße) liegen, sind gegen Rückstau zu sichern. 2.) Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird erteilt.



b)	
Vorhaben:	Neubau einer Blockstufenmauer und Geländeauffüllung
Baugrundstück	Flst. Nr. 193/2, Wiesenstraße, Ertingen-Binzwanen
Antragsteller/Bauherr:	---
Rechtsgrundlage	<p>Innerhalb Geltungsbereich Bebauungsplan „Grenzwiesen“ → § 30 BauGB</p> <p>Gemäß § 30 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplans zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.</p> <p>Gemäß § 31 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.</p> <p>Außenbereich → § 35 BauGB</p>

Befreiung/Abweichung /Ausnahme	Befreiung bzgl. Auffüllung über 0,20m
Nachbareinwände	Die Angrenzeranhörung wurde durchgeführt. Einwendungen sind nicht eingegangen.
Stellungnahme der Verwaltung:	<p>Das vorliegende Baugesuch wurde bereits in der Sitzung vom 07.06.2021 behandelt. Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wurde dem Vorhaben in dieser Sitzung versagt. Auch der Ortschaftsrat Binzwangen versagte dem Vorhaben in seiner Sitzung vom 27.05.2021 das Einvernehmen.</p> <p>Die Untere Baurechtsbehörde teilte der Verwaltung daraufhin mit Schreiben vom 13.09.2021 mit, dass sie eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens grundsätzlich als gegeben sieht. Sie weist darauf hin, dass eine Versagung des gemeindlichen Einvernehmens nur rechtmäßig ist, wenn sich dies aus den in den §§ 31, 33 – 35 BauGB angegebenen Gründen ergibt und eine Versagung des Einvernehmens insoweit nur aus bauplanungsrechtlichen Gründen zulässig ist.</p> <p>Die Beurteilung der erforderlichen Befreiung liegt hingegen im Rahmen einer Ermessensentscheidung der Gemeinde. Die Untere Baurechtsbehörde bittet daher um erneute Beratung über das Bauvorhaben und verweist darauf, dass das Einvernehmen ausschließlich aus bauplanungsrechtlichen Gründen versagt werden kann.</p> <p>Beantragt wurde die Errichtung einer Blockstufenmauer mit einer Länge von 100,40m und einer Höhe von bis ca. 1,90m sowie die Auffüllung des bestehenden Geländes mit einer Höhe von bis zu ca. 1,60m.</p> <p>Die Errichtung der Blockstufenmauer ist als Stützmauer zu beurteilen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 2,0m auch im Außenbereich verfahrensfrei, es ist also keine Baugenehmigung erforderlich. Wie bei allen verfahrensfreien Vorhaben sind trotz der Verfahrensfreiheit auch hier die sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. In Betracht kommen in diesem Fall der Grenzabstand, Festsetzungen des Bebauungsplans, Belange des Naturschutzes, Landschaftsschutzes oder Bodenschutzes.</p> <p>Nachdem gemäß § 6 LBO bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, soweit sie nicht höher als 2,5 m sind oder ihre Wandfläche nicht mehr als 25m² beträgt, in den Abstandflächen oder ohne Abstandsflächen zulässig sind, steht die Stützmauer nicht im Konflikt mit dem Grenzabstand. Eine Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes, des Landschaftsbilds, oder Bodenschutzes wurde seitens der Fachbehörden im Rahmen der Verfahrensbeteiligung geprüft. Seitens der angehörten Fachbehörden stehen dem Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken entgegen.</p> <p>Auch Auffüllungen sind bis zu einer Fläche von 500m² im Außenbereich verfahrensfrei zulässig. Die den Außenbereich betreffende Auffüllung überdeckt allerdings eine Fläche von mehr als 500m². Es ist also eine Baugenehmigung erforderlich. Zudem sind auch mit der Auffüllung, die sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Seitens der Fachbehörden wurden auch gegen die Auffüllung keine Bedenken vorgebracht.</p> <p>Nachdem seitens der Fachbehörden des Landratsamts Biberach keine Bedenken vorgebracht wurden, kann der Errichtung der Blockstufenmauer und der Geländeauffüllung nicht entgegengehalten werden, dass sie öffentlich-rechtlichen Belangen widersprechen.</p> <p>Bauplanungsrechtliche Gründe, die gegen das Vorhaben sprechen liegen ebenfalls nicht vor. Das Einvernehmen ist daher zu erteilen.</p> <p>Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Grenzwiesen“</p> <p>Das Vorhaben liegt zu ca. 40% innerhalb des Geltungsbereichs des</p>

	<p>Bebauungsplans „Grenzwiesen“. Die geplante Auffüllung widerspricht den Festsetzungen des Bauungsplans „Grenzwiesen“. Der Bauungsplan „Grenzwiesen“ beschränkt Auffüllungen auf maximal 0,2m. Es ist also die Erteilung einer Befreiung erforderlich.</p> <p>Nachdem die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich als noch vertretbar eingestuft werden kann und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, kann der Befreiung aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden.</p>
Beschlussvorschlag:	Vorbehaltlich der Zustimmung des Ortschaftsrates Binzwangen: 1.) Die erforderliche Befreiung wird erteilt. 2.) Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt.



21.09.2021 W. Spitzfaden, Hauptamt