

Einladung zur Sitzung des Umwelt- und Bauausschusses am Montag, 25.01.2021

Am **Montag, 25.01.2020** findet um **17:45 Uhr** in der **Kulturhalle in Ertingen** eine **öffentliche** Sitzung des Umwelt- und Bauausschusses statt.

Tagesordnung

TOP 1 Baugesuche

- a) Errichtung von weiteren 12 Wohnmobilstellplätzen auf dem Grundstück Flst. Nr. 5640, Schwarzachtal 1 in Ertingen
- b) Neubau einer Betriebsleiterwohnung mit Büro, Sozialräumen und Carport auf dem Grundstück Flst. Nr. 2300/1, Bei der Linde in Ertingen

TOP 2 Bekanntgaben, Verschiedenes, Wünsche, Anregungen

Die Bevölkerung ist zur Teilnahme an der Sitzung herzlich eingeladen.

Ertingen, 14.01.2021

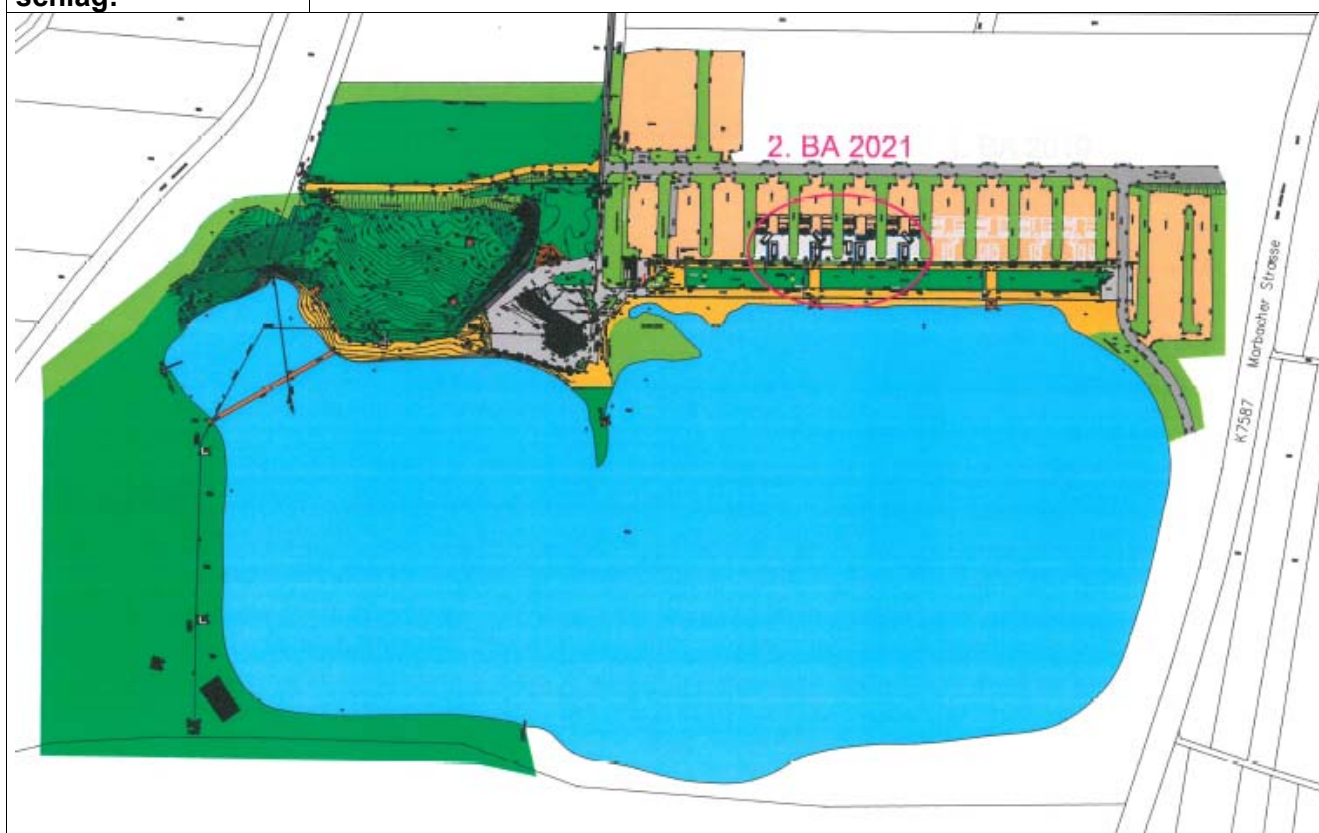
gez. Jürgen Köhler, Bürgermeister

Schriftliche Sitzungsinformation
zur öffentlichen Sitzung des Umwelt- und Bauausschusses
am Montag, 25.01.2021

TOP 1 Baugesuche

a)

Vorhaben:	Errichtung von weiteren 12 Wohnmobilstellplätzen auf dem Grundstück Flst. Nr. 5640, Schwarzachtal 1 in Ertingen
Antragsteller/ Bauherr:	--
rechtl. Beurteilung:	Das Baugrundstück liegt nach § 30 BauGB im Bereich des Bebauungsplans „Erholungsgebiet Schwarzachtal“. Geplant ist die Erstellung von 12 weiteren Stellplätzen für Wohnmobile. Diese sollen im Bereich der vorhandenen PKW-Parkbuchten 13 bis 24 auf der Promenadenseite entstehen. Um ausreichend Platz und Rangierfläche für die Wohnmobile zu haben, entfallen dadurch einige PKW-Stellplätze zugunsten der Wohnmobilstellplätze. Des Weiteren sollen Stromsäulen und -verteilerkästen sowie Münzzähler erstellt werden.
Nachbareinwände:	Die Nachbarbeteiligung wird derzeit durchgeführt.
Stellungnahme der Verwaltung:	Aus Sicht der Verwaltung bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.
Beschlussvor- schlag:	Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.



b)	
Vorhaben:	Neubau einer Betriebsleiterwohnung mit Büro, Sozialräumen und Carport auf dem Grundstück Flst. Nr. 2300/1, Bei der Linde in Ertingen
Antragsteller/ Bauherr:	--
rechtl. Beurteilung:	<p>Das Baugrundstück liegt nach § 35 BauGB im Außenbereich. Im Außenbereich ist eine Bebauung zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und diese einem land-/forstwirtschaftlichen Betrieb dient.</p> <p>Geplant ist der Neubau einer Betriebsleiterwohnung mit Büro, Sozialräumen und Carport.</p>
Nachbareinwände:	Die Nachbarbeteiligung wird derzeit durchgeführt.
Stellungnahme der Verwaltung:	<p>Lage des Vorhabens: Der landwirtschaftliche Betrieb befindet sich in der Nähe auf dem Flst. Nr. 2290/2, lediglich getrennt durch den Weg Flst. Nr. 2290/3. Allerdings erschließt sich die Sinnhaftigkeit der Lage des geplanten Vorhabens auf dem langgezogenen Grundstück aus den Unterlagen nicht, konkret: weshalb das Wohnhaus deutlich näher an einem anderen landwirtschaftlichen Betrieb liegen soll als beim eigenen.</p> <p><i>Anruf der Tochter des Antragstellers (K.B.) am 11.12.2020: Im vorderen Teil des Grundstücks wolle man eine Waage bauen. Aufgrund der notwendigen An- und Abfahrt durch Sattelzüge sei die Lage direkt am Weg- da möglichst eben- wichtig. Die Waage weiter zurückzusetzen gehe nicht, weil man vom Hof aus käme und am Haus nicht vorbeikäme.</i></p> <p>[Anmerkung der Verwaltung: Sind bereits derartige Vorhaben bekannt, könnten diese- wie bei anderen Vorhaben- beim Lageplan projiziert oder entsprechende Beschreibungen beigefügt werden, um mehr Verständnis in Richtung Nachvollziehbarkeit des Sinns der Lage des beantragten Vorhabens zu schaffen. Ansonsten sollte eine Zersiedelung vermieden werden und die unmittelbare Nähe zum eigenen Hof bevorzugt werden- gerade auch im Hinblick auf die Aufsicht.]</p> <p>Antrag Betriebsleiterwohnung: Ebenso erschließt sich der Verwaltung nicht für wen die Betriebsleiterwohnung sein soll. Der bisherige Betriebsleiter/ Antragsteller (soweit die Verwaltung noch auf dem aktuellen Stand ist) hat im Ortskern ein Wohnhaus, an welchem er nach Wissen der Verwaltung (sehr) hängt. Aus diesem Grund kann sich die Verwaltung kaum vorstellen, dass die Betriebsleiterwohnung für ihn selbst sein soll. Möglicherweise ist eine Hofübergabe oder die Einsetzung eines weiteren Betriebsleiters geplant, dies sind jedoch Spekulationen, Anhaltspunkte hierzu finden sich in den Unterlagen leider nicht.</p> <p><i>Anruf der Tochter des Antragstellers (K.B.) am 11.12.2020: Das Haus solle Teil vom Betrieb (des Betriebseigentums) werden, der Antragsteller ziehe dort aber nicht ein. Aus Gründen des Tierwohls müsse jemand vor Ort sein, um evtl. Ausfälle des Lüftungssystems zeitnah anzugehen.</i></p> <p>[Anmerkung der Verwaltung: bisher war nach Wissen der Verwaltung jedoch auch nicht dauerhaft der Betriebsleiter vor Ort; Änderungen sind der Verwaltung nicht bekannt]</p> <p><i>Ebenso befürchte man Diebstahl, sodass die dauerhafte Anwesenheit vor Ort erforderlich sei. Die Töchter des Antragstellers sowie dessen Schwiegersohn hätten zusammen eine GbR. Die (andere) Tochter des Antragstellers und der Schwiegersohn sollen in das Wohnhaus einziehen. Diese seien ebenfalls Teil der GbR, eine Betriebsübergabe sei in absehbarer Zeit nicht geplant, da der Antragsteller zu jung sei, um in Rente zu gehen. Ebenso sei auch nicht die Einsetzung eines weiteren Betriebsleiters geplant.</i></p> <p>Nach Ansicht der Verwaltung ist also der Antrag dann nicht korrekt formuliert, da der Neubau einer Wohnung für den/ einen Betriebsleiter beantragt</p>

wurde. Aufgrund der mündlichen Aussagen müsste man vielmehr davon ausgehen, dass die Wohnung nicht für den/ einen Betriebsleiter, sondern höchstens für Aufsichtspersonal gedacht ist. Dementsprechend sollte der Bauantrag korrigiert werden, damit auch die Fachbehörden, wie z.B. das Landwirtschaftsamt, fach- und sachgerecht die tatsächlich geplanten Umstände prüfen können, ob eine Wohnung für Aufsichtspersonal o. a. genehmigungsfähig wäre. Diese Beurteilung könnte sich im Vergleich zu einem Betriebsleiter durchaus unterscheiden.

Auf Nachfrage bei der Tochter des Antragstellers hieß es gegenüber der Verwaltung, dass die mündlichen Aussagen zum Bauantrag nicht schriftlich ergänzt würden, man diese jedoch in der Sitzungsinfo erwähnen dürfe. Nach Rücksprache mit der unteren Baurechtsbehörde sieht die Verwaltung es jedoch ebenso, dass lediglich die schriftlich vorliegenden Bauantragsunterlagen bei der Beurteilung berücksichtigt werden können. Mündliche Aussagen sind nicht Teil der Bauantragsunterlagen und damit zunächst irrelevant.

Hinsichtlich der Erschließung des geplanten Bauvorhabens sind folgende Punkte zu berücksichtigen bzw. im Bauantrag darzustellen und als Auflage in die Baugenehmigung aufzunehmen bzw. seitens der Gemeinde gegenüber dem Antragsteller schriftlich darzulegen, dass ohne diese entsprechende schriftliche Klärung vorab die Zustimmung zum Bauvorhaben nicht möglich erscheint:

- a) Laut Bauantrag ist die Abwasserentsorgung über eine Pumpendruckleitung in das öffentliche Kanalnetz vorgesehen. Die Einleitung hat über den Schacht 170 südöstlich vom Gebäude Kapellenstraße 45 zu erfolgen. Die Kostentragung für die Herstellung, Unterhaltung und zukünftige Erneuerung dieser Pumpendruckleitung hat durch den Antragsteller zu erfolgen. Die Verlegung der längs zur Kapellenstraße verlaufenden Abwasserdruckleitung hat außerhalb der befestigten Straßenflächen zu erfolgen. Im Zuge des Bauantrags ist hierzu vom Antragsteller eine Detailplanung und die erforderlichen Zustimmungen der eventuell durch die Leitungseinlegung betroffenen Grundstückseigentümer (Grunddienstbarkeitsvereinbarungen) einzureichen. Die zur Herstellung der Pumpendruckleitung erforderlichen Bauarbeiten sind der Gemeinde mindestens zwei Wochen vor Beginn anzuzeigen.
- b) Für den Frischwasseranschluss des geplanten Vorhabens ist im Bereich der bereits vorhandenen Frischwasserzuleitung, die zur bisherigen Hofstelle führt, möglichst nah an der Grundstücksgrenze ein Abzweigschacht DN 1500 herzustellen. Der Abzweigschacht, die Schachtinstallationen sowie die nachfolgenden zu den Gebäuden verlaufenden Hausanschlussleitungen sind zukünftig im Eigentum der Gebäude-/ Grundstückseigentümer. Der Eigentümer dieser Anlagenteile gewährt der Gemeinde jederzeit Zutritt zu Kontrollzwecken und Wasserzählerwechsel. In dem Abzweigschacht ist die bisherige Frischwasserleitung zum Schweinestall und die Frischwasserleitung zum geplanten Wohnhaus anzuschließen. In diesem Schacht ist ein für die gesamte Hofstelle einschl. geplantes Wohnhaus erforderlicher Abrechnungszähler einzubauen. Des Weiteren ist für beide Objekte eine geeignete Absperrvorrichtung vorzusehen. Im geplanten Wohnhaus ist ein weiterer Abrechnungszähler zu installieren, der bisherige Abrechnungszähler im Gebäude „Bei der Linde 2“ (Schweinestall) kann stillgelegt werden. Die Kostentragung für die Herstellung, Unterhaltung und zukünftige Erneuerung hat durch den Antragsteller zu erfolgen. Im Zuge des Bauantrags ist hierzu vom Antragsteller eine Detailplanung und die erforderlichen Zustimmungen der eventuell betroffenen Grundstückseigentümer zur Herstellung des Abzweigschachts und der Änderung der vorhandenen Hausanschlussleitung (Grunddienstbarkeitsvereinbarungen) einzureichen. Die zur Herstellung der Frischwasser-

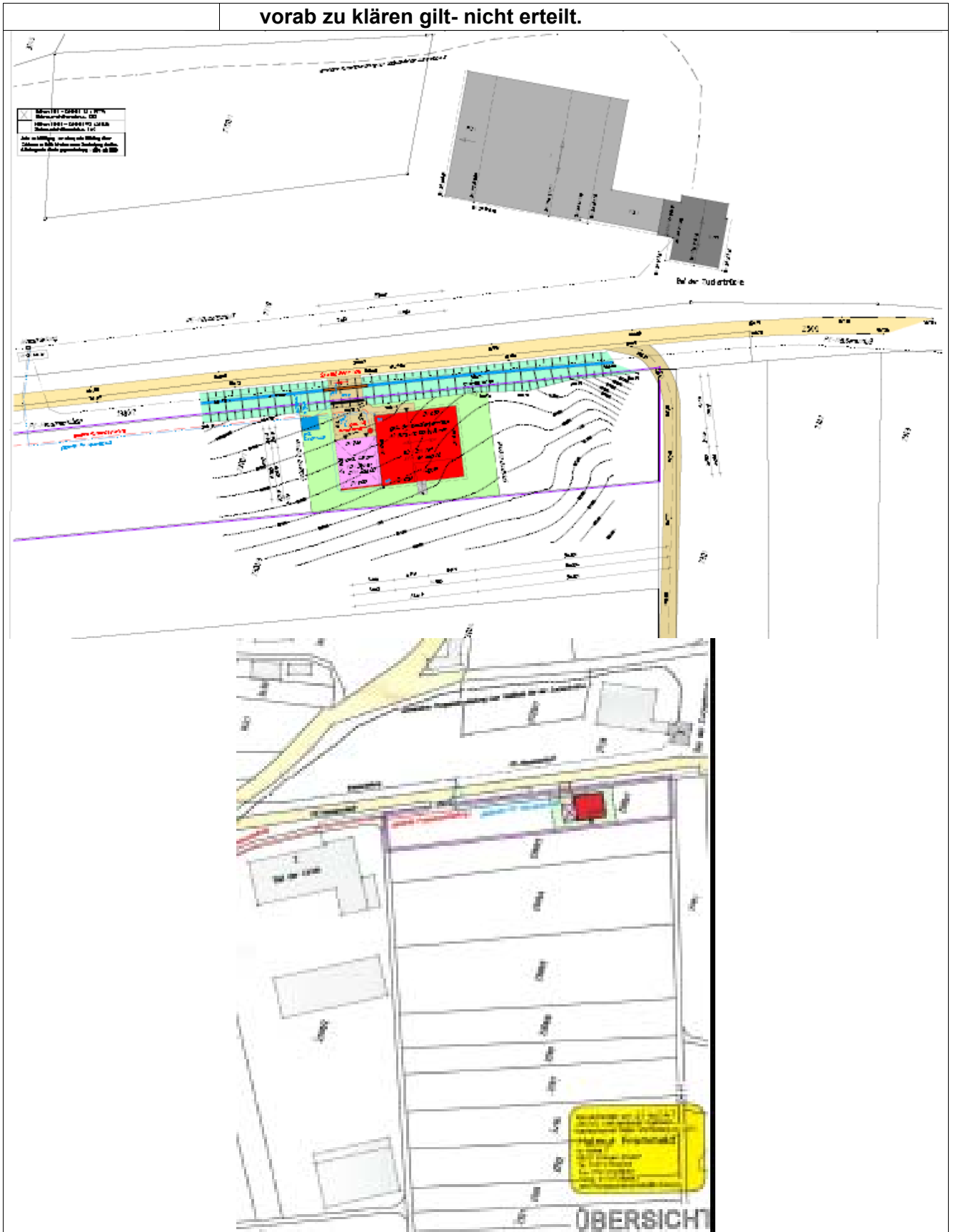
	<p>leitungen sowie des Abzweigschachts erforderlichen Bauarbeiten sind der Gemeinde mindestens zwei Wochen vor Beginn anzuzeigen.</p> <ul style="list-style-type: none">c) Spätestens drei Monate nach Abschluss der Frisch- und Abwasserleitungsverlegung ist der Trassenverlauf dieser Leitungen als Bestandsplan mit den entsprechenden Leitungsangaben in digitaler Form (Format DWG/DXF und PDF) der Gemeinde bereitzustellen.d) Die Versickerung des vom beantragten Bauvorhaben anfallenden Regenwassers hat auf dem Baugrundstück zu erfolgen. Eine Einleitung von Regenwasser in den Straßengraben ist nicht zulässig.e) Die Kostentragung für die Herstellung, Unterhaltung und zukünftige Erneuerung der im Bereich der geplanten Zufahrt erforderlichen Stahlbetondohle hat durch den Antragsteller zu erfolgen. Die Unterhaltung beinhaltet auch den Grabenbereich 2,0 m vor und nach der Stahlbetondohle. Die Stahlbetondohle ist in DN 400 herzustellen.f) Der Antragsteller wird auf wild abfließendes Oberflächenwasser im Zuge von immer wiederkehrenden Starkregenereignissen hingewiesen. Geeignete und ausreichende Objektschutzmaßnahmen sind vom Antragsteller vorzusehen.g) Der Antragsteller wird im Zuge der geplanten Neuverlegung einer Abwasserpumpendruckleitung auf die Möglichkeit einer eventuellen Leerrohrverlegung für den Breitbandausbau hingewiesen. Weitere Abstimmungen haben hierzu vom Antragsteller mit der Deutschen Telekom zu erfolgen. Die eventuelle Mitverlegung von Leerrohren ist bei den noch abzuschließenden Grunddienstbarkeiten zu berücksichtigen.h) Der Antragsteller wird auf den aktuellen Ausbaustandard der Kapellenstraße und des Gemeindeverbindungswegs Ertingen/ Marbach hingewiesen. Ein weiterer Ausbau dieser Straßen, u.a. durch die Erweiterung der Straßenbeleuchtungsanlage usw., wird nicht in Aussicht gestellt.i) Der Antragsteller wird auf die satzungsgemäße Beitragsveranlagung nach Anschluss an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen hingewiesen. <p>Seitens der Verwaltung bestehen gegen das Vorhaben- aus den oben ausgeführten Gründen/ offenen Punkten, die es zu klären gilt- Bedenken. Gerade die Erschließung erscheint nicht abschließend geklärt und gesichert. Diese sollte im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung mit der Gemeinde schriftlich festgehalten werden. Eine Zustimmung zum Vorhaben kann auf Grundlage der eingereichten Unterlagen daher nicht in Aussicht gestellt werden.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p>	<p>1.) Der Antragsteller wird gebeten die folgenden Punkte zur Kenntnis zu nehmen, die offenen Punkte zu klären und die Antragsunterlagen entsprechend zu korrigieren/ ergänzen:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Abwasserentsorgung: Anschluss an das öffentliche Kanalnetz über den Schacht 170 südöstlich vom Gebäude Kapellenstraße 45; Kostentragung durch Antragsteller; Verlegung der längs zur Kapellenstraße verlaufenden Abwasserdruckleitung außerhalb befestigter Straßenflächen, Vorlage einer entsprechenden Detailplanung sowie Zustimmungserklärungen der evtl. durch die Leitungseinlegung betroffenen Grundstückseigentümer (Grunddienstbarkeitsvereinbarungen); die Bauarbeiten sind der Gemeinde mindestens zwei Wochen vor Beginn anzuzeigen.b) Frischwasseranschluss: im Bereich der bereits vorhandenen Frischwasserzuleitung, die zur bisherigen Hofstelle führt, ist möglichst nah an der Grundstücksgrenze ein Abzweigschacht DN 1500 herzustellen. Der Abzweigschacht, die Schachtinstallationen sowie die nachfolgenden zu den Gebäuden verlaufenden Hausanschlussleitungen sind zukünftig im Eigentum der Gebäu-

de-/ Grundstückseigentümer. Der Eigentümer dieser Anlagenteile gewährt der Gemeinde jederzeit Zutritt zu Kontrollzwecken und Wasserzählerwechsel.

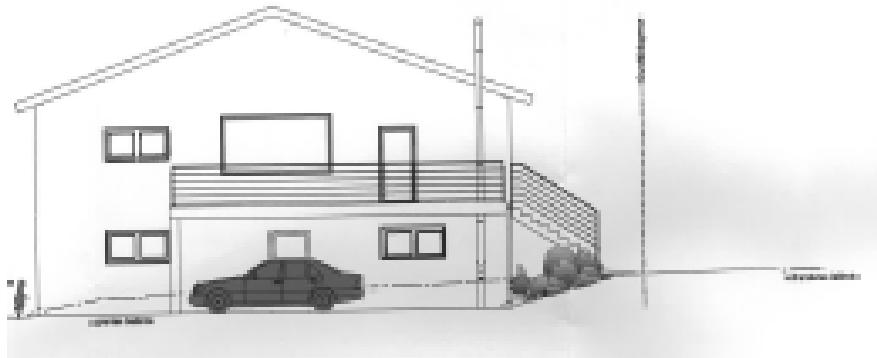
In diesem Abzweigschacht ist die bisherige Frischwasserleitung zum Schweinestall und die neue zum geplanten Vorhaben anzuschließen. Darin ist auch ein Abrechnungszähler für die gesamte Hofstelle einschließlich des neuen Bauvorhabens einzubauen. Im geplanten Wohnhaus (Vorhaben) ist ein weiterer Abrechnungszähler zu installieren, der bisherige im Gebäude „Bei der Linde 2“ (Stall) kann stillgelegt werden. Die Kosten für die Herstellung, Unterhaltung und zukünftige Erneuerung hat der Antragsteller zu tragen. Vorlage einer entsprechenden Detailplanung und Zustimmungen der evtl. betroffenen Grundstückseigentümer zur Herstellung des Abzweigschachts und der Änderung der vorhandenen Hausanschlussleitung (Grunddienstbarkeitsvereinbarungen). Die Bauarbeiten sind der Gemeinde mindestens zwei Wochen vor Beginn anzuzeigen.

- c) Spätestens drei Monate nach Abschluss der Frisch- und Abwasserleitungsverlegung Einreichung von Bestandsplänen hinsichtlich des Trassenverlaufs mit entsprechenden Leitungsangaben in digitaler Form (Format DWG/DXF und PDF) bei der Gemeinde.
 - d) Die Versickerung des vom beantragten Bauvorhaben anfallenden Regenwassers hat auf dem Baugrundstück zu erfolgen. Eine Einleitung in den Straßengraben ist nicht zulässig.
 - e) Die Kostentragung für die Herstellung, Unterhaltung und zukünftige Erneuerung der im Bereich der geplanten Zufahrt erforderlichen Stahlbetondohle hat durch den Antragsteller zu erfolgen. Die Unterhaltung beinhaltet auch den Grabenbereich 2,0 m vor und nach der Stahlbetondohle, welche in DN 400 herzustellen ist.
 - f) Vorsorglicher Hinweis auf wild abfließendes Oberflächenwasser im Zuge von immer wiederkehrenden Starkregenereignissen, damit der Antragsteller geeignete und ausreichende Objektschutzmaßnahmen vorsehen kann.
 - g) Hinweis auf die Möglichkeit einer evtl. Lehrrohrverlegung für den Breitbandausbau im Zuge der geplanten Neuverlegung einer Abwasserpumpendruckleitung. Weitere Abstimmungen hierzu haben vom Antragsteller mit der Deutschen Telekom zu erfolgen. Die evtl. Mitverlegung von Leerrohren ist bei den noch abzuschließenden Grunddienstbarkeiten zu berücksichtigen.
 - h) Hinweis auf den aktuellen Ausbaustandard der Kapellenstraße und des Gemeindeverbindungsweges Ertingen-Marbach: Ein weiterer Ausbau dieser Straßen, u.a. durch die Erweiterung der Straßenbeleuchtungsanlage usw., wird nicht in Aussicht gestellt.
 - i) Der Antragsteller wird auf die satzungsgemäße Beitragsveranlagung nach Anschluss an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen hingewiesen.
 - j) schriftliche Stellungnahme mit Ausführungen von wem die Wohnung tatsächlich genutzt werden soll (Betriebsleiter/ Aufsichtspersonal o.a.).
 - k) ergänzende Erläuterung/ Beschreibung/ Begründung hinsichtlich der gewählten Lage des Vorhabens (relativ weit entfernt von der eigenen Hofstelle)
 - l) Die Punkte die Erschließung betreffend sind vor einer Zustimmung der Gemeinde zum Vorhaben in einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung schriftlich mit der Gemeinde festzuhalten.
- 2.) Das gemeindliche Einvernehmen wird aus den o.g. Gründen- die es

vorab zu klären gilt- nicht erteilt.



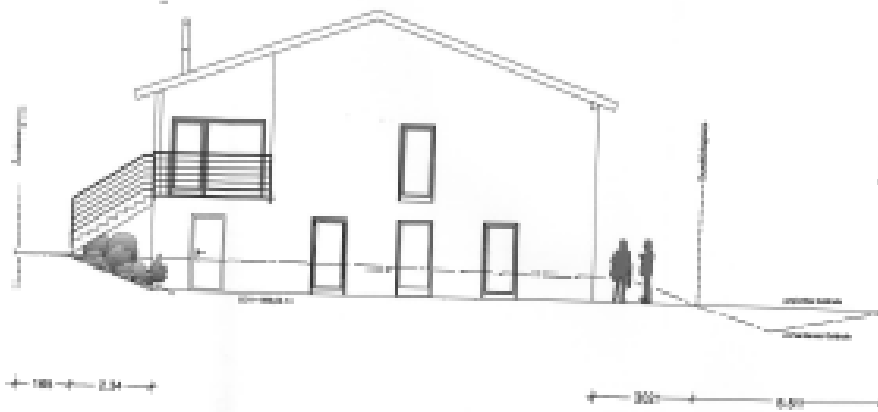
Ansicht NORDEN



Ansicht OSTEN



Ansicht SÜDEN



Ansicht WESTEN



TOP 2 Bekanntgaben, Verschiedenes, Wünsche, Anregungen