

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 22.09.2020**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 7 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 8
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Dieter Beck (dafür Herr Gemeinderat Felix Scherhauser anwesend) Herr Gemeinderat Rolf Hammer (dafür Frau Gemeinderätin Bettina Rommel anwesend) Herr Gemeinderat Jochen Friz (ab TOP 5 anwesend) Frau Gemeinderätin Claudia Zeller (ab TOP 5 anwesend)
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Kai Köppen; Herr Reiner Rabenstein Presse, Zuhörer
Schriefführer:	Frau Michaela Heidenwag

Öffentlicher Teil

**1.1. Bekanntgaben
- Termine der nächsten Sitzungen des Gemeinderats und seiner Ausschüsse**

Der Vorsitzende gibt die Termine der nächsten Sitzungen des Gemeinderats und seiner Ausschüsse bekannt:

Sitzung des Gemeinderats	29.09.2020
Sitzung des Bau- und Umweltausschusses	24.11.2020
Sitzung des Verwaltungs- und Finanzausschusses	01.12.2020

Das Gremium nimmt Kenntnis.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 22.09.2020**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 7 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 8
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Dieter Beck (dafür Herr Gemeinderat Felix Scherhauser anwesend) Herr Gemeinderat Rolf Hammer (dafür Frau Gemeinderätin Bettina Rommel anwesend) Herr Gemeinderat Jochen Friz (ab TOP 5 anwesend) Frau Gemeinderätin Claudia Zeller (ab TOP 5 anwesend)
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Kai Köppen; Herr Reiner Rabenstein Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

**1.2. Bekanntgaben
- Baugesuche im Zuständigkeitsbereich der laufenden Verwaltung**

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses werden über mehrere beim Bauamt eingegangene Bauanträge informiert, für deren Beurteilung die Verwaltung zuständig war:

- Errichtung einer Terrassenüberdachung zwischen Wohnhaus und Garage, Bussardstraße 4, Bretzenacker
- Abbruch des bestehenden Marktes und Neubau eines Netto-Lebensmittelmarktes mit Bäckerei-Café, Stellplätzen und Werbeanlagen, G.-F.-Händel-Straße 27, Oppelsbohm
- Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage und Stellplatz, Bühlackerstraße 9, Rettersburg
- Errichtung einer Terrassenüberdachung, Kiefernstraße 13, Steinach

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 22.09.2020**

Anwesend: Bgm. Friedrich und 7 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 8
Normalzahl: Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :

Herr Gemeinderat Dieter Beck (dafür Herr
Gemeinderat Felix Scherhauser anwesend)
Herr Gemeinderat Rolf Hammer (dafür Frau
Gemeinderätin Bettina Rommel anwesend)
Herr Gemeinderat Jochen Friz (ab TOP 5
anwesend)
Frau Gemeinderätin Claudia Zeller (ab TOP
5 anwesend)

Unentschuldigt :

Außerdem anwesend: Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Kai Köppen; Herr
Reiner Rabenstein
Presse, Zuhörer

Schriefführer: Frau Michaela Heidenwag

**1.3. Bekanntgaben
- Neuer technischer Mitarbeiter beim Bauamt**

Der Vorsitzende stellt dem Gremium einen neuen Mitarbeiter der Gemeindeverwaltung vor. Seit 01.09.2020 unterstützt der technische Mitarbeiter Herr Kai Köppen das Bauamt.

Das Gremium nimmt Kenntnis.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 22.09.2020**

Anwesend: Bgm. Friedrich und 7 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 8
Normalzahl: Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :

Herr Gemeinderat Dieter Beck (dafür Herr
Gemeinderat Felix Scherhauser anwesend)
Herr Gemeinderat Rolf Hammer (dafür Frau
Gemeinderätin Bettina Rommel anwesend)
Herr Gemeinderat Jochen Friz (ab TOP 5
anwesend)
Frau Gemeinderätin Claudia Zeller (ab TOP
5 anwesend)

Unentschuldigt :

Außerdem anwesend: Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Kai Köppen; Herr
Reiner Rabenstein
Presse, Zuhörer

Schriftführer: Frau Michaela Heidenwag

2. Verschiedenes und Anfragen aus dem Gemeinderat

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegt nichts vor.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 22.09.2020**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 7 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 8
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Dieter Beck (dafür Herr Gemeinderat Felix Scherhauser anwesend) Herr Gemeinderat Rolf Hammer (dafür Frau Gemeinderätin Bettina Rommel anwesend) Herr Gemeinderat Jochen Friz (ab TOP 5 anwesend) Frau Gemeinderätin Claudia Zeller (ab TOP 5 anwesend)
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Kai Köppen; Herr Reiner Rabenstein Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

3. Bürgerfragestunde

Mehrere Eigentümer des Wohngebietes „Gassenäcker-Mörgele“ nehmen Bezug auf den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage in der Vivaldistraße in Oppelsbohm, stellen verschiedene Fragen und äußern die Bedenken der Anwohner. Die angesprochenen Punkte liegen der Verwaltung und dem Gemeinderat in schriftlicher Form als E-Mail vom 21.09.2020 vor. Die Verwaltung hat mit E-Mail vom 22.09.2020 zu den angesprochenen Punkten ausführlich vor der heutigen BUA-Sitzung Stellung genommen. Die Anwohner gehen in der Bürgerfragestunde nochmals auf verschiedene Punkte ein, bei denen sie nicht die Auffassung der Verwaltung teilen. Die Anfragen betreffen die Parksituation, die Verkehrssituation, die Eigentümersituation, die GRZ, die Einhaltung von Höhen, Breiten und Abständen, die Lage der Tiefgarageneinfahrt und die befürchtete Wertminderung der anderen Grundstücke im Wohngebiet. Die Unterzeichner des Schreibens hatten sich beim Kauf ihrer Grundstücke seinerzeit darauf verlassen, dass der Bebauungsplan für alle Eigentümer Bestand hat und es nicht nachträgliche Änderungen geben wird. Ihrer Meinung nach werden falsche Tatsachen vorgetäuscht.

Zu den angesprochenen Punkten nimmt der Vorsitzende Stellung. Er weist vorab darauf hin, dass die Gemeinde Berglen selbst nicht über die Erteilung der erforderlichen Baugenehmigung entscheidet, sondern dass der Bau- und Umweltausschuss nur das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Die baurechtliche Zuständigkeit liegt bei der Baurechtsbehörde des Landratsamtes. Auch hinsichtlich der verkehrsrechtlichen Situation liegt die Zuständigkeit beim Landkreis.

Bauamtsleiter Rabenstein weist darauf hin, dass die Eigentümer der an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücke am Bauverfahren dergestalt beteiligt werden, dass sie von der Gemeinde über das geplante Bauvorhaben benachrichtigt werden. Gleichzeitig erhalten die Angrenzer die Gelegenheit, innerhalb einer Frist die Bauvorlagen einzusehen und ggf. Einwendungen und Bedenken bei der Gemeinde schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorzubringen. Vom Landratsamt als zuständige Baurechtsbehörde wird dann geprüft, inwieweit die Einwände mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften übereinstimmen oder inwieweit sie zur Geltung kommen können. Sobald nun sämtliche Unterlagen des Bauantragstellers bei der Gemeinde vorliegen, kann die Nachbarbeteiligung durchgeführt werden.

Zu dem Vorwurf, dass geltendes Recht (hier Bebauungsplan Gassenäcker-Mörgele) für den Bauherrn der Mehrfamilienhäuser nicht gelte, führt Bürgermeister Maximilian Friedrich aus, dass es im Baugebiet „Gassenäcker-Mörgele“ in der Vergangenheit einige Baugesuche gab, die sich ebenfalls nicht starr an die Vorgaben des Bebauungsplans gehalten haben, sondern dass von der Baurechtsbehörde auch Abweichungen von den Festsetzungen genehmigt wurden, beispielsweise aufgrund der nicht vorhandenen Mindestabstandsflächentiefe. Die Ausnahmeentscheidung, dass der Eigentümer nicht eine Wohneinheit des Gebäudes selbst beziehen muss, sondern alle vermieten kann, erfolgte noch in der Amtszeit des Vorgängers von Bürgermeister Friedrich. In dem entsprechenden Kaufvertrag wurde seinerzeit einer Vermietung explizit zugestimmt. Diese Ausnahmeentscheidung war die Grundvoraussetzung dafür, dass die Eigentümer einem Verkauf ihres Bauerwartungslandes an die Gemeinde überhaupt zugestimmt haben. Sonst wäre das Baugebiet im bestehenden Umfang nicht möglich gewesen. Diese Ausnahmeentscheidung, die zwar von Bürgermeister Friedrich nicht selbst getroffen wurde, bindet die Gemeinde trotzdem.

Von den Anwohnern wird die Veränderung des Charakters des Neubaugebiets angesprochen. Das geplante Bauvorhaben entspricht ihres Erachtens nicht der Bebauung der anderen Gebäude im Wohngebiet.

Der Vorsitzende ist der Auffassung, dass der Charakter des Wohngebiets in jeder Hinsicht beibehalten wird, da zum einen nur Wohnräume entstehen. Zum anderen handelt es sich lediglich um eine weitere kleine Wohneinheit je Gebäude. Er weist darauf hin, dass die Bauherren aus Sicht der Verwaltung bereits heute einen Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung hätten, wenn je Grundstück maximal drei Wohnungen (und nicht vier) geplant wären, ohne dass sich an der Größe der Baukörper etwas verändern würde. Die Vorgaben des Bebauungsplans, mit Ausnahme der Anzahl der Wohneinheiten, sind eingehalten. Auch die Tiefgarage befindet sich im Baufenster. Im Übrigen hätten alle Grundstückseigentümer drei Wohneinheiten auf ihrem Grundstück realisieren können. Nach den Vorgaben des Bebauungsplans ist damit auf allen Grundstücken im Baugebiet mehr als ein Einfamilienhaus möglich.

Gemeinderat Haller nimmt Bezug auf die Anzahl der Wohneinheiten. Eine größere Wohneinheit wird in der Regel von einer Familie bewohnt. Die Zahl der Fahrzeuge wird sich mit der Zeit erhöhen. Die kleineren Einheiten sind i.d.R. von Paaren bzw. Alleinstehenden bewohnt. Am Parkdruck wird sich daher nichts ändern. Sehr positiv zu bewerten ist daher die Tiefgarage. Es ist davon auszugehen, dass die Stellplätze alle belegt werden. Entscheidend für die Zustimmung ist für ihn die Tatsache, dass sich an der rechtlich zulässigen Kubatur des Baukörpers nichts ändert.

Auf die nochmalige Frage des Vorsitzenden, ob weitere bauliche Fragen bestehen, erfolgt keine Wortmeldung. Der Tagesordnungspunkt wird vom Vorsitzenden damit geschlossen.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 22.09.2020**

Anwesend: Bgm. Friedrich und 7 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 8
Normalzahl: Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :

Herr Gemeinderat Dieter Beck (dafür Herr
Gemeinderat Felix Scherhauser anwesend)
Herr Gemeinderat Rolf Hammer (dafür Frau
Gemeinderätin Bettina Rommel anwesend)
Herr Gemeinderat Jochen Friz (ab TOP 5
anwesend)
Frau Gemeinderätin Claudia Zeller (ab TOP
5 anwesend)

Unentschuldigt :

Außerdem anwesend: Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Kai Köppen; Herr
Reiner Rabenstein
Presse, Zuhörer

Schriftführer: Frau Michaela Heidenwag

**4. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen
Neubau eines Dreifamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück
Fliederstraße 11, Flst.Nr. 663/4 und 739/10 in Öschelbronn**

Auf die Sitzungsvorlage 172/2020, die Bestandteil des Protokolls ist, wird verwiesen.

Der Bau- und Umweltausschuss fasst den einstimmigen Beschluss:

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB wird unter der Maßgabe erteilt, dass eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehen wird. Sollte dies nicht möglich sein, ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.**
- 2. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/172/2020	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 22.09.2020	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Neubau eines Dreifamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Fliederstraße 11, Flst.Nr. 663/4 und 739/10 in Öschelbronn

Die Antragsteller planen auf dem Grundstück Fliederstraße 11 in Öschelbronn ein Dreifamilienwohnhaus mit einem Carport zu errichten. Das Gebäude weist eine Grundfläche von ca. 15 m x 9,5 m mit einer Traufhöhe von ca. 6,80 m bzw. einer Firsthöhe von ca. 8,98 m (gemessen ab dem Gelände im Bereich der Carportzufahrt) auf. Es sollen drei Geschosse (UG, EG und DG) mit einem Satteldach mit 25° Neigung gebaut werden. Auf der Südostseite ist im EG und OG jeweils ein rund 17 m² großer Balkon geplant. Darunterliegend soll im freistehenden UG eine gleichgroße Terrasse errichtet werden. Aus nordwestlicher Sicht ist das UG nicht sichtbar.

An dieser Gebäudeseite ist ein ca. 36 m² großer Carport (zwei Stellplätze) mit nördlich anschließendem Fahrradabstellplatz bzw. Müllstandort geplant. Beides erhält ein durchgängig begrüntes Flachdach. Zudem befinden sich im Westen des Grundstücks drei weitere Stellplätze.

Das Baugrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und liegt somit im nicht überplanten Innenbereich von Öschelbronn. Die Beurteilung erfolgt daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). In unbeplanten Gebieten bestehen keine konkreten planungsrechtlichen Regelungen. Auch örtliche Bauvorschriften, wie sie üblicherweise in Bebauungsplänen enthalten sind, existieren hier nicht. Ein Vorhaben muss sich mangels dieser konkretisierenden Regelungen und Bestimmungen hier an der vorhandenen Umgebungsbebauung orientieren. Es ist folglich nach § 34 Abs. 1 BauGB u.a. dann genehmigungsfähig, wenn die Erschließung gesichert ist, es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, welche überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

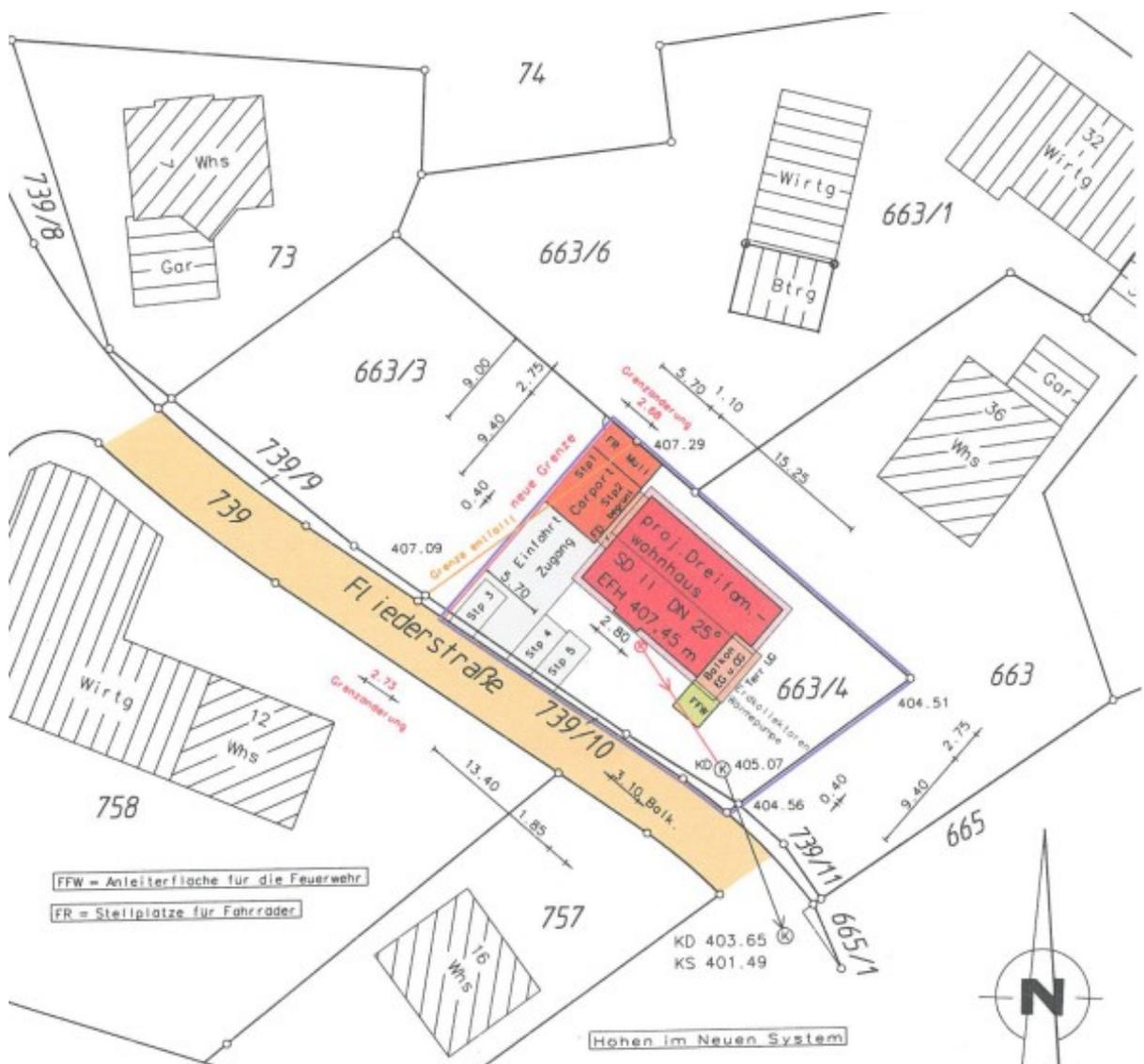
Der Stellplatzschlüssel der Gemeinde Berglen von 1,5 Stellplätzen pro Wohnung über 40 m² ist mit insgesamt fünf geplanten Stellplätzen eingehalten.

Wie aus der Straßenabwicklung ersichtlich ist (geplantes Gebäude in grün dargestellt), fügt sich das Vorhaben aufgrund seiner Höhe in die nähere Umgebung ein, weshalb aus Sicht der Verwaltung keine Bedenken gegen das Vorhaben bestehen. Zudem wird erfreulicherweise dringend benötigter Wohnraum im Innenbereich geschaffen und eine weitere Baulücke geschlossen. Dem Bau- und Umweltausschuss wird daher empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen

zu erteilen.

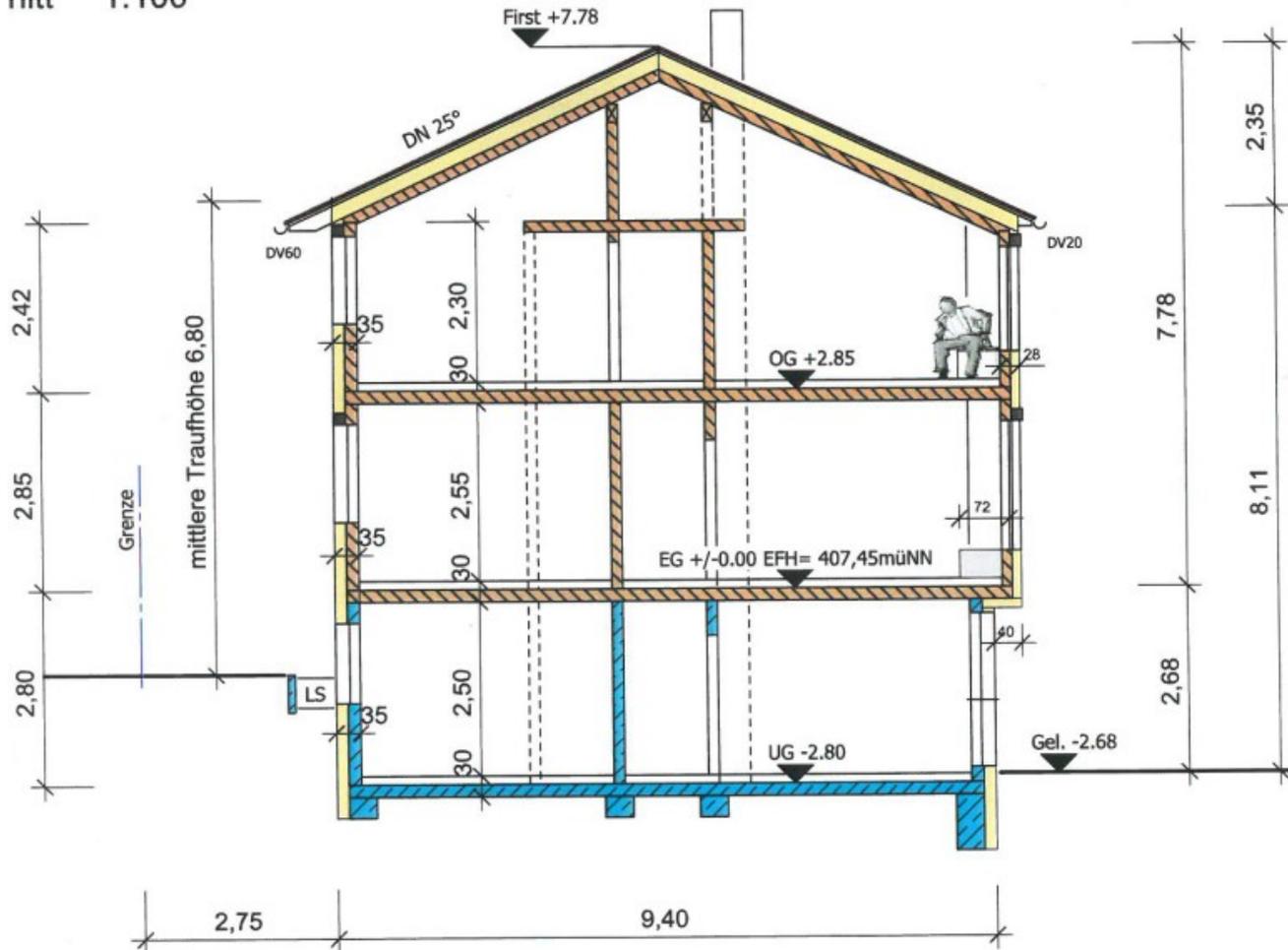
Beschlussvorschlag:

- Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB wird unter der Maßgabe erteilt, dass eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehen wird. Sollte dies nicht möglich sein, ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.
- Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.



Lageplan

1:100



Schnitt

ANSICHT NORD-WEST 1:100



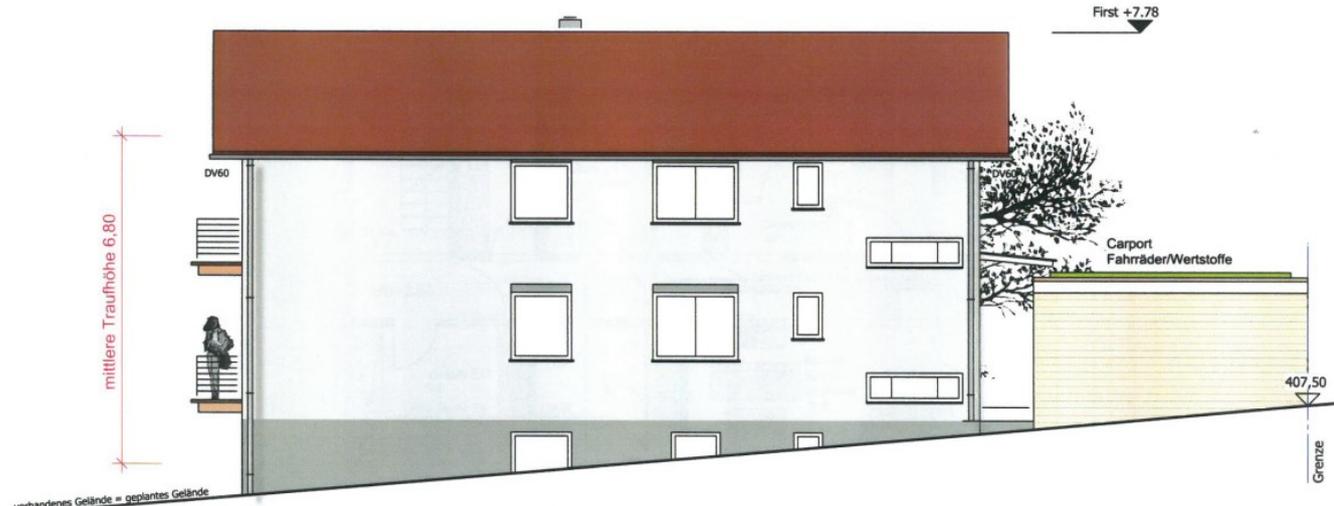
Nordwestansicht



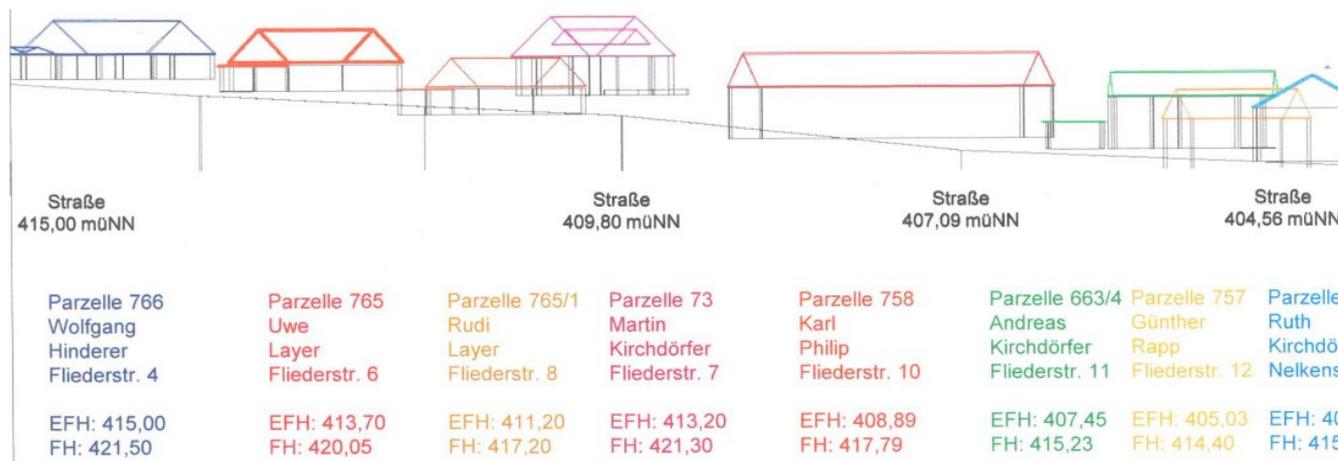
Südwestansicht



Südostansicht



Nordostansicht



Straßenabwicklung 1



- Parzelle 766 - Haus Wolfgang Hinderer
Fliederstraße 4
EPH: 415,00 / Fürsthöhe: 421,50
- Parzelle 765 - Haus Uwe Lajer
Fliederstraße 5
EPH: 413,70 / Fürsthöhe: 420,00
- Parzelle 765/1 - Haus Rudi Lajer
Fliederstraße 5
EPH: 411,20 / Fürsthöhe: 417,20
- Parzelle 768 - Haus Karl Philipp
Fliederstraße 10
EPH: 408,89 / Fürsthöhe: 417,79
- Parzelle 757 - Haus Günther Rapp
Fliederstraße 12
EPH: 405,03 / Fürsthöhe: 414,40
- Parzelle 73 - Haus Martin Kirchdörfer
Fliederstraße 7
EPH: 413,20 / Fürsthöhe: 421,30
- Parzelle 623 - Haus Ruth Kirchdörfer
Nickenstraße 26
EPH: 426,03 / Fürsthöhe: 415,08
- Parzelle 623/4 - Haus Andrew Kirchdörfer
Fliederstraße 11
EPH: 407,45 / Fürsthöhe: 415,23

Straßenabwicklung 2

Verteiler:

1 x Bauakte „Fliederstraße 11“

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 22.09.2020**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Dieter Beck (dafür Herr Gemeinderat Felix Scherhauser anwesend) Herr Gemeinderat Rolf Hammer (dafür Frau Gemeinderätin Bettina Rommel anwesend)
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Kai Köppen; Herr Reiner Rabenstein Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

**5. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen
Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf den Grundstücken Vivaldistraße 18 und 20, Flst.Nr. 461/17 und 461/15 in Oppelsbohm**

Auf die Sitzungsvorlage 174/2020, die Bestandteil des Protokolls ist, wird verwiesen.

Einleitend weist der Vorsitzende auf die bei der Verwaltung am 21.09.2020 eingegangene Unterschriftenliste und das Schreiben der Eigentümer des Wohngebietes „Gassenäcker-Mörgele“ hin. Die Verwaltung hat mit E-Mail vom 22.09.2020 zu den angesprochenen Punkten ausführlich Stellung genommen. Der Schriftverkehr wird vom Vorsitzenden verlesen und liegt der Niederschrift bei.

Protokollnotiz: Gemeinderat Friz nimmt ab 14.38 Uhr an der Sitzung teil.

Nachfolgend erläutert Bauamtsleiter Rabenstein das geplante Vorhaben ausführlich anhand der Planunterlagen. Er fügt an, dass der Bebauungsplan ein durchgehendes Baufenster für die beiden Baugrundstücke vorsieht. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wollte man möglichst wenige Regelungen, die die Bebaubarkeit der Grundstücke einschränken und den Bauherren die vom Gemeinderat gewünschte Flexibilität nehmen. Im gesamten Baugebiet sieht der Bebauungsplan drei Wohneinheiten je Gebäude vor.

Für den Vorsitzenden stellt sich die Frage, ob es Sinn macht, dass diese Regelung genau eingehalten wird, wenn auch bei einer weiteren Wohneinheit die Vorgaben des Bebauungsplans bzgl. der Höhe des Gebäudes beachtet werden. Auch die Stellplatzsatzung der Gemeinde ist eingehalten. Den Unmut der Eigentümer bezüglich der Sondersituation mit der Vermietung kann er durchaus verstehen. Andererseits ist es aus Sicht der Allgemeinheit sinnvoll, dass Mietwohnungsbau entsteht.

Gemeinderat Haller erkundigt sich, ob es möglich wäre, den Eigentümer zu bitten, das Gebäude so zu verschieben, damit mehr Parkraum vor dem Gebäude entstehen kann.

Bauamtsleiter Rabenstein weist auf die Einhaltung des Baufensters hin. Durch ein Verschieben der Gebäude wird es vermutlich auch Belichtungsprobleme für die Erdgeschosswohnungen geben.

Protokollnotiz: Gemeinderätin Zeller nimmt ab 14.55 Uhr an der Sitzung teil.

Die Bitte des Gemeinderats nach zusätzlichen Stellplätzen kann in den Beschlussantrag aufgenommen werden.

Zur Anfrage von Gemeinderat Frey bezüglich der Anlegung von öffentlichen Stellplätzen führt Bauamtsleiter Rabenstein aus, dass alle angrenzenden Landwirtschaftsflächen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen und somit dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen sind. Die Anlegung von Parkplätzen bedarf vor diesem Hintergrund der Zustimmung u.a. der Unteren Naturschutzbehörde sowie einer baurechtlichen Genehmigung. Ferner befinden sich die Flächen teilweise im Privateigentum.

Gemeinderat Scherhauser kann das Unverständnis bezüglich der getroffenen Ausnahmeregelung durchaus nachvollziehen. Er könne dennoch nicht erkennen, dass sich an der aktuellen Situation tatsächlich viel verändert. Auch die befürchtete Wertminderung der Gebäude sieht er nicht.

Der Vorsitzende betont nochmals, dass man hier lediglich von einer zusätzlichen Wohnung pro Gebäude spreche. Das Vorhaben könnte mit drei deutlich größeren Wohnungen genehmigt werden, die jedoch, wenn man den aktuellen Mietspiegel zugrunde legt, sicherlich nicht von jedem finanziert werden können. Flächenmäßig kleinere Wohnungen sind auch für andere Zielgruppen erschwinglicher.

Mit acht Ja-Stimmen und zwei Enthaltungen fasst der Bau- und Umweltausschuss folgenden Beschluss:

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 GB wird unter der Maßgabe erteilt, dass die Tiefgarage mit Ausnahme der Terrassen erdüberdeckt und begrünt wird.**
- 2. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**
- 3. Der Bau- und Umweltausschuss bittet die Bauherren dringend, die Stellplatzsituation zu überprüfen und nach Möglichkeit weitere Stellplätze vorzusehen.**

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/174/2020	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 22.09.2020	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf den Grundstücken Vivaldistraße 18 und 20, Flst.Nr. 461/17 und 461/15 in Oppelsbohm

Der Bebauungsplan „Gassenäcker-Mörgele“ im Nordwesten von Oppelsbohm ist im Jahr 2012 in Kraft getreten. Anschließend wurde das allgemeine Wohn- und Mischgebiet aufgesiedelt. Im Südwesten sind allerdings noch zwei Bauplätze von Alteigentümern unbebaut, für welche jetzt eine Planung vorgelegt wurde.

Die Bauherren planen den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils vier Wohnungen, die durch eine Tiefgarage miteinander verbunden sind, welche aufgrund des Geländeverlaufs nur von Osten sichtbar sein wird. Dabei sollen die Firsthöhen ausgehend von der Erdgeschossfußbodenhöhe 9,25 m und die Traufhöhen 4,45 m betragen, wodurch sich jeweils eine Satteldachneigung von 31° ergibt. Die Gebäude weisen jeweils eine Grundfläche von 16 m x 14,66 m auf.

Auf der Südseite sind bei beiden Gebäuden jeweils zwei Dacheinschnitte im Zusammenhang mit Balkonen mit einer Länge von ca. 2,80 m vorgesehen. Des Weiteren ist auf der Nord- und Südseite der Gebäude jeweils eine Gaube mit einer Länge von ca. 4,40 m geplant.

Da das Gelände nach Westen hin ansteigt, liegt das Untergeschoss im Osten an der Vivaldistraße frei. Von hier aus erfolgt auch die Zufahrt zur Tiefgarage mit acht Stellplätzen zwischen den Gebäuden. Weitere vier Stellplätze sind im Osten des Grundstücks entlang der Vivaldistraße angedacht.

Im Erdgeschoss befinden sich jeweils zwei Terrassen südlich und westlich der Gebäude mit Größen von ca. 15 m² bzw. ca. 18 m².

Die Grundstücke befinden sich – wie oben bereits erwähnt – im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gassenäcker-Mörgele“ aus dem Jahr 2012. Die vorgelegte Planung entspricht weitestgehend den Festsetzungen des Bebauungsplans. Abweichungen sind bei dem Abstand zwischen der Tiefgarage und der öffentlichen Verkehrsfläche zu verzeichnen. Dieser ist mit einer Länge von 5 m vorgeschrieben, beträgt jedoch an der kürzesten Stelle nur ca. 4,20 m, wobei ein klassischer Stauraum wegen der Ausführung als Tiefgarage nicht erforderlich ist. Des Weiteren ist die zulässige Anzahl von drei Wohnungen je Einzelhaus mit den geplanten vier

Wohnungen überschritten. Durch die geplanten Dacheinschnitte und Gauben wird der Verlauf des Gebäudetraufs verändert.

Der Stellplatzschlüssel der Gemeinde ist eingehalten. Für die insgesamt acht Wohnungen sind 12 Stellplätze erforderlich, welche auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen gegen das Vorhaben keine städtebaulichen Bedenken. Die beantragten Befreiungen sind von untergeordneter Bedeutung bzw. in Relation zu den umliegenden Grundstücken bzgl. der Anzahl der Wohnungen verhältnismäßig (siehe unten Vergleich Bauplatzgröße/Anzahl Wohnungen). Des Weiteren wird in der Gemeinde zusätzlicher und dringend benötigter Wohnraum geschaffen.

Dem Bau- und Umweltausschuss wird vor diesem Hintergrund empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

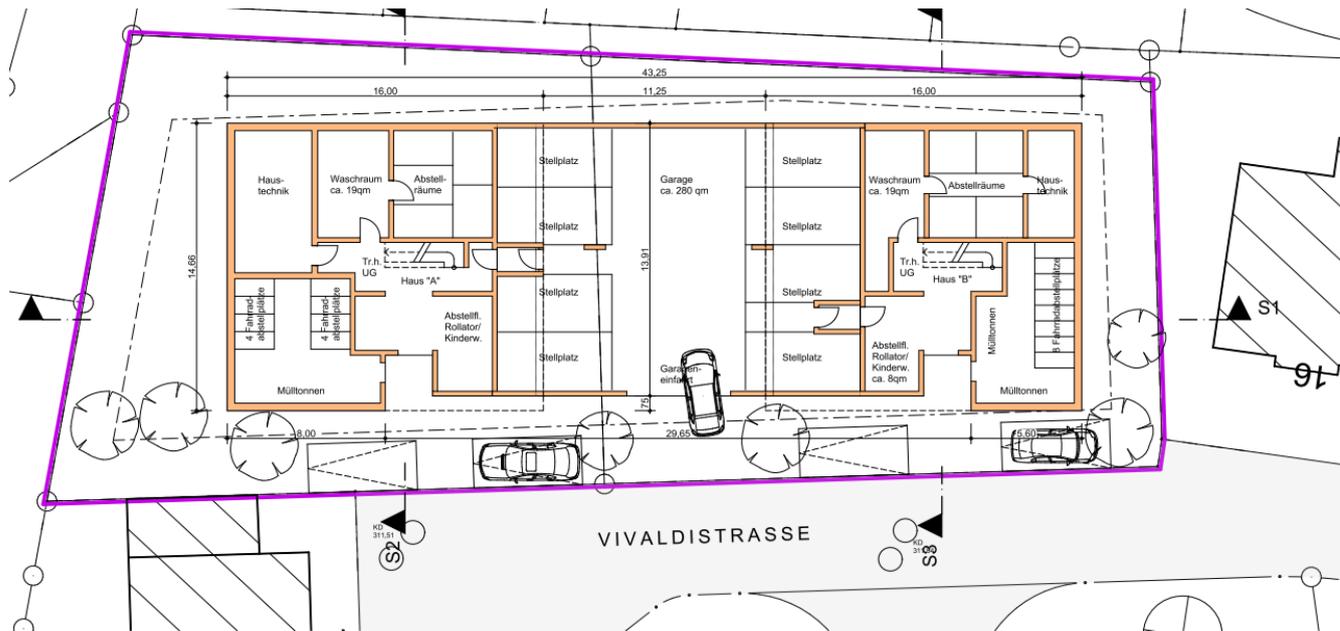
|

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

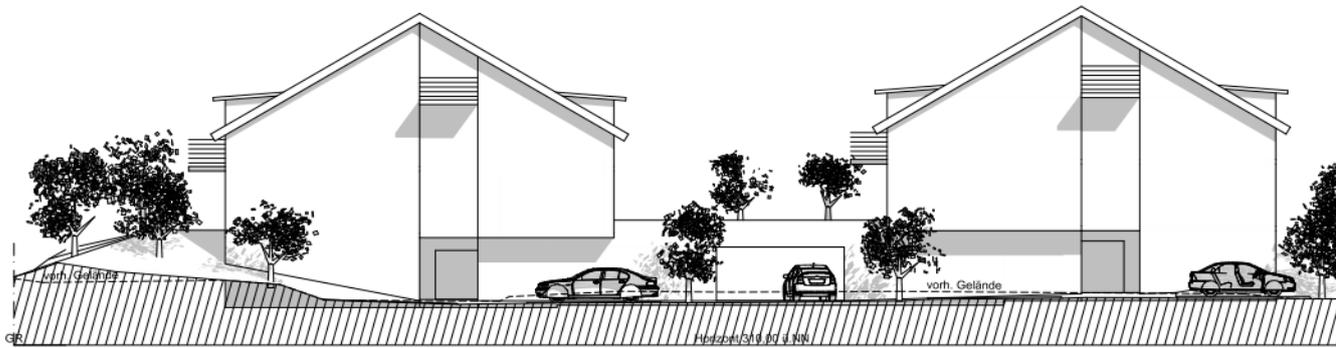
- 4. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 GB wird unter der Maßgabe erteilt, dass die Tiefgarage mit Ausnahme der Terrassen erdüberdeckt und begrünt wird.**
- 5. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**



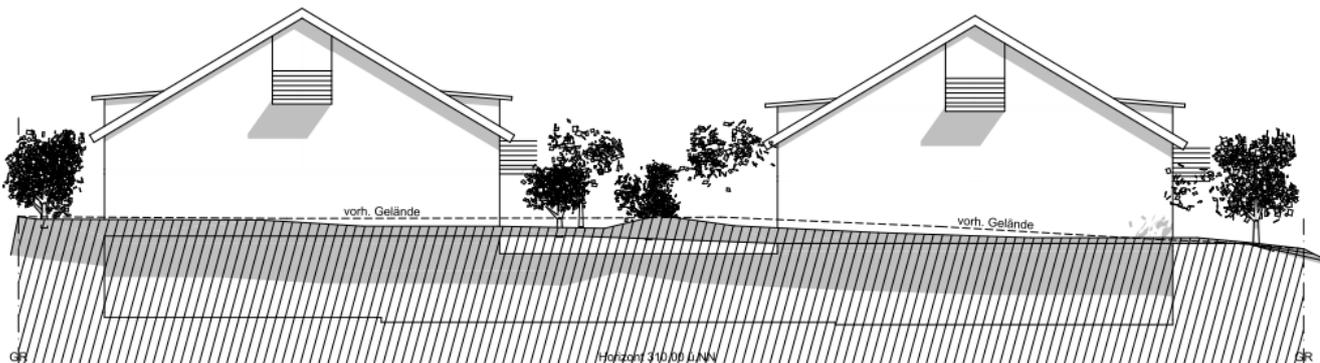
Lageplan



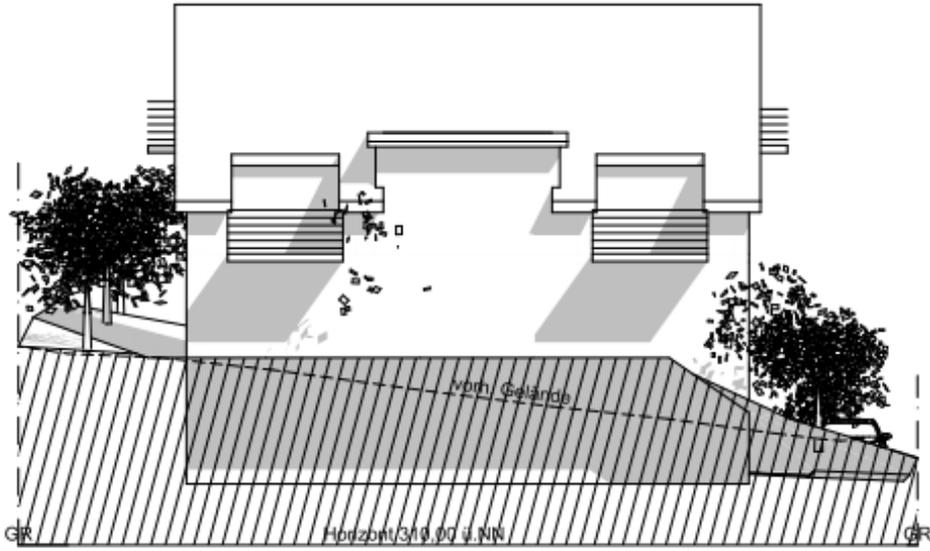
Grundriss Untergeschoss (Tiefgarage)



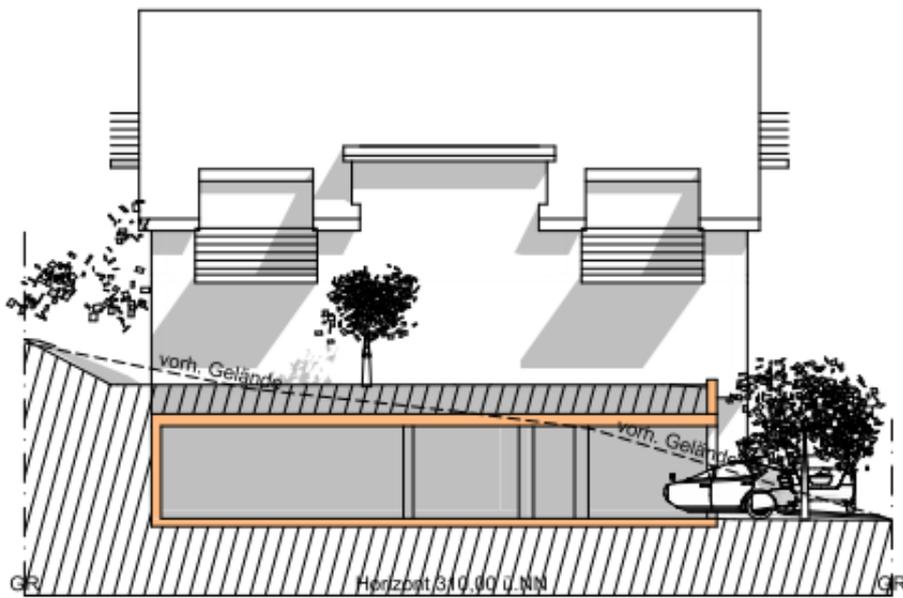
Ostansicht - Vivaldistrasse



Westansicht

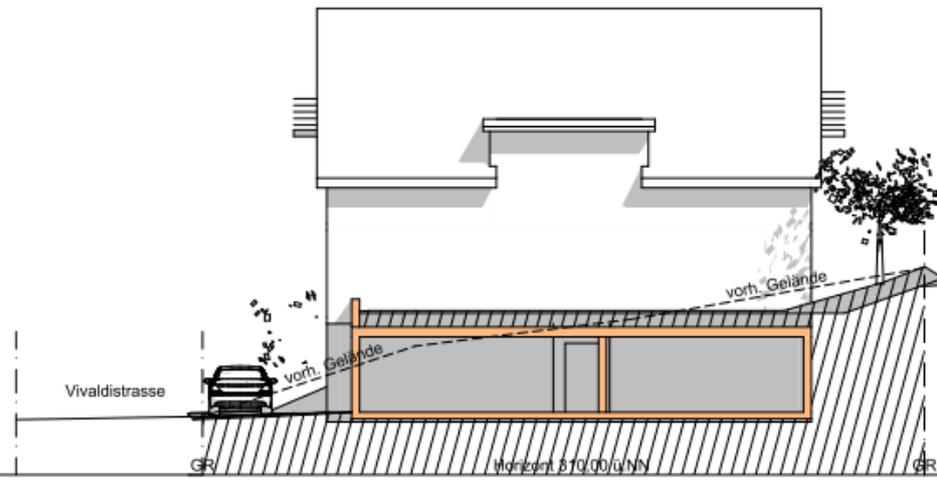


Haus "A" Südansicht



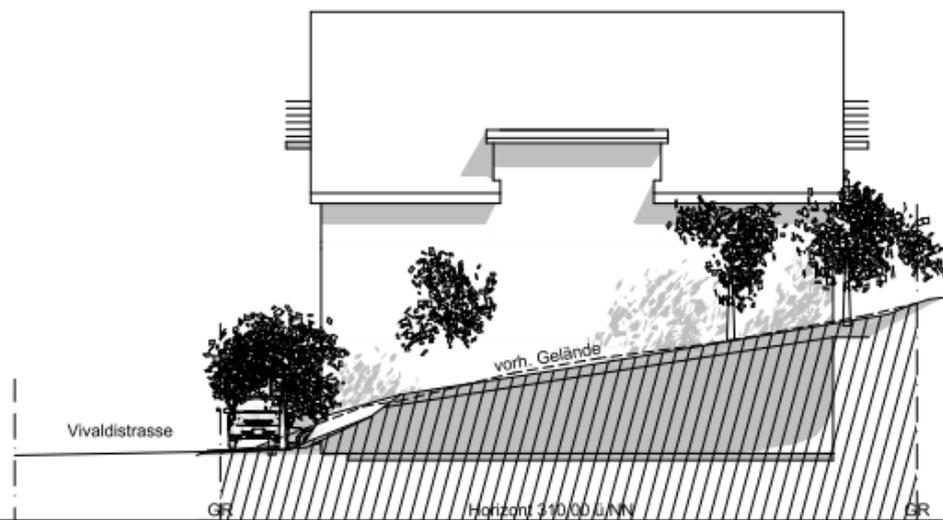
Haus "B" Südansicht

Fi.h. 320,80 zul.
Fi.h. 318,91 vorh.
Tr.h. 315,585 vorh.
Haus Nr. 15

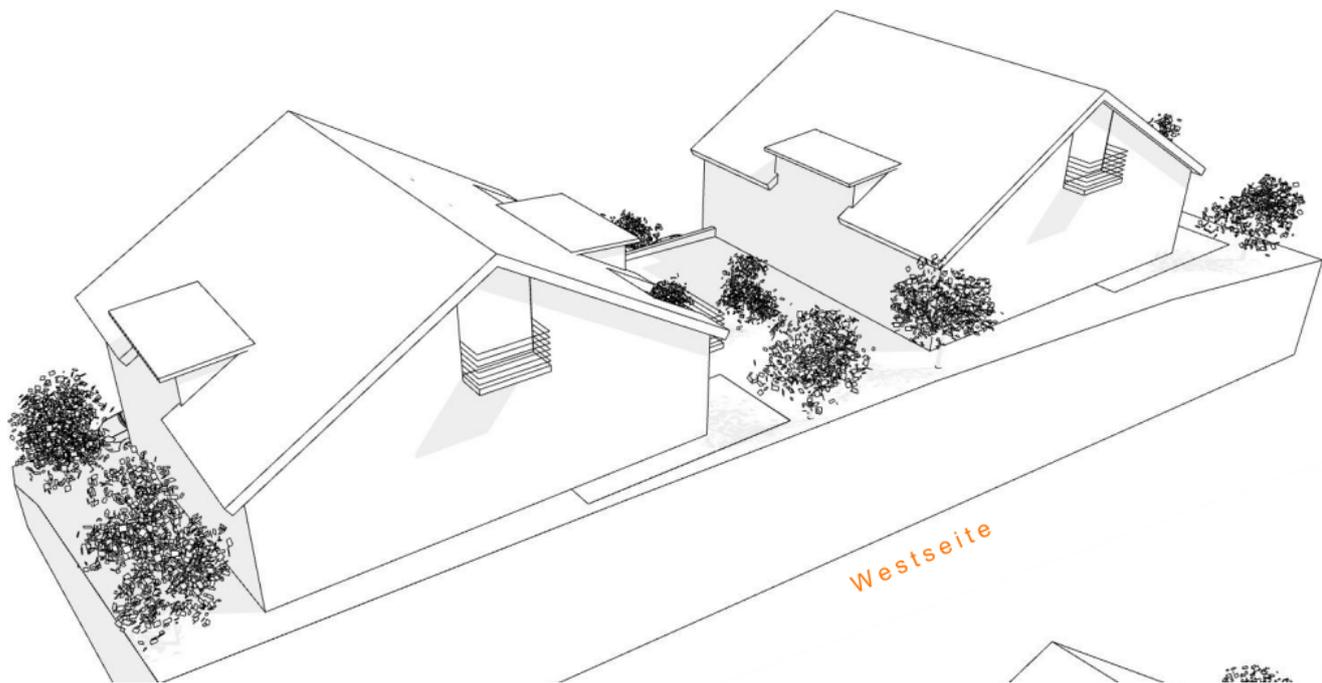
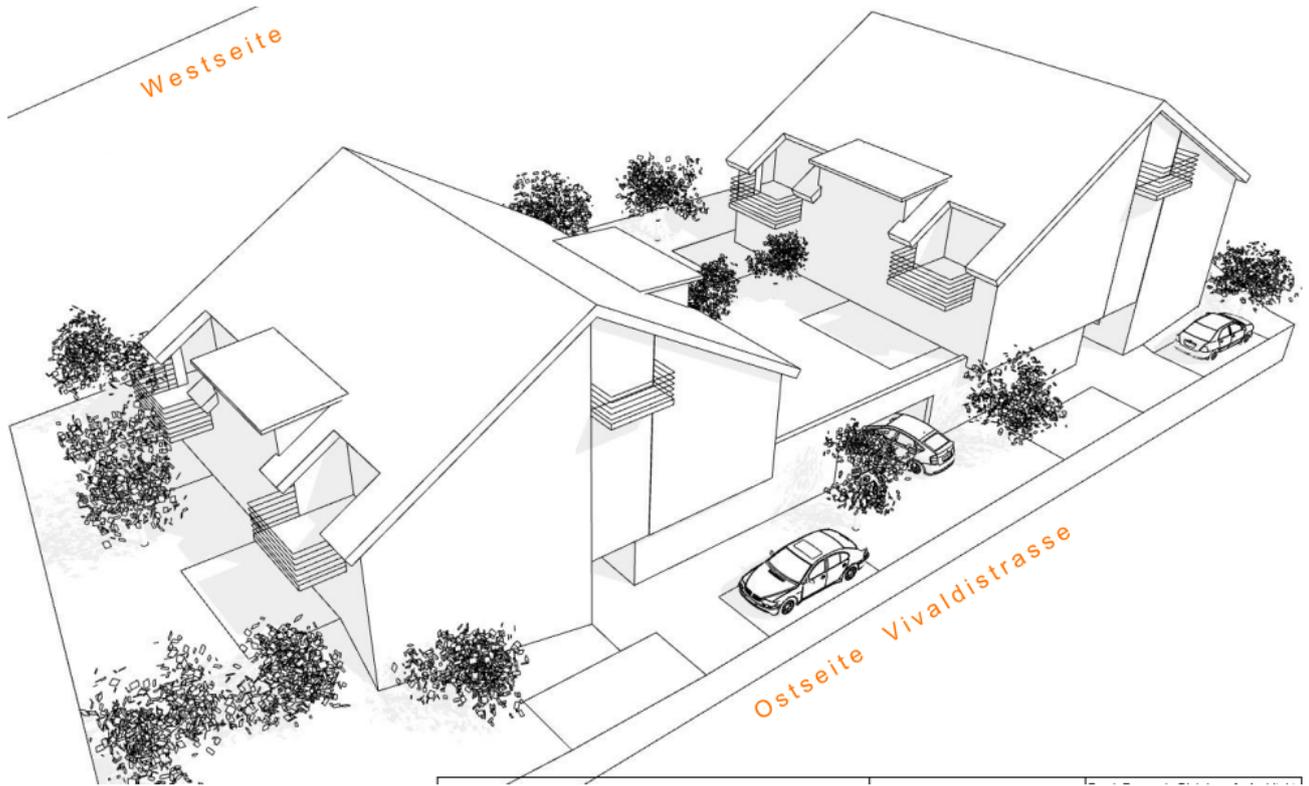


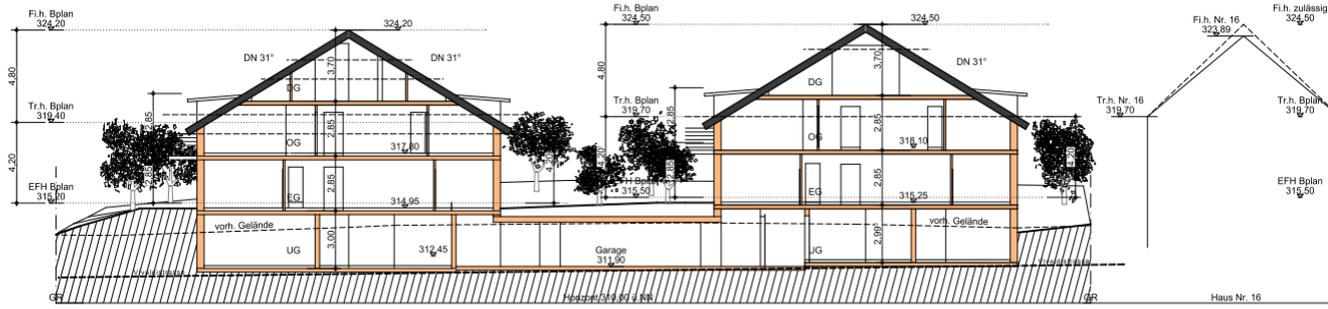
Haus "A" Nordansicht

Fi.h. 320,80 zul.
Fi.h. 319,21 vorh.
Tr.h. 316,00 vorh.
EFH Bplan 311,80
Haus Nr. 7

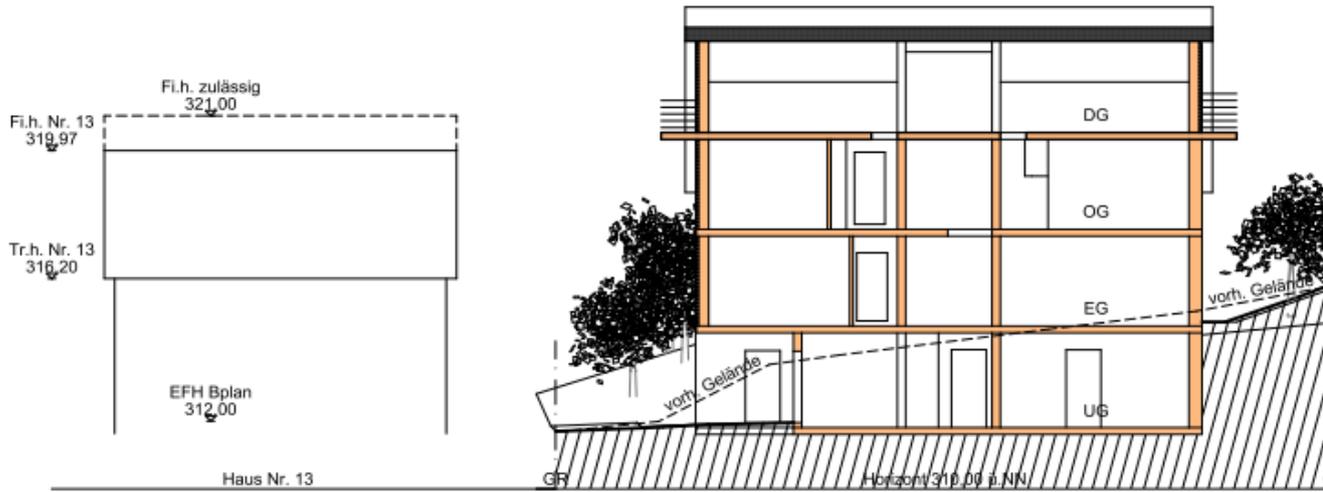


Haus "B" Nordansicht

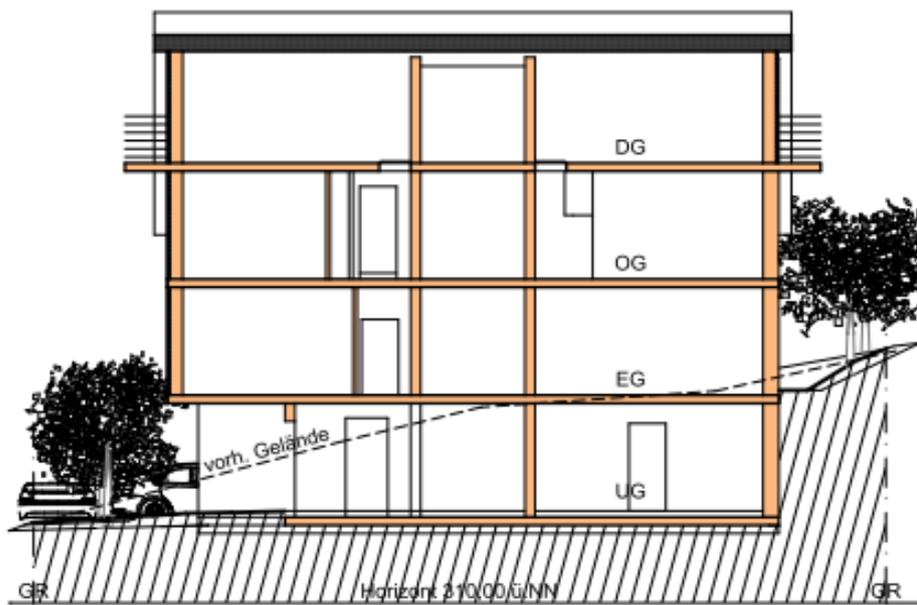




Schnitt 1



Schnitt 2



Schnitt 3



Im Durchschnitt der umgebenden Grundstücke ergibt sich ein Grundstücksanteil von ca. 134qm pro zulässiger Wohnung (WE).

Dies weicht stark vom ermittelten Wert der beiden zu beplanenden Grundstücke ab (207 bzw. 203qm).

Wenn die Anzahl Wohnungen, Einwohner, Autos, Stellplätze usw. der Dichte in der Umgebung einigermaßen entsprechen soll/kann, dann wären angemessen:

Grundstück mit 623qm; $623/134 = 4,6$ Wohnungen

Grundstück mit 609qm; $609/134 = 4,5$ Wohnungen

Es wären jeweils 4 Wohnungen vorgesehen.

(Die Grundstücksflächen wurden aus dem A4-Blatt Bplan im M 1/1000 ermittelt und können von der tatsächlichen Grösse abweichen. Für das Verhältnis untereinander ist das jedoch unerheblich)

Vergleich Bauplatzgrösse und Anzahl Wohnunaaen

Verteiler:

1 x Bauakte „Vivaldistraße 18 und 20“

Berglen, 20.09.2020

**Betrifft: Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf den Grundstücken Vivaldistraße 18 und 20, Flst.Nr. 461/17 und 461/15 in Oppelsbohm
Vorlage: BUA/174/2020**

Sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates,

Bezug nehmend zu dem o.g. Baugesuch möchten die Eigentümer des Wohngebietes Gassenäcker Mörgele folgende Fragen stellen bzw. Risiken dem Gemeinderat aufzeigen:

1. Parksituation:

Fakt ist:

Aktuell ist die Parksituation im Wohngebiet bereits angespannt, da ein verkehrsgerechtes Parken aufgrund der geringen Straßenbreite und der vielen Einfahrten nicht möglich ist.

Es ist davon auszugehen, dass pro Wohneinheit 2 Fahrzeuge vorhanden sind, welche durch den Neubau 16 zusätzliche Fahrzeuge bedeuten würden. Im Baugesuch werden jedoch nur 12 Stellplätze ausgewiesen.

Da es keine öffentlichen Stellplätze im Wohngebiet gibt (vgl. Neubaugebiet Rettersburg) müssen zusätzliche Fahrzeuge auf der Straße abgestellt werden.

Für Besucher oder zukünftige Mehranschaffungen durch Nachwuchs wird sich die Situation weiter verschärfen.

Wie sollen die zu erwartenden Probleme bei dem Bauvorhaben gelöst werden?

2. Verkehrssituation:

Fakt ist:

Das Wohngebiet ermöglicht es durch seine Lage das Kinder die Straße als Spielfläche nutzen.

Dies wird positiv und intensiv genutzt. Durch das zu erwartende höhere Verkehrsaufkommen ist davon auszugehen, dass die Gefährdung der Kinder erheblich steigt.

Auch die zulässige Geschwindigkeit von 30 km/h ist aktuell schon zu hoch. Eine Reduzierung auf Schrittgeschwindigkeit wird durch den Neubau unabkömmlich.

Wie sollen die zu erwartenden Probleme bei dem Bauvorhaben gelöst werden?

3. Eigentümersituation:

Fakt ist:

In der bisherigen Regelung musste der Eigentümer selbst eine Wohneinheit des Gebäudes beziehen und konnte sie frühestens 10 Jahre nach Einzug weiter veräußern, bzw. bei Abweichung wird hierfür die Zustimmung der Gemeinde benötigt.

Wie sieht die zukünftige Eigentümersituation der beiden Gebäude aus?

4. GRZ:

Fakt ist:

Bei einer Berechnung der GRZ kann die gültige Vorgabe von 0,4 nicht eingehalten werden.

Wie wird bei dem Bauvorhaben die Regelung der GRZ angewendet?

Berglen, 20.09.2020

5. Höhen, Breiten und Abständen:

Fakt ist:

Bei den bisherigen Bauvorhaben wurde akribisch darauf geachtet dass die Regelungen eingehalten werden. Eine Gleichberechtigung gegenüber den bisherigen Eigentümern ist damit nicht gegeben.

Wie sehen die Regelungen zu Höhen, Breiten und Abständen im neuen Baugesuch aus?

6. Tiefgarageneinfahrt:

Fakt ist:

Durch die Planung der Garageneinfahrt in die Mitte der beiden Flurstücke wird die Einfahrt an die Stelle der Straße mit der geringsten Breite gebaut. Es ist davon auszugehen, dass es vermehrt zu Schäden beim Rangieren kommen wird.

Warum wird die Tiefgarageneinfahrt in die Mitte der beiden Gebäude geplant?

7. Wertminderung:

Fakt ist:

Der Charakter des Wohngebietes wird erheblich verändert, was dazu führt dass die Gebäude eine Wertminderung erfahren werden.

Wie hoch wird die Wertminderung der Bestandsimmobilien ausfallen?

Die Unterzeichner haben sich seinerzeit beim Kauf ihrer Grundstücke darauf verlassen, dass der Bebauungsplan für alle Eigentümer Bestand hat und es nicht nachträgliche Änderungen geben wird.

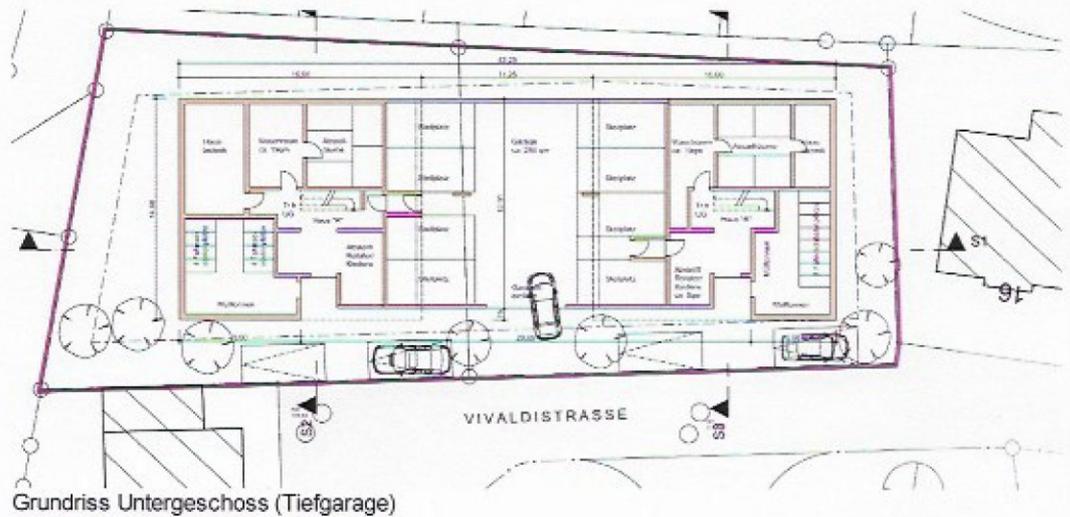
Es entsteht der Eindruck einer Diskriminierung und einer Vortäuschung falscher Tatsachen.

Gerne würden wir mit dem Gemeinderat einen Vororttermin vereinbaren um die beschriebenen Punkte aufzuzeigen.

Mit freundlichen Grüßen

Die Eigentümer im Wohngebiet Gassenäcker Mörgele.

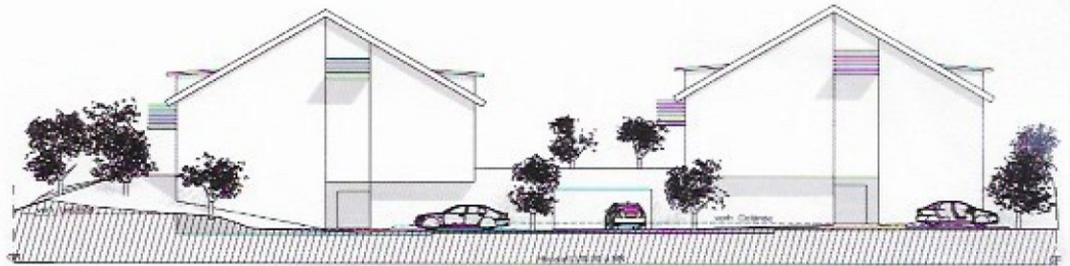
$$43,25 \times 14,66 = 634,045$$



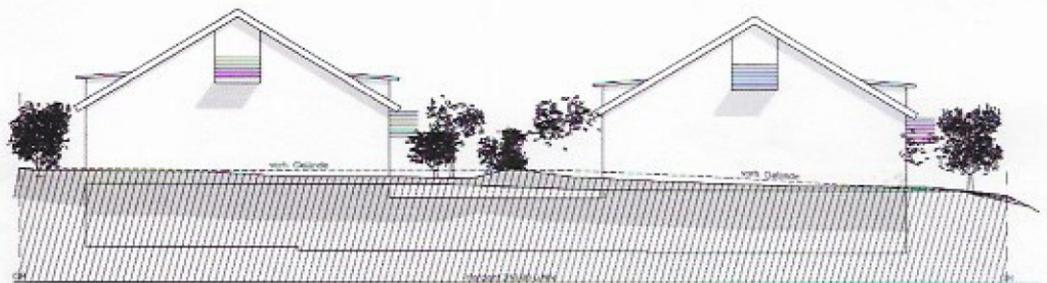
Grundriss Untergeschoss (Tiefgarage)

$$\text{Gesamt } 623,71 + 609,23 = 1232,94$$

$$\text{GRZ} = 0,514$$



Ostansicht - Vivaldistrasse



Westansicht



Im Durchschnitt der umgebenden Grundstücke ergibt sich ein Grundstücksanteil von ca. 134qm pro zulässiger Wohnung (WE).

Dies weicht stark vom ermittelten Wert der beiden zu beplanenden Grundstücke ab (207 bzw. 203qm).

Wenn die Anzahl Wohnungen, Einwohner, Autos, Stellplätze usw. der Dichte in der Umgebung einigermassen entsprechen soll/kann, dann wären angemessen:
 Grundstück mit 623qm; $623/134 = 4,6$ Wohnungen
 Grundstück mit 609qm; $609/134 = 4,5$ Wohnungen

Es wären jeweils 4 Wohnungen vorgesehen.

(Die Grundstücksflächen wurden aus dem A4-Blatt Bplan im M 1/1000 ermittelt und können von der tatsächlichen Grösse abweichen. Für das Verhältnis untereinander ist das jedoch unerheblich)

Vergleich Bauplatzgrösse und Anzahl Wohnungen

Verteiler:

1 x Bauakte „Waldstraße 18“

Berglen, 20.09.2020

Datum	Name	Adresse	Unterschrift
20.09.2020	SCHWIEDE RJA W	VIVALDI STR. 3 73663 BERGLEN	U. Schmidt Schwiederer
20.09.2020	Uentz	Vivaldistr. 7 73663 Berglen	Uentz
20.09.2020	Herschel/Jäckle	Vivaldistr. 5 73663 Berglen	Steph. Jäckle
20.09.2020	Oelschläge	Vivaldistr. 4 73663 Berglen	T. Oelschläge
20.09.2020	Peters	Vivaldistr. 10 73663 Berglen	P. Peters
20.09.2020	Bergel	Vivaldistr. 2 73663 Berglen	Bergel
20.09.2020	Betzler	Vivaldistr. 1 73663 Berglen	M. Betzler
20.09.2020	Jurczyk	Naumannstr. 3 73663 Berglen	H. Jurczyk
20.09.2020	Ulenke	Naumannstr. 5 73663 Berglen	Ulenke
20.09.2020	König	Naumannstr. 6 73663 Berglen	König
20.9.20	Papubauer	Naumannstr. 10 73663 Berglen	Papubauer
20.09.2020	Steinheil/ Hanek	Naumannstr. 13 73663 Berglen	Steinheil
20.9.20	Nink	Vivaldistr. 8 Berglen	Nink
20.09.20	Nieland	Naumannstr. 15	Nieland
20.09.20	Klatt	Vivaldistr. 6	Klatt
21.9.20	Riedel	Vivaldistr. 12 73663 Berglen	Riedel
21.9.20	Schweinede Gipp, Wolfgang	Vivaldistr. 11	Schweinede
21.9.20	Halenbeck, Janina	Vivaldistr. 13	Halenbeck

Von: Friedrich Maximilian

Gesendet: Dienstag, 22. September 2020 12:06

An: 'Wolfgang Gipp'

Cc: sandwerk-beck@web.de; wa-frey@t-online.de; info@auto-friz.de; rolf-barbara.hammer@t-online.de; hoeflich.gemeinderat.berglen@gmail.com; stefanie.vobornik@gmx.net; mwalter65@gmx.de; cel-ler2004@web.de; Armin Haller (armin-haller@web.de); Schuler Melanie; Rabenstein Reiner; Büning Annika; Boschatzke Gudrun; Felix Scherhauser (felix.scherhauser@gmx.de); Bettina Rommel

Betreff: WG: Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern in der Vivaldistr. / BUA / 174 / 2020, Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sehr geehrter Herr Gipp,

vielen Dank für Ihre Nachricht und die vorab übersandten Fragen.

Zu den in Ihrer E-Mail vom 21.09.2020 gestellten Fragen bezüglich der geplanten Bebauung der beiden Grundstücke Flst.Nr. 461/15 und 461/17 in der Vivaldistraße in Oppelsbohm nehme ich aus Sicht der Gemeinde Berglen gerne Stellung.

Vorab möchte ich jedoch darauf hinweisen, dass die Gemeinde Berglen selbst nicht über die Erteilung der erforderlichen Baugenehmigung entscheidet, sondern die baurechtliche Zuständigkeit bei der Bau-rechtsbehörde des Landratsamtes liegt. Auch hinsichtlich der verkehrsrechtlichen Situation liegt die Zuständigkeit beim Landkreis.

Zu 1. Parksituation:

Die Erschließungsstraßen im Baugebiet „Gassenäcker-Mörgele“ wurden mit einer Mindestbreite von 5,00 m ausgebaut. Diese Straßenbreite ist ausreichend, um dort ein Fahrzeug abzustellen und gleichzeitig die Mindestdurchfahrtsbreite von 3,00 m zum gegenüberliegenden Fahrbahnrand freizuhalten. Abweichend von den Regelungen der Landesbauordnung Baden-Württemberg hat die Gemeinde Berglen eine Stellplatzsatzung erlassen, die die Anzahl der vorgeschriebenen Stellplätze um 50% erhöht (siehe hierzu auch Ziffer 2.6 des Bebauungsplanes). Es gibt daher keine Möglichkeit, weitere Stellplätze von den Grundstückseigentümern zu fordern. Es wäre jedoch sicher hilfreich, wenn die Anlieger die vorhandenen Stellplätze zum Abstellen von Fahrzeugen auch nutzen würden. Wir stellen grundsätzlich im gesamten Gemeindegebiet leider immer wieder fest, dass die Garagen abweichend von der Genehmigung unzulässigerweise, z.B. als Abstellräume, genutzt werden.

Zu 2. Verkehrssituation:

Die Reduzierung der Geschwindigkeit auf Schrittgeschwindigkeit im Wohngebiet „Gassenäcker-Mörgele“ ist nur unter Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereiches durch das Landratsamt möglich. Das Parken wäre dann jedoch ausgeschlossen bzw. es müssten entsprechende Parkflächen gekennzeichnet werden. Das würde allerdings eine deutliche Reduzierung der bisher vorhandenen Parkmöglichkeiten bedeuten. Innerhalb eines verkehrsberuhigten Bereiches gilt:

- Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen; Kinderspiele sind überall erlaubt.
- Der Fahrzeugverkehr muss Schrittgeschwindigkeit einhalten.
- Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig müssen sie warten.
- Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
- Das Parken ist unzulässig, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen, zum Be- oder Entladen.
- In einem verkehrsberuhigten Bereich muss man nicht damit rechnen, überholt zu werden.

Die Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereiches halten wir vor diesem Hintergrund für nicht zweckmäßig.

Darüber hinaus gibt es im gesamten Gemeindegebiet zahlreiche Wohngebietsstraßen, die weit stärker frequentiert sind, als es zukünftig im Baugebiet Gassenäcker-Mörgele nach Fertigstellung des Neubaus der Fall sein wird. Die Genehmigung eines verkehrsberuhigten Bereichs durch die Straßenverkehrsbehörde halten wir vor diesem Hintergrund für unwahrscheinlich.

Zu 3. Eigentümersituation:

Der Erwerb der Grundstücksflächen erfolgte noch in der Amtszeit meines Vorgängers. In dem entsprechenden Kaufvertrag wurde einer Vermietung explizit zugestimmt. Die Ausnahmeentscheidung meines Vorgängers war wohl seinerzeit die Grundvoraussetzung dafür, dass die Eigentümer einem Verkauf ihres Bauerwartungslandes an die Gemeinde überhaupt zugestimmt haben. Ohne die Beurkundung des Kaufvertrags wäre das Baugebiet „Gassenäcker-Mörgele“ im bestehenden Umfang nicht möglich gewesen. Hintergrund hierfür ist der teilweise hangparallele Verlauf der früheren Landwirtschaftsflächen. Bei einem Verzicht auf den Ankauf der entsprechenden Fläche wäre eine Bebauung nur in deutlich reduziertem Umfang realisierbar gewesen mit der Folge, dass auch weniger Baugrundstücke zur Verfügung gestanden hätten. Diese Ausnahmeentscheidung ist zwar nicht durch mich getroffen worden (übrigens auch nicht in meiner gesamten bisherigen Amtszeit an anderer Stelle), sie bindet aber trotzdem die Gemeinde.

Die in den geplanten Gebäuden entstehenden Wohnungen sollen vermietet werden, weshalb sich an der aktuellen Eigentümersituation nichts ändert.

Zu 4. GRZ:

Das von den Grundstückseigentümern beauftragte Architekturbüro hat der Gemeindeverwaltung bestätigt, dass die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ eingehalten wird.

Zu 5. Höhen, Breiten und Abstände:

Die Traufhöhen von 4,45 m sowie die Firsthöhen von 9,25 m sind der Tatsache geschuldet, dass die Erdgeschossfußbodenhöhen auf 315,25 NHN bzw. 314,95 NHN herabgesetzt wurden. Ausgehend von den im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) von 315,50 bzw. 315,20 werden jedoch die maximalen Trauf- und Firsthöhen von 4,20 m bzw. 9 m nicht überschritten.

Eine Veränderung der EFH ist gemäß Ziffer 1.6 des Bebauungsplans zulässig und wurde auch bei anderen Wohngebäuden in diesem Baugebiet bereits umgesetzt und genehmigt.

Des Weiteren befinden sich die Gebäude innerhalb des Baufensters und die Abstandsflächen sind aus Sicht der Gemeinde ebenfalls eingehalten. Nichtsdestotrotz wurden auch bei anderen Bauvorhaben im Baugebiet bereits Befreiungen, etc. von der Baurechtsbehörde, zum Beispiel aufgrund der nicht vorhandenen Mindestabstandsflächentiefe, erteilt.

Darüber hinaus ist bereits aus dem vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan aufgrund der Größe der beiden Bauflächen und der festgesetzten Baugrenzen erkennbar, dass auch eine etwas größere Bebauung möglich ist.

Zu 6. Tiefgarageneinfahrt:

Die Gemeinde Berglen hat in diesem Fall rechtlich keine Handhabe eine Verlegung der Tiefgarageneinfahrt von den Grundstückseigentümern zu verlangen. Eine Regelung hinsichtlich des Standorts von Grundstückszufahrten ist im Bebauungsplan bewusst nicht für den Großteil der Baugrundstücke getroffen worden, um den Bauherren bei der Planung ihres Gebäudes einen entsprechenden Spielraum hinsichtlich der Bebaubarkeit zu lassen.

Zu 7. Wertminderung:

Ich kann nicht erkennen, weshalb mit der Realisierung des geplanten Wohnbauvorhabens Wertminderungen bei den Bestandsimmobilien im Baugebiet einhergehen sollen. Der Charakter des Baugebiets wird nach meiner Auffassung in jeder Hinsicht beibehalten, da zum einen nur Wohnräume entstehen und zum anderen wir hier von lediglich einer zusätzlichen Wohnung je Gebäude sprechen.

Die Eigentümer hätten aus Sicht der Gemeinde bereits heute einen **Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung, wenn je Grundstück maximal drei Wohnungen geplant wären, ohne das sich an der Größe der Baukörper etwas verändert.** Es gäbe baurechtlich weder durch die Gemeinde noch durch die Angrenzer eine Möglichkeit für eine finale Ablehnung, da die Vorgaben des Bebauungsplans eingehalten wären.

Ich hoffe meine Ausführungen haben etwas zu einer Klärung Ihrer Fragen beigetragen und Sie verstehen unsere Beweggründe, weshalb wir dem Bau- und Umweltausschuss in der heutigen Sitzung eine Zustimmung zu dem Bauvorhaben vorschlagen werden.

Mit besten Grüßen

Maximilian Friedrich
Bürgermeisteramt Berglen
Bürgermeister
Beethovenstraße 14 – 20
73663 Berglen
Tel.: 0 71 95/97 57 – 0
Fax: 0 71 95/97 57 – 59
www.berglen.de



**Bitte prüfen Sie, ob diese E-Mail
wirklich ausgedruckt werden muss!**

Von: Wolfgang Gipp [<mailto:wolfgang.gipp@me.com>]

Gesendet: Montag, 21. September 2020 20:50

An: sandwerk-beck@web.de; wa-frey@t-online.de; info@auto-friz.de; rolf-barbara.hammer@t-online.de; hoeflich.gemeinderat.berglen@gmail.com; stefanie.vobornik@gmx.net; mwalter65@gmx.de; celer2004@web.de; Friedrich Maximilian; Schuler Melanie

Cc: Wolfgang Gipp

Betreff: Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern in der Vivaldistr. / BUA / 174 / 2020, Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Verteiler: An die Mitglieder des Gremiums des Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Berglen

Sehr geehrter Herr Friedrich, sehr geehrte Damen und Herren des Bau- und Umweltausschusses, für die morgige Sitzung zu dem Baugesuch von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage erhalten Sie von mir stellvertretend für die Eigentümer im Wohngebiet Gassenäcker-Mörgele als Anlage die Fragen der Eigentümer inkl. einer Unterschriftenliste mit der Bitte, in der morgigen öffentlichen Sitzung gegenüber uns Eigentümern Stellung zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Wolfgang Gipp

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 22.09.2020**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Dieter Beck (dafür Herr Gemeinderat Felix Scherhauser anwesend) Herr Gemeinderat Rolf Hammer (dafür Frau Gemeinderätin Bettina Rommel anwesend)
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Kai Köppen; Herr Reiner Rabenstein Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

6. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Kiefernstraße 17, Flst.Nr. 565/2 in Steinach

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegt die Sitzungsvorlage 175/2020 vor. Die Vorlage ist Bestandteil des Protokolls.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt einstimmig:

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass als Ausgleich eine Strauchbepflanzung (drei heimische Sträucher) auf dem Grundstück vorgenommen wird.**
- 2. Die Gemeinde Berglen stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/175/2020	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 22.09.2020	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Kiefernstraße 17, Flst.Nr. 565/2 in Steinach

Die Antragstellerin plant die Errichtung einer Terrassenüberdachung an der nordwestlichen Seite des Gebäudes Kiefernstraße 17 in Steinach mit einer Grundfläche von 2,50 m x 5,30 m. Die Überdachung soll mit einem Glasdach zur Ausführung kommen, dessen Traufhöhe 2,30 m aufweist.

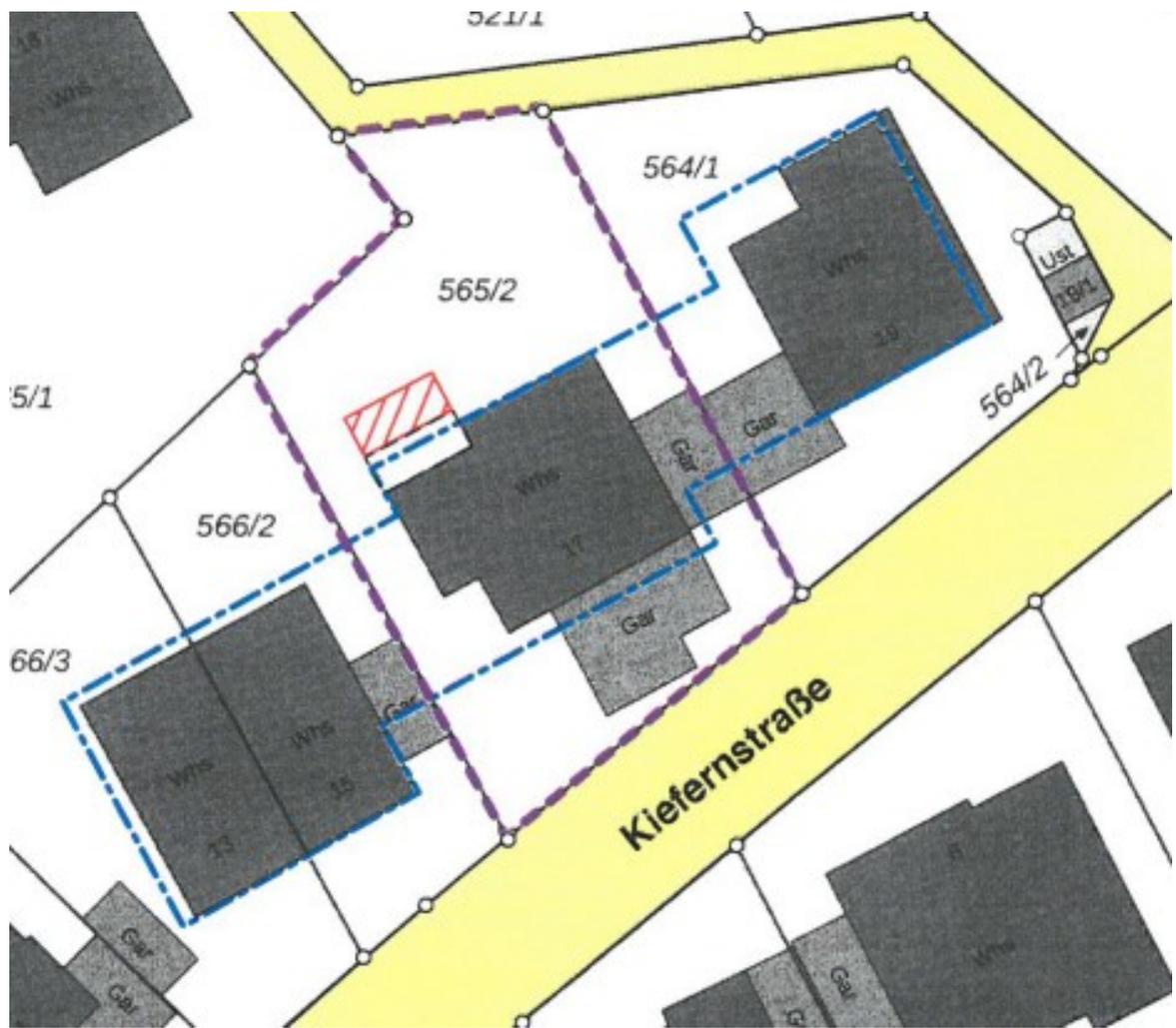
Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kelteräcker II Steinach Änderung“ aus dem Jahre 1979. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht eingehalten, da mit der geplanten Terrassenüberdachung nicht überbaubare Grundstücksfläche mit einer Tiefe von ca. 3 m in Anspruch genommen werden soll.

Die Verwaltung hat gegen das Vorhaben keine Bedenken, da es städtebaulich von untergeordneter Bedeutung ist. Als Ausgleich sollte jedoch eine Strauchbepflanzung auf dem Grundstück vorgenommen werden, wie dies in vergleichbaren Fällen in der Vergangenheit vom Gremium gefordert wurde. Dem Bau- und Umweltausschuss wird daher empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

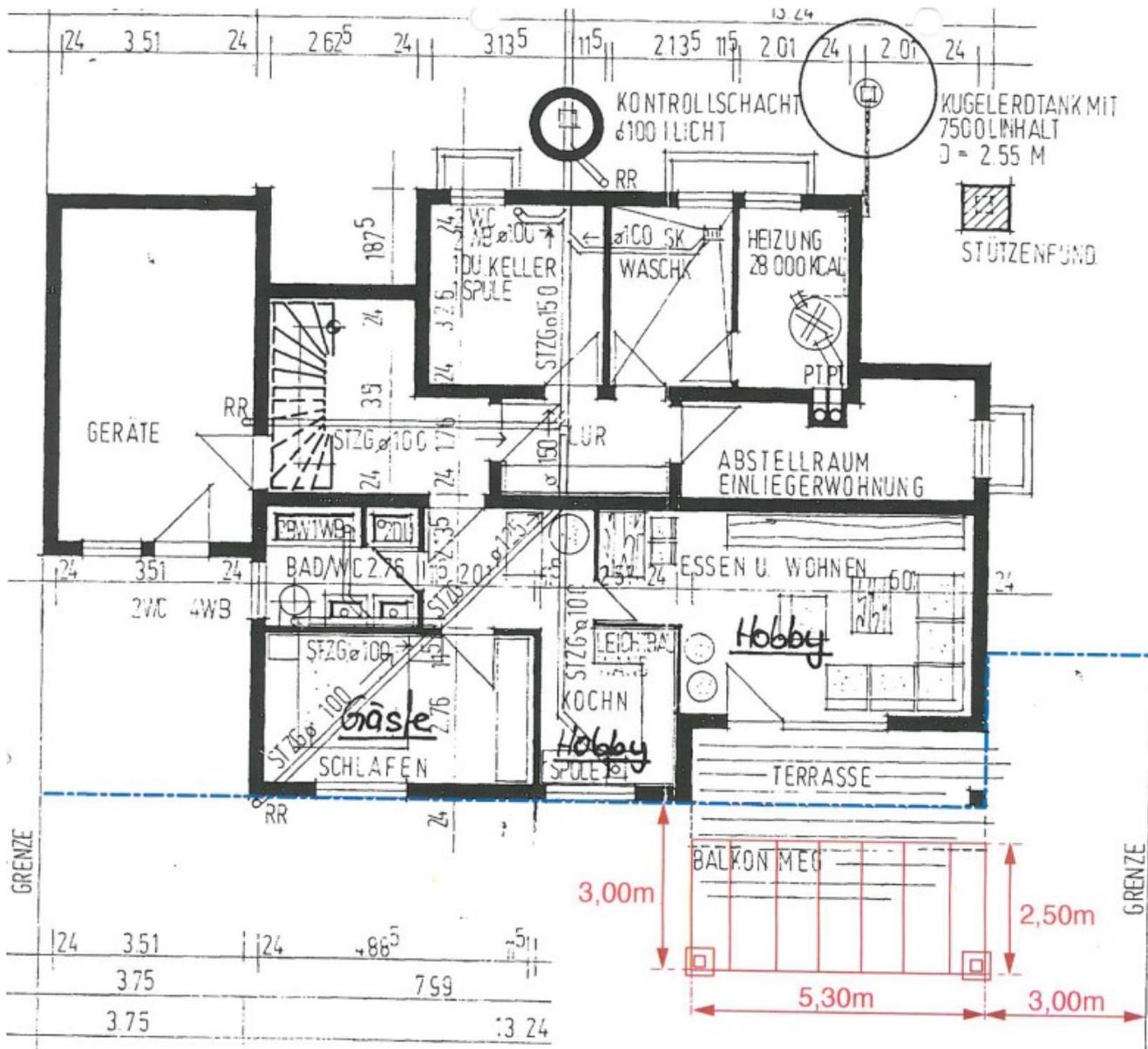
|

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

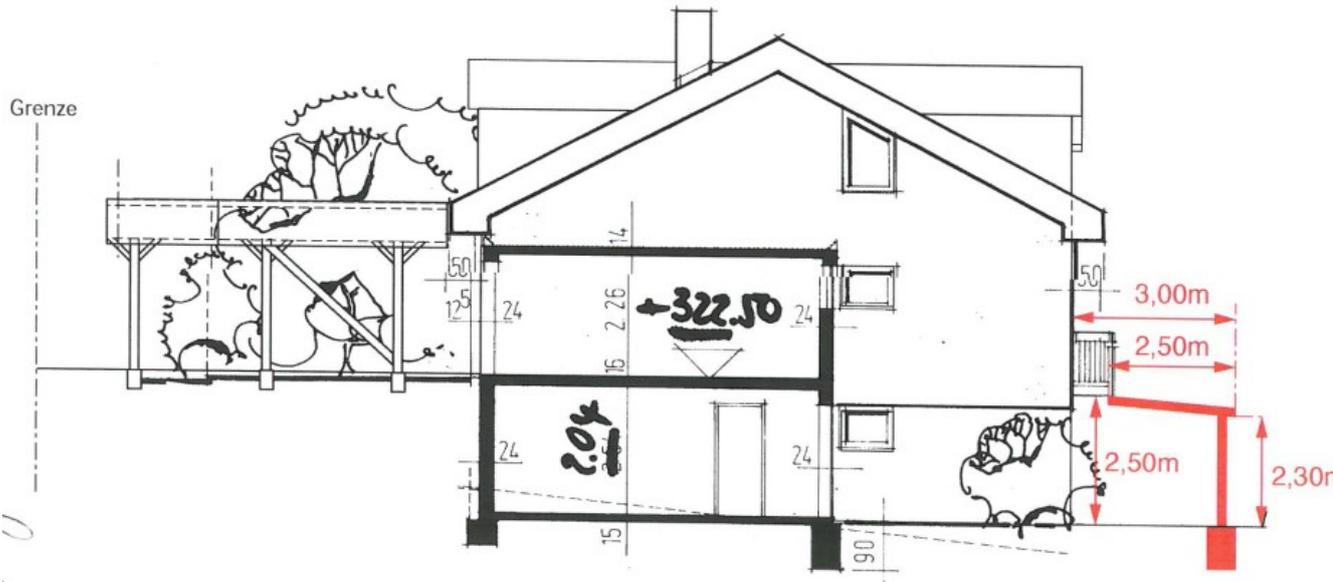
- 3. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass als Ausgleich eine Strauchbepflanzung (drei heimische Sträucher) auf dem Grundstück vorgenommen wird.**
- 4. Die Gemeinde Berglen stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**



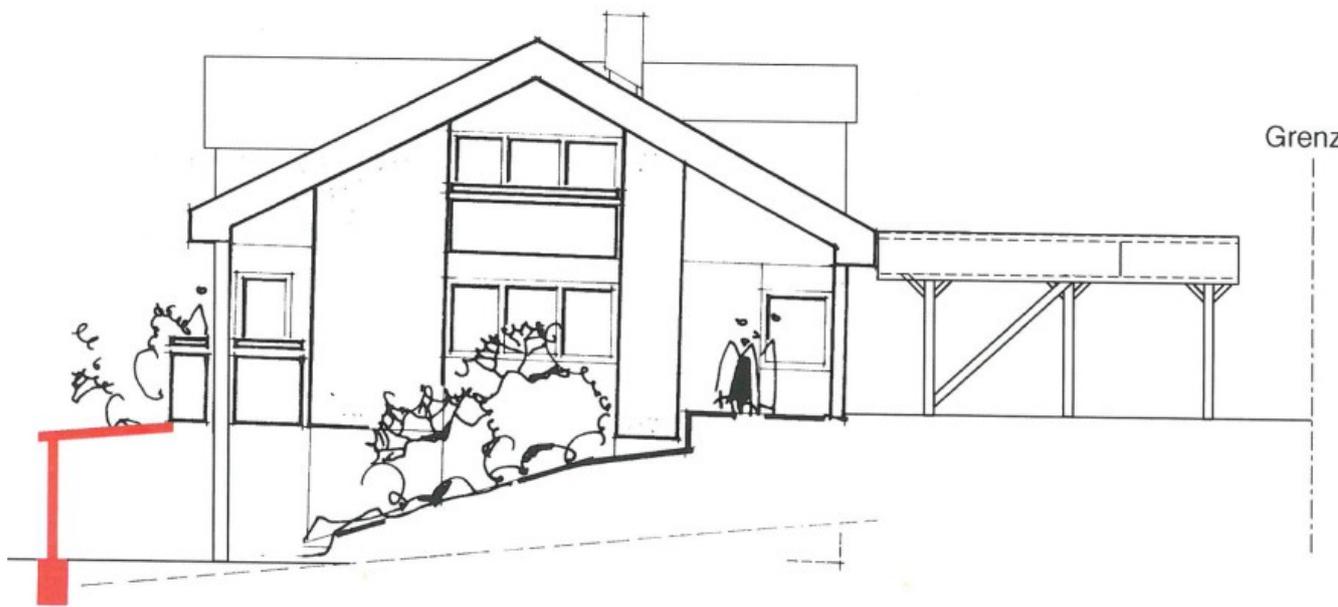
Lageplan



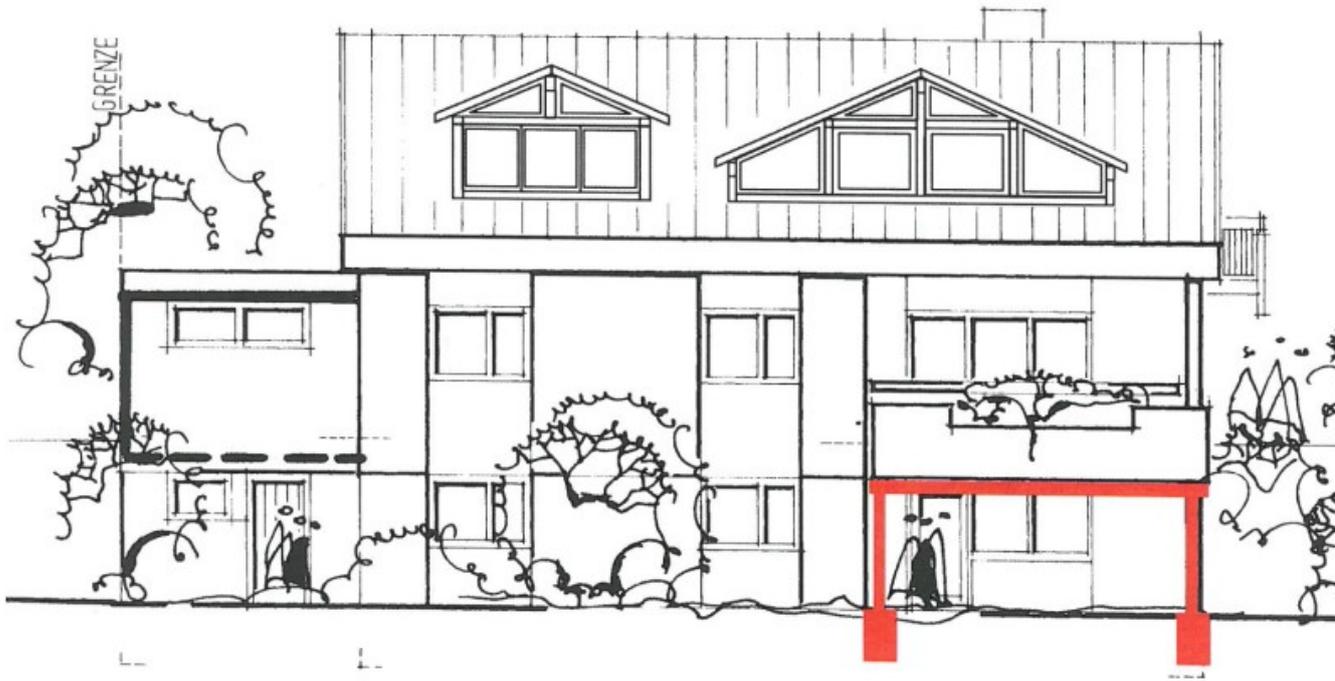
Grundriss



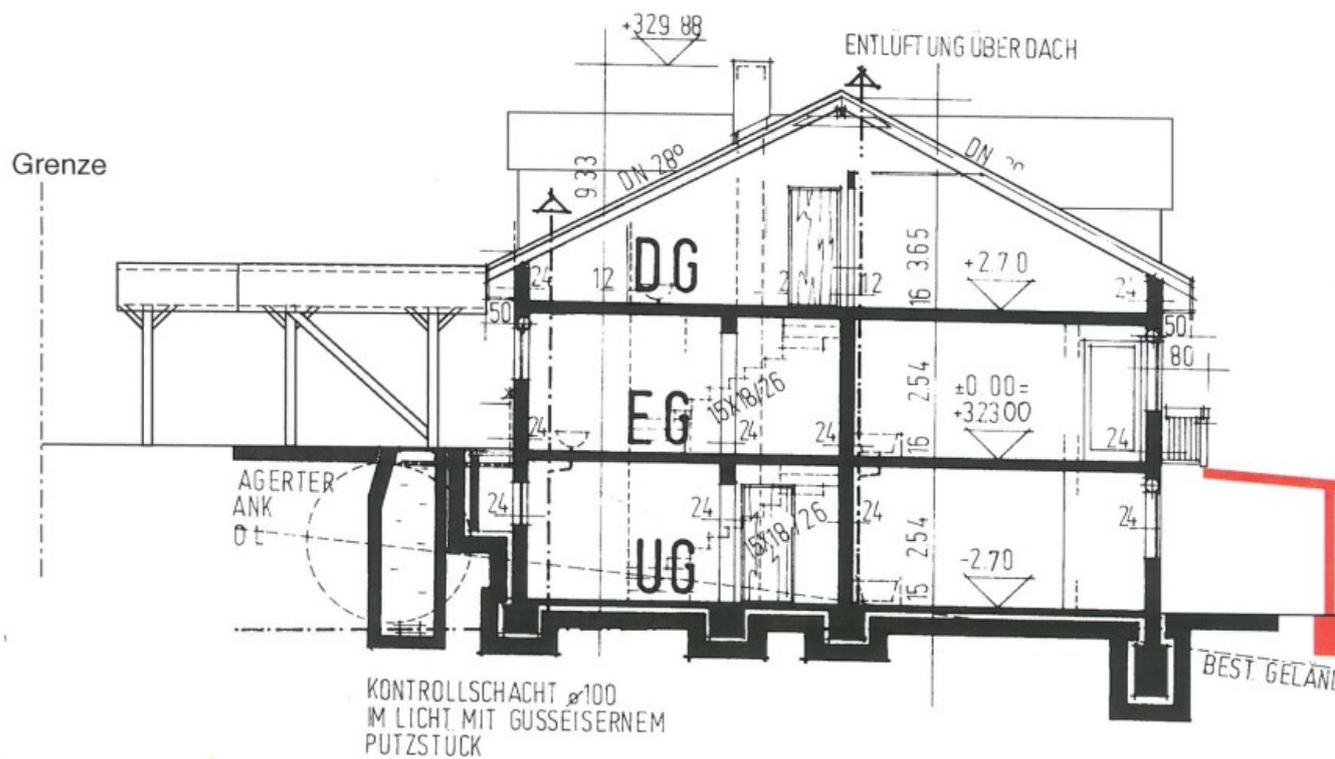
Nordostansicht



Südwestansicht



Nordwestansicht



Schnitt

Verteiler:

1 x Bauakte „Kiefernstraße 17“

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 22.09.2020**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Dieter Beck (dafür Herr Gemeinderat Felix Scherhauser anwesend) Herr Gemeinderat Rolf Hammer (dafür Frau Gemeinderätin Bettina Rommel anwesend)
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Kai Köppen; Herr Reiner Rabenstein Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

7. Ortsbesichtigung des Bau- und Umweltausschusses am 22.09.2020

Protokollnotiz: Die Gemeinderäte Aigner, Klenk, Dr. Reichart und Tottmann nehmen an der Besichtigung teil.

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegt die Sitzungsvorlage 173/2020 vor. Die Vorlage ist Bestandteil des Protokolls.

1. Schaffung von zusätzlichen Parkplätzen und Umgestaltung des Brunnenplatzes in der J.-S.-Bach-Straße in Oppelsbohm

Landschaftsarchitekt Blank stellt vor Ort die Überlegungen zur Schaffung von zusätzlichen Parkplätzen und zur Umgestaltung des Brunnenplatzes vor. Geplant ist ein multifunktionaler Platz mit Parkplätzen. Diese Fläche kann beispielsweise auch für eine Hocketse genutzt werden kann. Die Anzahl der Stellplätze (momentan sechs für das angrenzende Wohn- und Geschäftsgebäude reservierte Stellplätze, zwei öffentliche Stellplätze und ein Behinderten-Stellplatz) soll auf insgesamt 15 Stellplätze erhöht werden. Durch eine Verbreiterung der Zufahrt und damit einer Veränderung der Erschließung könnten zusätzlich sieben Stellplätze ausgewiesen werden. Die Parkierung soll tagsüber mittels Parkscheibenregelung erfolgen. Die Brunnenanlage würde im vorderen Bereich neu entstehen.

Der Vorsitzende weist in diesem Zusammenhang auf die sehr gute Infrastruktur im Ortsteil Oppelsbohm hin, die als Grundlage ausreichend Stellplätze benötigt. Für die Geschäfte, Praxen und die Filiale der Kreissparkasse an der Beethovenstraße / J.-S.-Bach-Straße sind jedoch zusätzliche Parkplätze im direkten Umfeld von großer Bedeutung, da neben körperlich eingeschränkten Personen auch ältere Menschen zu ihrer Kundschaft gehören und diese auf kurze Wege angewiesen sind. Bei der Planung war der Erhalt der Bäume sehr wichtig. Drei bestehende Bäume können erhalten werden, ein Baum wird ersetzt. Der vorliegende Entwurf sieht eine Aufwertung des Brunnenplatzes vor.

Gemeinderat Haller ist ein Verfechter der Parkplätze in der Ortsmitte. Die vorgelegte Planung hält er für gelungen. Allerdings hält er den Standort der Brunnenanlage aus Gründen der Verkehrssicherheit für spielende Kinder als nicht richtig gewählt. Er schlägt vor, die Planung zu

spiegeln und die Brunnenanlage in den hinteren Bereich zu verlegen.

Landschaftsarchitekt Blank sagt eine Überprüfung zu.

Einzelne Anwohner und Gewerbetreibende beteiligen sich an der Diskussion des Gremiums.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis von den Überlegungen zur Schaffung zusätzlicher Parkplätze.

Mit 9 Ja-Stimmen und einer Enthaltung wird das Architekturbüro Blank mit der weiteren Planung einschließlich Erstellung des erforderlichen Baugesuchs beauftragt, wobei eine Verlegung der Brunnenanlage in den rückwärtigen Bereich im Vorfeld zu prüfen ist (Spiegelung der Planung).

Das gemeindliche Einvernehmen wird nach § 36 BauGB erteilt.

Eine Entscheidung über die Umsetzung wird zu einem späteren Zeitpunkt getroffen. Im Haushalt 2021 werden die entsprechenden Finanzmittel bereitgestellt.

2. Errichtung einer zweiten Kindergartengruppe in den ehemaligen Sozialräumen des Bauhofs sowie Umbau des Untergeschosses zum Jugendtreff im Gebäude Schumannweg 3 in Oppelsbohm

Der Bau- und Umweltausschuss macht sich vor Ort ein Bild von den neuen Räumlichkeiten der Kindertageseinrichtung „Sonnenschein“ und des Jugendtreffs Berglen im UG des Gebäudes.

Bei den Renovierungs- und Umbauarbeiten der früheren Sozialräume des Bauhofs in Räumlichkeiten für die Kindertageseinrichtung wurden auch ortsansässige Handwerker herangezogen. Die Räumlichkeiten sind nun auch klimatisiert. Um den großzügigen Sandspielbereich entsprechend zu beschatten wurde kürzlich noch ein Sonnensegel angebracht.

3. Erweiterung und Modernisierung des Feuerwehrhauses Nord, Schumannweg 6 in Oppelsbohm

Der Bau- und Umweltausschuss besichtigt die Baustelle und verschafft sich einen Eindruck vom aktuellen Stand des Projekts. Die freie Architektin Ursel Ackermann aus Ödernhardt führt durch die Räumlichkeiten und informiert das Gremium über den weiteren Ablauf der Baumaßnahme. Die Baumaßnahme gliedert sich in zwei Bereiche. Zum einen betrifft dies den Anbau auf der Nord- und Ostseite um die bestehende Fahrzeughalle herum. Zum anderen handelt es sich um umfangreiche Modernisierungsarbeiten am Bestand. Der Erweiterungsbau, gegliedert in Umkleiden für Männer und Frauen, WC-Anlage für Männer und Frauen, einen Abstellraum und das Kommandantenbüro, bietet Platz für insgesamt 50 Feuerwehrmänner und sechs Feuerwehrfrauen. Ein direkter Zugang zur Halle erfolgt über die Umkleide der Feuerwehrmänner. Zurzeit sind die beauftragten Firmen mit dem Innenausbau befasst. Momentan werden neue Tore eingebaut. Danach soll mit der beschlossenen Modernisierung des Bestandsgebäudes begonnen werden. Im Zuge der Umbauarbeiten wurde die Entwässerung auf ein Trennsystem umgestellt. Das Schmutzwasser wird in die Kläranlage eingeleitet, das Regenwasser soll künftig in den Buchenbach eingeleitet werden. Diese Möglichkeit besteht auch für das Dach der alten Halle. Die Fertigstellung des Erweiterungsbaus ist voraussichtlich im November 2020. Eine offizielle Einweihung ist Anfang des Jahres 2021 geplant.

4. Neubau des Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück G.-F.-Händel-Straße 27 in Oppelsbohm

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt vor Ort anhand von Planunterlagen Kenntnis vom ge-

planten Bauvorhaben. Das zukünftige moderne Gebäude hat ein Pultdach mit einer Dachbegrünung. Der Baukörper ist etwas größer als der bisherige Lebensmittelmarkt. Eine Vergrößerung des Angebotes ist jedoch nicht geplant, die Räumlichkeiten werden lediglich an die heutige Einkaufssituation und Warenpräsentation angepasst.

Herr Rebmann vom Ingenieurbüro Riker + Rebmann erläutert die geplante Erschließung des Geländes. Voraussichtlich ab November 2020 bis Mitte Dezember 2020 sollen die Erschließungsarbeiten einschließlich der geplanten Mittelinsel durchgeführt werden.

Bauamtsleiter Rabenstein informiert, dass die Firma Netto nicht Grundstückseigentümer und damit Investor ist, sondern lediglich Mieter. Der Abbruch des Bestandsgebäudes wird voraussichtlich im März 2021 stattfinden. Danach ist der Baubeginn des neuen Lebensmittelmarktes geplant. Einen Zeltverkauf bis zur Fertigstellung wird es nicht geben. Die Verwaltung hält dies für sehr unbefriedigend und hat daher versucht, alternative Standorte für ein Interimszelt zu finden. Aufgrund der Anforderungen an eine provisorische Verkaufsstelle (Warenanlieferung mit Sattelzug muss möglich sein, asphaltierte Zugangs- und Verkehrswege müssen gegeben sein, etc.) konnte kein entsprechendes Gelände gefunden werden. Voraussichtlich im September / Oktober 2021 ist mit der Fertigstellung des Gebäudes zu rechnen. Die Eröffnung soll spätestens Anfang November 2021 stattfinden.

5. Ausbau der Schneidersbergstraße in Birkenweißbuch

Das Gremium macht sich ein Bild von der nahezu fertiggestellten Schneidersbergstraße in Birkenweißbuch. Die Ausbaurbeiten waren sehr anspruchsvoll, da einige historische Keller in den Straßbereich hereinragen. Zudem war die Logistik eine besondere Herausforderung. Die Asphaltdecke ist bis auf ein kleines Teilstück im Bereich des Brunnens aufgebracht. Aufgrund eines Nachbarschaftsstreites kann dieses Teilstück noch nicht asphaltiert werden, da der Gemeinde die Einlegung der Leitungen vom Grundstückseigentümer untersagt wurde. Die Fahrbahndecke in diesem Bereich müsste später angeschnitten werden, um die Anschlussarbeiten durchzuführen. Um diese künftige Schwachstelle in der Schneidersbergstraße zu vermeiden, verbleibt der betroffene Abschnitt zunächst im Rohbau. Es müssen jetzt noch Restarbeiten im Bereich der Randeinfassung am Brunnen durchgeführt werden.

6. Neubau des Wasserhochbehälters „Galgenberg“ auf der Gemarkung Vorderweißbuch, Flur Birkenweißbuch

Herr Riker vom Ingenieurbüro Riker + Rebmann macht nähere Ausführungen zur Baumaßnahme. Aktuell wird die neue Anlagentechnik aufgestellt und montiert. Der Bau- und Umweltausschuss macht sich ein Bild von der Ausstattung des Hochbehälters.

7. Erschließung des Baugebiets „Unterer Hohenrain“ und Ausbau der Widderstraße in Hößlinswart

Nachfolgend verschafft sich der Bau- und Umweltausschuss einen Eindruck vom neuen Baugebiet.

Herr Rebmann erläutert dem Gremium die durchgeführten Maßnahmen ausführlich. Zur Entwässerung führt er aus, dass der östliche Entwässerungshorizont an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen wird, der westliche Abschnitt wird im Trennsystem über den bestehenden Oberflächenkanal entwässert. Die Erschließungsarbeiten sind im Zeitplan. Die Fertigstellung ist für Ende Oktober 2020 geplant.

8. Besichtigung des Friedhofes in Hößlinswart

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses machen sich vor Ort ein Bild vom momentanen Zustand des Friedhofsgebäudes und der Außenanlagen.

Der Vorsitzende weist auf die nichtöffentliche Vorberatung im Gremium hin. Die Gemeinde hat von einem Bürger aus Hößlinswart ein sehr großzügiges Angebot zur Finanzierung eines Gebäudeanbaus erhalten. Die Thematik wird in der nächsten Gemeinderatssitzung am 29.09.2020 behandelt.

Bauamtsleiter Rabenstein erläutert die Planung. Die Baumaßnahme, die im Zusammenhang mit der von der Gemeinde vorgesehenen Modernisierung der Aussegnungshalle einhergeht, wird vollständig über die Gemeinde abgewickelt. Im Zuge der Gestaltung des Außenbereiches erfolgt eine Versetzung des Kriegerdenkmals an einen zentralen Platz innerhalb der Grünfläche.

Nach der Kostenschätzung durch den Architekten belaufen sich die Gesamtkosten auf rund 400.000 €. Die Spende wird voraussichtlich 200.000 € betragen.

9. Besichtigung des modernisierten Spielplatzes in der Ameisenstraße in Hößlinswart

Das Gremium besichtigt den neuen Spielplatz an der Ameisenstraße in Hößlinswart, der von den Bauhofmitarbeitern in den letzten Wochen grundlegend neu gestaltet und modernisiert wurde. Einige Spielgeräte sowie der Spielturm wurden im Eigenbau hergestellt. Eine Abnahme der Spielgeräte durch den TÜV ist bereits erfolgt. Die Modernisierung ist weitestgehend abgeschlossen.

Verteiler: 6 x Bauamt
 1 x Wasserwerk
 1 x Bauhof
 1 x Friedhofsamt

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/173/2020	Az.: 023.2
Datum der Sitzung 22.09.2020	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Ortsbesichtigung des Bau- und Umweltausschusses am 22.09.2020

Wie in den vorangegangenen Jahren soll auch in diesem Jahr wieder eine Ortsbesichtigung des Bau- und Umweltausschusses stattfinden. Auf dem Besichtigungsprogramm stehen neben abgeschlossenen bzw. vor dem Abschluss stehenden Maßnahmen auch geplante Projekte, die in den nächsten Monaten in Angriff genommen werden sollen. Die Besichtigungstour endet am forstlichen Bauhof im Gemeindewald in Steinach. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Stationen:

1. Schaffung von zusätzlichen Parkplätzen und Umgestaltung des Brunnenplatzes in der J.-S.-Bach-Straße in Oppelsbohm (ca. 15.00 Uhr)

In der Schützgasse und im Josef-Haas-Weg wurden in den vergangenen Monaten mehrere Stellplätze angelegt, um den bestehenden Parkdruck in der Oppelsbohmer Ortsmitte zu mindern. Die neuen Parkplätze stehen neben den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gemeindeverwaltung auch der Öffentlichkeit zur Verfügung, da sie weder nutzungsrechtlich noch zeitlich beschränkt sind.

Aus der Mitte des Gemeinderates als auch aus der Bürgerschaft wurde gegenüber der Verwaltung eine Prüfung angeregt, ob auf dem sehr zentral in der Ortsmitte befindlichen Brunnenplatz an der J.-S.-Bach-Straße weitere Parkmöglichkeiten geschaffen werden können. Der Platz selbst bietet, wenn überhaupt, nur eine sehr geringe Aufenthaltsqualität und wird vor diesem Hintergrund nur wenig genutzt. Landschaftsarchitekt Wolfgang Blank wurde daher gebeten, sich Gedanken über eine mögliche Erweiterung der Stellplatzfläche und über die in diesem Zusammenhang erforderliche Verlegung des Wasserauslaufs (Brunnen) zu machen. Herr Blank wird an der Begehung des Bau- und Umweltausschusses anwesend sein und seine Überlegungen dem Gremium vorstellen.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis von den Überlegungen zur Schaffung zusätzlicher Parkplätze und entscheidet über die Beauftragung des Landschaftsarchitekturbüros Blank mit der weiteren Planung einschließlich der Erstellung des erforderlichen Baugesuchs sowie über das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB. Eine Entscheidung über die Umsetzung soll zu einem späteren Zeitpunkt getroffen werden. Im Haushalt 2021 werden die entsprechenden Finanzmittel bereitgestellt.

2. **Einrichtung einer zweiten Kindergartengruppe in den ehemaligen Sozialräumen des Bauhofs sowie Umbau des Untergeschosses zum Jugendtreff im Gebäude Schumannweg 3 in Oppelsbohm (ca. 15.30 Uhr)**

Im Erdgeschoss des Gebäudes Schumannweg 3 in Oppelsbohm wurde noch Ende des vergangenen Jahres mit dem Umbau der bisherigen Räumlichkeiten des Jugendtreffs zur Nutzung als Kindertageseinrichtung begonnen. Parallel hierzu sind die Räume im Untergeschoss in Abstimmung mit der Jugendreferentin modernisiert und mit einer Küchenzeile ausgestattet worden, um hier ein neues und adäquates Domizil für den Jugendtreff zu schaffen. Aufgrund des Bedarfs an weiteren Betreuungsplätzen wurde im Anschluss der Umbau des auf der östlichen Seite des Gebäudes Schumannweg 3 bestehenden Anbaus in Angriff genommen. In den früheren Sozialräumen des Bauhofs sind nach dessen Umzug in den Saal im gegenüberliegenden Feuerwehrhaus zwei neue Gruppenräume sowie ein Sanitärbereich entstanden. Alle Umbaumaßnahmen sind seit April 2020 abgeschlossen.

Der Bau- und Umweltausschuss macht sich vor Ort ein Bild von den neuen Räumlichkeiten der Kindertageseinrichtung „Sonnenschein“ und des Jugendtreffs Berglen.

3. **Erweiterung und Modernisierung des Feuerwehrhauses Nord, Schumannweg 6 in Oppelsbohm (ca. 16.00 Uhr)**

Der Rohbau des neuen Erweiterungsanbaus auf der Nord- und Ostseite des bestehenden Feuerwehrhauses in Oppelsbohm ist bis auf die Außenanlagen weitestgehend fertiggestellt. Im Moment sind die beauftragten Firmen mit dem Innenausbau, wie etwa mit der Verlegung der Fliesen in den Sanitärräumen sowie den Trockenbau- und Malerarbeiten, befasst. Zudem soll in Kürze die beschlossene Modernisierung des Bestandsgebäudes begonnen werden. Die Gesamtfertigstellung ist bis zum Ende des Jahres vorgesehen.

Die beauftragte Architektin, Frau Ursel Ackermann, wird bei der Besichtigung vor Ort sein und das Gremium über den weiteren Ablauf der Baumaßnahme informieren.

Der Bau- und Umweltausschuss besichtigt die Baustelle und verschafft sich einen Eindruck vom aktuellen Stand des Projekts.

4. Neubau des Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück G.-F.-Händel-Straße 27 in Oppelsbohm (ca. 16.45 Uhr)

Das Bebauungsplanverfahren für die Neubebauung des Grundstücks G.-F.-Händel-Straße 27 in Oppelsbohm mit einem Lebensmittelmarkt soll in der Sitzung des Gemeinderats am 20.10.2020 durch den Satzungsbeschluss abgeschlossen werden. Parallel zu diesem Verfahren wurde von der Grundstückseigentümerin die baurechtliche Genehmigung für das neue Marktgebäude beantragt. Die Verwaltung geht davon aus, dass die Gestattung des Landratsamtes bis Ende Oktober vorliegen wird. Im Anschluss sollen dann zunächst die neuen Verkehrsanlagen einschließlich der Mittelinsel am Ortseingang, welche aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 23.06.2020 im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde liegt, in Angriff genommen werden. Der Abbruch des Bestandsgebäudes und der Baubeginn des neuen Lebensmittelmarktes ist auf Frühjahr 2021 terminiert. Die Eröffnung des Marktes soll im Herbst 2021 erfolgen.

Herr Rebmann vom Ingenieurbüro Riker + Rebmann wird bei der Begehung anwesend sein und die geplante Erschließung des Geländes dem Gremium näher erläutern.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt vor Ort Kenntnis vom geplanten Bauvorhaben.

5. Ausbau der Schneidersbergstraße in Birkenweißbuch (ca. 17.15 Uhr)

Der dorfgerechte Ausbau der Schneidersbergstraße in Birkenweißbuch ist weitestgehend abgeschlossen. Im Laufe des Monats September 2020 soll, abgesehen von einem kleinen Teilstück im Bereich des Brunnens, die noch fehlende Asphaltdeckschicht von der ausführenden Firma Zehnder eingebaut werden.

Das Gremium macht sich ein Bild von der nahezu fertiggestellten Schneidersbergstraße in Birkenweißbuch.

6. Neubau des Wasserhochbehälters „Galgenberg“ auf der Gemarkung Vorderweißbuch, Flur Birkenweißbuch (ca. 17.45 Uhr)

Das Gebäude des neuen Wasserhochbehälters ist fertiggestellt. Aktuell wird im Inneren die neue Anlagentechnik aufgestellt und montiert. Die Gesamtfertigstellung ist im Herbst 2020 vorgesehen.

An der Begehung wird ein Vertreter des beauftragten Ingenieurbüros Riker + Rebmann teilnehmen und nähere Ausführungen zur Baumaßnahme machen.

Der Bau- und Umweltausschuss macht sich ein Bild vom aktuellen Stand des Bauvorhabens.

7. Erschließung des Baugebiets „Unterer Hohenrain“ und Ausbau der Widderstraße in Hößlinswart (ca. 18.15 Uhr)

Die Erschließungsarbeiten im Baugebiet „Unterer Hohenrain“ in Hößlinswart nähern sich dem Ende. Nach dem aktuellen Bauzeitplan soll die Gesamtfertigstellung im Oktober 2020 erfolgen, sodass die bereits veräußerten Grundstücke termingerecht an die neuen Eigentümer/innen übergeben werden können. Die Ausschreibung der noch im Gemeindebesitz befindlichen drei Baugrundstücke ist voraussichtlich im Oktober / November 2020 vorgesehen. Die notarielle Beurkundung der Kaufverträge soll Anfang des kommenden Jahres erfolgen.

Herr Rebmann vom Ingenieurbüro Riker + Rebmann wird vor Ort sein und dem Gremium die durchgeführten Maßnahmen näher erläutern.

Der Bau- und Umweltausschuss verschafft sich einen Eindruck vom neuen Baugebiet und dem im Rahmen der Erschließung durchgeführten Ausbau der Widderstraße in Hößlinswart.

8. Besichtigung des Friedhofs in Hößlinswart (ca. 18.45 Uhr)

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 29.09.2020 soll über die Annahme eines Angebots eines Bürgers aus Hößlinswart zur Finanzierung eines Gebäudeanbaus im Rahmen einer zweckgebundenen Spende sowie über die in diesem Zusammenhang

von der Gemeinde vorgesehene Modernisierung der Aussegnungshalle einschließlich des angrenzenden Umfelds vom Gremium Beschluss gefasst werden. Damit sich die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses, vor der eingangs erwähnten Beratung, ein Bild vom Zustand des Gebäudes und der Außenanlagen verschaffen können, ist im Anschluss an die Besichtigung des neuen Baugebiets „Unterer Hohenrain“ ein kurzer Rundgang über das angrenzende Friedhofsgelände vorgesehen.

Im Rahmen eines kurzen Rundgangs über das Friedhofsgelände machen sich die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses vor Ort ein Bild vom momentanen Zustand des Friedhofgebäudes und der Außenanlagen.

9. Besichtigung des modernisierten Spielplatzes in der Ameisenstraße in Hößlinswart (ca. 19.15 Uhr)

Die Bauhofmitarbeiter haben in den vergangenen Wochen den Spielplatz an der Ameisenstraße in Hößlinswart grundlegend neu gestaltet und modernisiert. Das besondere Highlight auf dem neuen Gelände ist der vom Bauhof selbstgebaute Spielturm mit Kletterwand, Netzbrücke und angebauter Röhrenrutsche.

Das Gremium besichtigt den neuen Spielplatz an der Ameisenstraße in Hößlinswart.

10. Sitzungsende und Abschluss im forstlichen Bauhof in Steinach (ca. 19.30 Uhr)

Der Vorsitzende schließt die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses. Alle Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses, die Rathausbediensteten, die Presse sowie die beteiligten Planerinnen und Planer sind zu einem gemeinsamem Vesper im forstlichen Bauhof in Steinach auf Kosten der Gemeinde Berglen herzlich eingeladen.

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

Der Bau- und Umweltausschuss fasst die entsprechenden Beschlüsse.

Verteiler:

6 x Bauamt
1 x Wasserwerk
1 x Bauhof
1 x Friedhofsamt

Bauherr: Gemeinde Berglen

Bauvorhaben:

Brunnenplatz mit 15 Parkplätzen in Berglen - Oppelsbohm Flurstück 134

Erläuterungsbericht zum Vorentwurf vom 9.9.2020

Anlass der Planung:

Im Ortszentrum von Oppelsbohm sollen zusätzliche öffentliche Parkplätze geschaffen werden, um die bestehenden Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen zu stärken.

Gleichzeitig soll ein Platz entstehen, der die Identifikation mit dem Hauptort der Gemeinde unterstützt und flexible Möglichkeiten für weitere temporäre Nutzungen (Dorffest, Märkte u.ä.) eröffnet.

Der bestehende Platz wurde 1982 mit einem Quellstein und einer vertieften Platzfläche angelegt. Es sind 6 private Stellplätze und 2 öffentliche Parkplätze vorhanden. Der Platz ist aufgrund des dichten Gebüschs und der direkt an der J.S. Bach-Straße liegenden Stellplätze schlecht einsehbar. Durch die vertiefte Lage des Brunnens sind Teilbereiche nur über Stufen erreichbar. Aufgrund der zentralen Lage ist eine gestalterische und funktionale Aufwertung dieser Freifläche geboten.

Rahmenbedingungen:

Folgende rechtlichen und technischen Rahmenbedingungen sind bei der Neugestaltung zu berücksichtigen:

- Fahrrechte zugunsten Flurstück 132,132/1, 132/2 und 131/1
- Baulast für 6 private Stellplätze
- Leitungsrecht für Flurstück 132
- Bebauungsplan setzt öffentliche Grünfläche mit 5 Stellplätzen fest

Konzept:

Die neuen Parkplätze werden als Senkrechtparker in 3 Stellplatzreihen angeordnet. Zwei Stellplatzreihen werden über eine 5,50 m breite Zufahrt von der J.S.-Bach – Straße angefahren, eine Stellplatzreihe wird von der Wagnergasse angefahren. Drei bestehende Bäume können erhalten werden, ein Baum wird ersetzt. So können insgesamt 15 Parkplätze angelegt werden. 6 Parkplätze werden wieder als private Stellplätze zugunsten Flurstück 125 ausgewiesen. Somit entstehen 7 zusätzliche öffentliche Parkplätze.

Etwas zurückversetzt von der J.S.-Bachstraße und durch eine niedere Pflanzfläche von der Straße getrennt wird ein Brunnen mit kleinem Wasserlauf und Sitzmöglichkeiten angelegt, der aus der vorhandenen Quelle gespeist wird. So entsteht eine optisch wirksame kleine Aufenthaltsfläche, die Parkplätze rücken in den Hintergrund.

Der Platzbelag wird möglichst optisch durchgängig ausgeführt und bezieht den Gehweg an der J.S. – Bachstraße und einen Teilbereich der Wagnergasse mit ein. Vorgesehen ist ein Belag aus Betonpflaster im Bereich der Fahrbahnen und Gehbereiche. Die Fläche unter den bestehenden Bäumen wird als wassergebundene Decke ausgeführt, um die Standortbedingungen für die Bäume

nicht zu verschlechtern. Die Bäume werden mit einem Anfahrerschutz (umlaufendes Stahlrohr) versehen.

Entlang des Gehweges werden Mastleuchten vorgesehen, die Bäume und der Brunnen können mit Bodenstrahlern zusätzlich akzentuiert werden.

Zwischen Brunnen und Kreissparkasse werden Anlehnbügel für Fahrräder und eine Elektro-Tankstelle vorgeschlagen.

aufgestellt Stuttgart, den 09.09.2020

WOLFGANG BLANK
Landschaftsarchitekt BDLA
Wiesbadener Straße 15
70372 Stuttgart

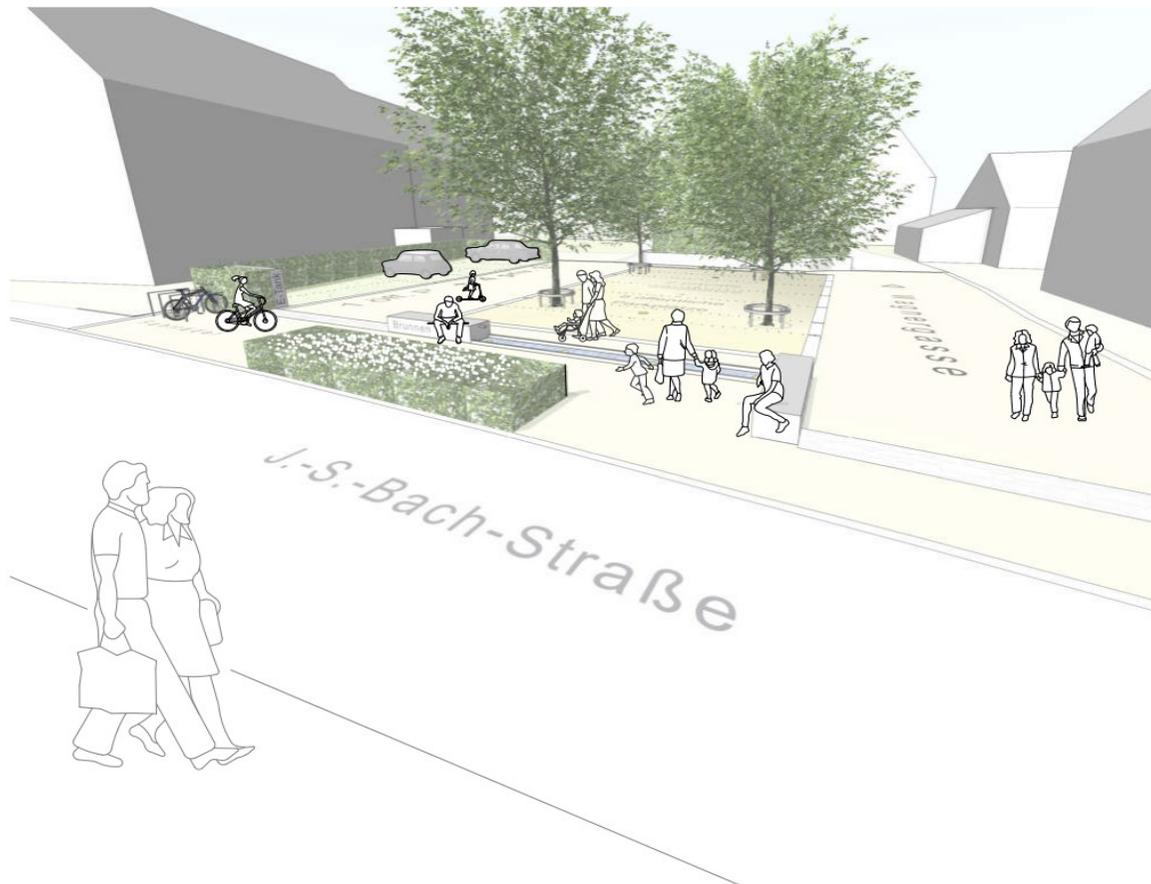
T +49 (0)711 25 97 13-01

F +49 (0)711 25 97 13-02

info@blank-landschaftsarchitekt.de

www.blank-landschaftsarchitekt.de

BLANK
LandschaftsArchitekten



VORENTWURF

Brunnenplatz mit 15 Parkplätzen
 Flurstück 135
 Gemeinde Berglen

Perspektive
 und
 Materialien
 09.09.2020



multifunktionale Parkplatzfläche



wassergeb. Decke / Pflaster



Materialien passend zum Nachbarschaftsplatz



historische Materialien wiederverwenden

WOLFGANG BLANK
 Landschaftsarchitekt BDIA
 Wiesbadener Straße 15
 70372 Stuttgart
 T +49 (0)711 25 97 13-01
 F +49 (0)711 25 97 13-02
 info@blank-landschaftsarchitekt.de

BLANK
 LandschaftsArchitekten



VORENTWURF
Brunnenplatz mit 15 Parkplätzen
 Flurstück 135
 Gemeinde Berglen

Lageplan
M 1:200
09.09.2020

WOLFGANG BLANK
 Landschaftsarchitekt BDLA
 Wiesbadener Straße 15
 70372 Stuttgart
 T +49 (0)711 25 97 13-01
 F +49 (0)711 25 97 13-02
 info@blank-landschaftsarchitekt.de

BLANK
 LandschaftsArchitekten

Zur Beurkundung

Berglen, den 24.09.2020

Bürgermeister

Schriff Führer

Herr Bürgermeister Maximilian Friedrich

Frau Michaela Heidenwag

Gemeinderat

Herr Bürgermeister Maximilian Friedrich

Frau Gemeinderätin Bettina Rommel

Herr Gemeinderat Wolfgang Frey

Herr Gemeinderat Felix Scherhauser

Herr Gemeinderat Jochen Friz

Frau Gemeinderätin Stefanie Vobornik

Herr Gemeinderat Armin Haller

Herr Gemeinderat Thomas Walter

Frau Gemeinderätin Ulrike Höflich

Frau Gemeinderätin Claudia Zeller

