Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 24.11.2020

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 8 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 9
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	
	Herr Gemeinderat Jochen Friz (ab TOP 5 anwesend)
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Reiner Rabenstein Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

<u>Öffentlicher Teil</u>

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 15.12.2020
- Sitzung des Bau- und Umweltausschusses 16.02.2021

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis.

Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 24.11.2020

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 8 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 9
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	
	Herr Gemeinderat Jochen Friz (ab TOP 5 anwesend)
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Reiner Rabenstein Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

1.2. Bekanntgaben
- Baugesuche der Verwaltung in eigener Zuständigkeit

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

- Umnutzung Dachgeschoss von Bühne zu 2. OG, Tauernstraße 25, Streich
- Nutzungsänderung im UG: Abstellräume zu Wohnung, Salamanderstraße 36, Hößlinswart
- Errichtung einer Terrasse, Marderstraße 19, Hößlinswart

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis.

Verteiler: 1 x Bauamt

Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 24.11.2020

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 8 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 9
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	
	Herr Gemeinderat Jochen Friz (ab TOP 5 anwesend)
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Reiner Rabenstein 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 24.11.2020

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 8 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 9
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	
	Herr Gemeinderat Jochen Friz (ab TOP 5 anwesend)
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Reiner Rabenstein Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

3. Bürgerfragestunde

Von Seiten der Bürgerschaft werden keine Anfragen gestellt.

Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 24.11.2020

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 8 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 9
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	
	Herr Gemeinderat Jochen Friz (ab TOP 5 anwesend)
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Reiner Rabenstein Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

4. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen
Erweiterung des Wasserhochbehälters Königsbronnwald des Zweckverbands Wasserversorgung Berglen-Wieslauf auf dem Grundstück Königsbronnwald 1, Flst.Nr. 1950/45 in Rettersburg

Auf die Sitzungsvorlage 181/2020, die Bestandteil des Protokolls ist, wird verwiesen.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt einstimmig:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird erteilt.

Verteiler: 1 x Bauakte „Königsbronn 1“

Vorlage für die Sitzung	Sitzungsvorlage	Az.:
Bau- und Umweltausschuss	BUA/181/2020	815.41
Datum der Sitzung	**Öffentlichkeitsstatus**	**Beschlussart**
24.11.2020	öffentlich	Entscheidung

Berglen

Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Erweiterung des Wasserhochbehälters Königsbronnwald des Zweckverbands Wasserversorgung Berglen-Wieslauf auf dem Grundstück Königsbronnwald 1, Flst.Nr. 1950/45 in Rettersburg

Zur Verbesserung der Trinkwasserversorgung in vielen Teilorten der Gemeinden Rudersberg, Althütte und Berglen wurde bereits am 25.03.2020 die Erweiterung des Hochbehälters Königsbronnwald in Rettersbug um eine Wasserkammer mit einem Speichervolumen von 1.200 m³ genehmigt (siehe Sitzungsvorlage BUA/159/2020). Da jedoch festgestellt wurde, dass dieses Speichervolumen nicht ausreichend ist, wurde nun eine veränderte Ausführung des Vorhabens vom Zweckverband Wasserversorgung Berglen-Wieslauf beantragt. Diese sieht eine Verlängerung der geplanten Wasserkammer um ca. 4,40 m vor (jetzige geplante Gesamtlänge 30,82 m), wodurch sich das Speichervolumen auf 1.400 m³ erhöht. Wie bereits genehmigt, soll diese an gleicher Stelle westlich der bestehenden Anlage in L-Form aus Stahlbeton angebaut werden. Auch hinsichtlich der geplanten Trockenmauer entlang des bestehenden Schotterwegs sind keine Änderungen bis auf die Verlängerung von rund 33 m auf ca. 37 m vorgesehen. Diese ist weiterhin mit einer Höhe von 1,80 m bzw. 1,20 m geplant. Östlich dieser Mauer soll nach wie vor eine 2,50 m hohe Stützmauer aus Beton hergestellt werden.

Das Baugrundstück befindet sich vollständig im Staatswald und somit im Außenbereich von Rettersburg und wird daher nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. Dieser Bereich soll grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. Mit der sehr strikten Regelung verfolgt der Bundesgesetzgeber das Ziel, den Außenbereich in seiner besonderen Bedeutung für die naturgegebene Bodennutzung und als Erholungslandschaft für die Allgemeinheit zu erhalten. Gleichwohl hat der Gesetzgeber in bestimmtem Maße Bauvorhaben auch im Außenbereich zugelassen. Dabei handelt es sich aber um bauliche Nutzungen, die wegen ihrer spezifischen Anforderungen gerade auf einen Standort im Außenbereich angewiesen sind oder sonst einen spezifischen Bezug zum Außenbereich haben und nicht in die durch Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete bzw. in den unbeplanten Innenbereich verwiesen werden können (=privilegierte Vorhaben). Gemäß § 35 Absatz 1 Nr. 3 BauGB sind Vorhaben, die der öffentlichen Wasserversorgung dienen, zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist.

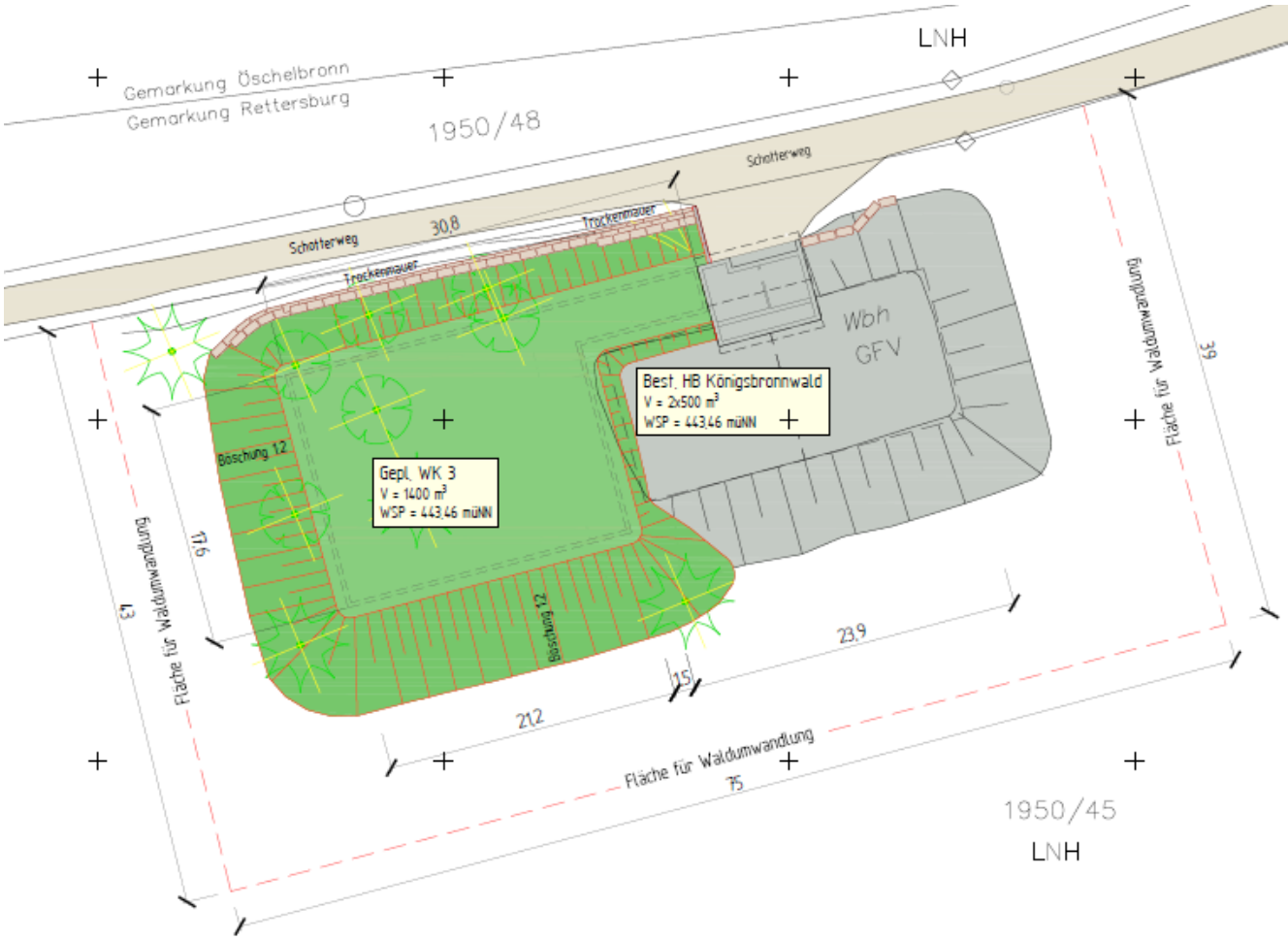
Das Baugrundstück befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Südliches Weissacher Tal und Berglen“. Ob das veränderte Vorhaben mit dessen geltenden Vorschriften ebenfalls vereinbar ist, wird vom Landratsamt geprüft. Da es sich um die Erweiterung einer bestehenden Wasser-

versorgungsanlage handelt und das Vorhaben bereits in veränderter Ausführung genehmigt wurde, geht die Verwaltung davon aus, dass eine Befreiung der Landschaftsschutzgebietsverordnung erteilt wird.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken. Zum einen wird das Vorhaben zwar durch Aufschüttungen bzw. eine Trockenmauer sichtbar, diese sind jedoch durch den umliegenden Wald nur aus direkter Nähe ersichtlich. Zum anderen ist eine Notwendigkeit des Vorhabens gegeben. Die Verwaltung empfiehlt dem Bau- und Umweltausschuss vor diesem Hintergrund das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

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

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird erteilt.

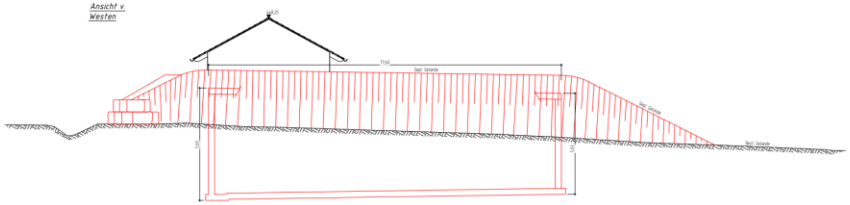


Lageplan

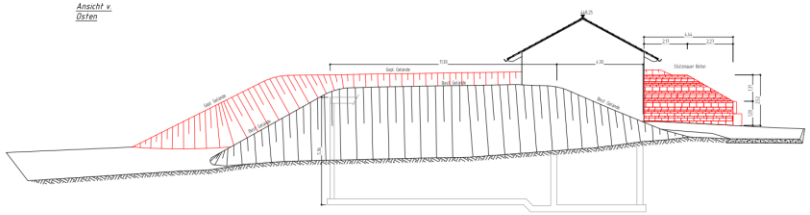
Verteiler:

1 x Bauakte „Königsbronn 1“

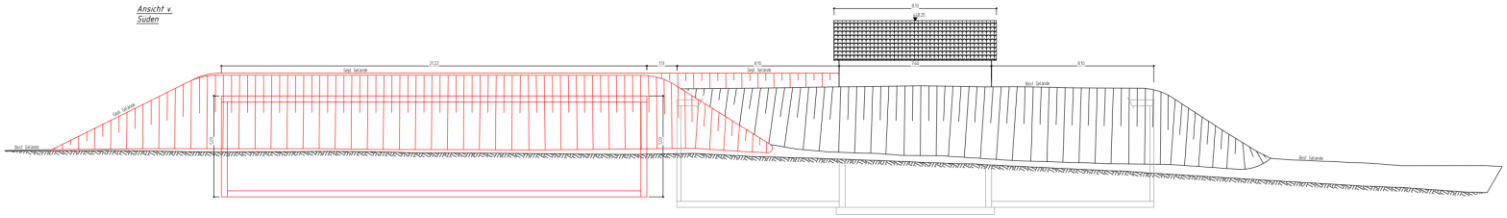
Ansicht v. Westen



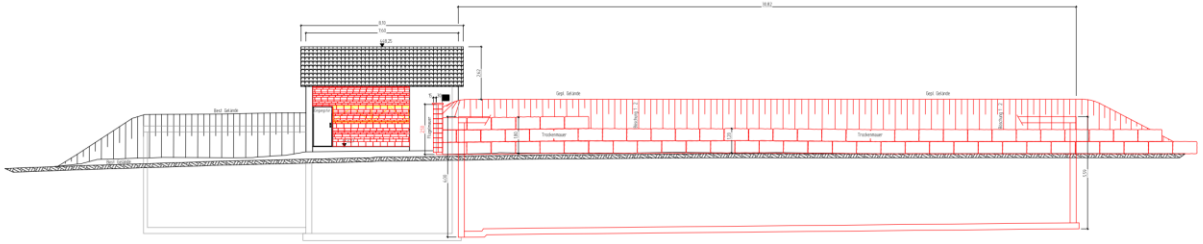
Ansicht v. Osten



Ansicht v. Süden



Ansicht v. Norden



2523-312.1

Legende

Bestand

Planung

Höhen in müNN

Lüftungsleitung + Natursteinfassade	23.06.2020	1.De
ERGÄNZUNGEN	DATUM	NR.

BAUHERR:
ZV WV Berglen - Wieslauf
Backnanger Straße 26
73635 Rudersberg

ANERKANNT
DER BAUHERR:

PROJEKT: Erweiterung HB Königsbronnwald
Neubau Wasserkammer

PLANUNGSSTAND: GENEHMIGUNG 2020

PLANBEZEICHNUNG: HB Königsbronnwald
Ansichten Bauwerk

PROJ. NR.: 2523	MASSSTAB: 1:100	PLANGRÖSSE: 97 x 47	
PLAN NR.: 2523-312.1	GEZEICHNET: Fe/De	GEPRÜFT: Riker	
PROGRAMM: ACAD	PFAD / DATEI: Projekte/2523/CAD/400		

Riker + Rebmann

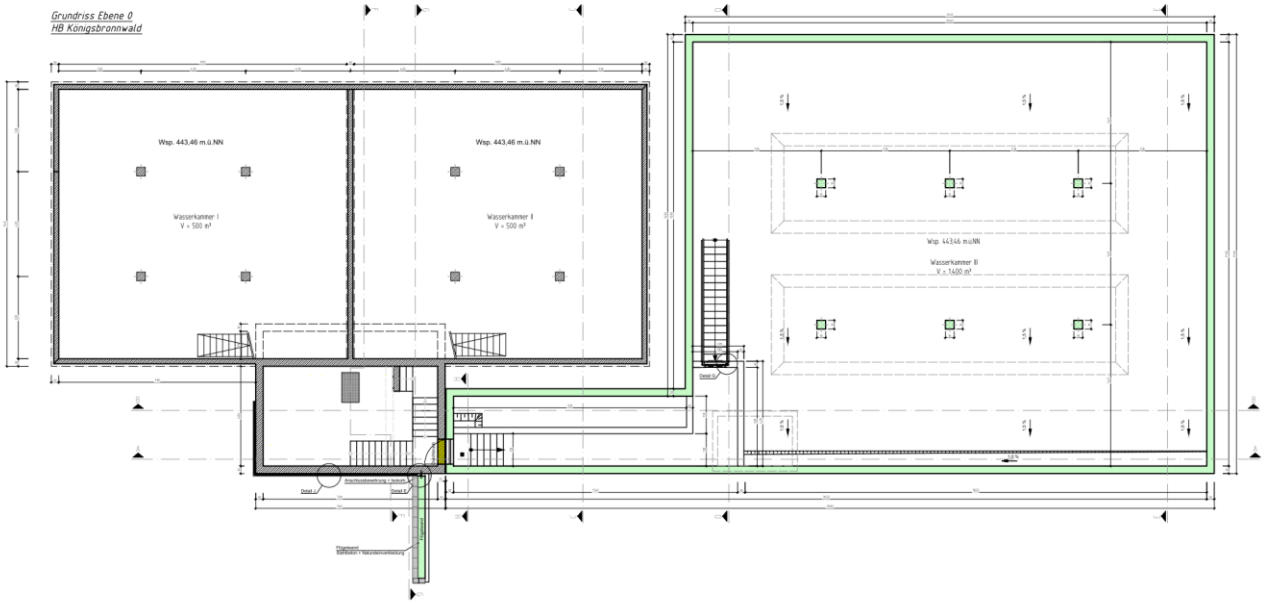
BERATUNG PLANUNG BAULEITUNG
VERKEHRSANLAGEN
WASSERVERSORGUNG
ABWASSERBESEITIGUNG
ZERTIFIZIERTE KANALSANIERUNGSBERATUNG
PROJEKTMANAGEMENT

RIKER + REBMANN BERATENDE INGENIEURE, PartG mbB
D-71540 MURRHARDT NÄGELESTRASSE 2
TEL.: 07192/93599-0 FAX.: 07192/93599-19 E-MAIL: INGENIEURE@RIKER-REBMANN.DE

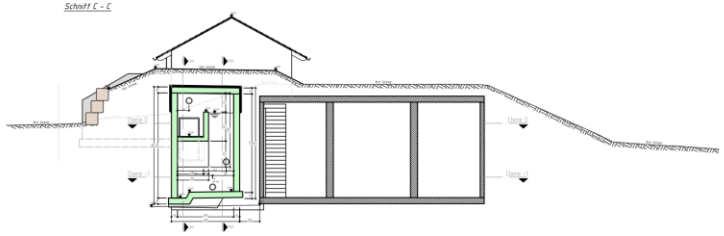
DATUM: 20.10.2020

GEFERTIGT:

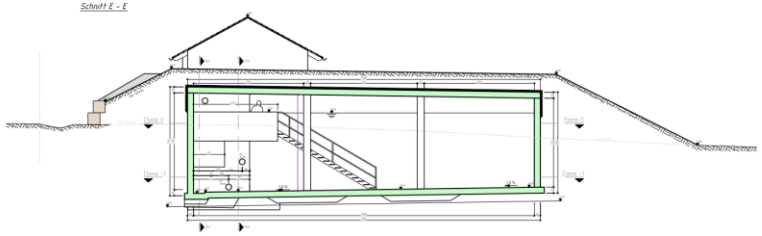
Grundriss Ebene 0
HB Königsbronnwald


Wsp. 443,46 m.ü.NN
Wasserkammer I
V = 500 m³
Wsp. 443,46 m.ü.NN
Wasserkammer II
V = 500 m³
Wsp. 443,46 m.ü.NN
Wasserkammer III
V = 1400 m³
Dreiecksbeschickung + Schieber
Dreiecksbeschickung
Dreiecksbeschickung
Rohrgraben
Rohrgraben
Rohrgraben

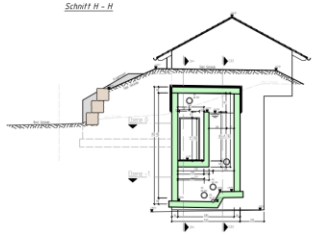
Schnitt C - C



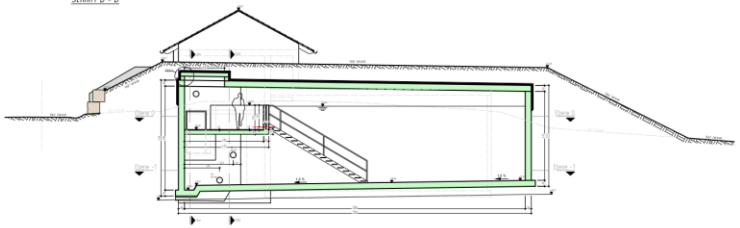
Schnitt E - E



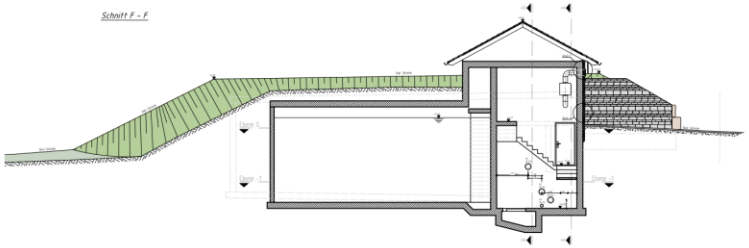
Schnitt H - H



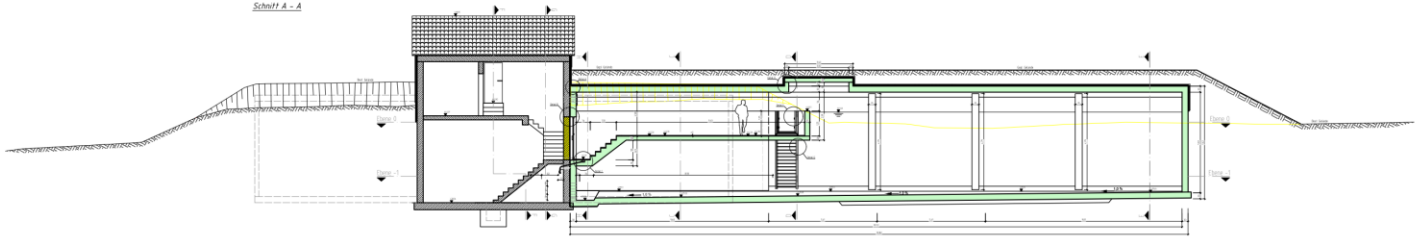
Schnitt D - D



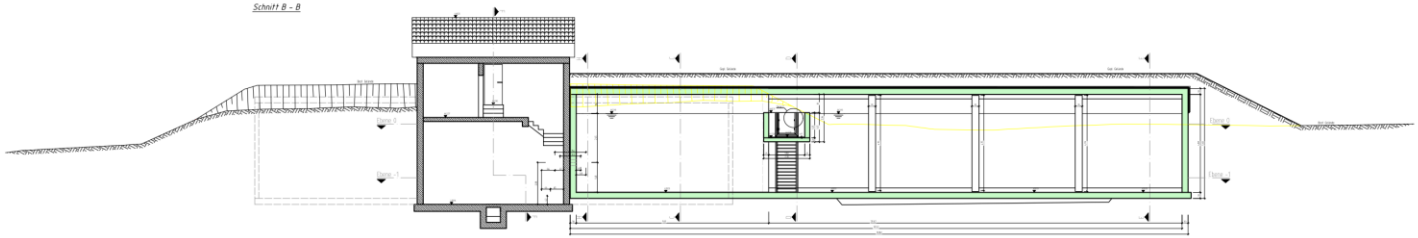
Schnitt F - F



Schnitt A - A



Schnitt B - B



2523-311.1

Legende

- Best. Bauwerk
- Abbruch
- Gepl. Bauwerk

Höhen in müNN

Lüftungsleitung + Montageöffnung ergänzt	23.06.2020	1.De
ERGÄNZUNGEN	DATUM	NR.

BAUHERR:
ZV WV Berglen - Wieslauf
Backnanger Straße 26
73635 Rudersberg

ANERKANNT
DER BAUHERR:

PROJEKT: Erweiterung HB Königsbronnwald
Neubau Wasserkammer

PLANUNGSSTAND: GENEHMIGUNG 2020

PLANBEZEICHNUNG: HB Königsbronnwald
Schnitte Bauwerk

PROJ. NR.: 2523	MASSSTAB: 1:100	PLANGRÖSSE: 97 x 59	
PLAN NR.: 2523-311.1	GEZEICHNET: Fe/De	GEPRÜFT: Riker	
PROGRAMM: ACAD	PFAD / DATEI: Projekte/2523/CAD/400		

Riker + Rebmann

BERATUNG PLANUNG BAULEITUNG
VERKEHRSANLAGEN
WASSERVERSORGUNG
ABWASSERBESEITIGUNG
ZERTIFIZIERTE KANALSANIERUNGSBERATUNG
PROJEKTMANAGEMENT

RIKER + REBMANN BERATENDE INGENIEURE, PartG mbB
D-71540 MURRHARDT NÄGELESTRASSE 2
TEL.: 07192/93999-0 FAX.: 07192/93999-19 E-MAIL: INGENIEURE@RIKER-REBMANN.DE

DATUM: 20.10.2020

GEFERTIGT:

Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 24.11.2020

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Reiner Rabenstein Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

5. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen
Errichtung eines Stellplatzes auf dem Grundstück Wieselstraße 9, Flst.Nr. 1039/3 in Hößlinswart

Auf die Sitzungsvorlage 177/2020, die Bestandteil des Protokolls ist, wird verwiesen.

Protokollnotiz: Gemeinderat Friz nimmt ab 19.06 Uhr an der Sitzung teil.

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 für die in Anspruch genommene nicht überbaubare Fläche drei einheimische Sträucher auf dem Grundstück gepflanzt werden, die Stellplatzfläche mit wasserdurchlässigem Belag befestigt und das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück beseitigt wird.**
2. **Die Gemeinde Berglen stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**

Verteiler: 1 x Bauakte „Wieselstraße 9“

Vorlage für die Sitzung	Sitzungsvorlage	Az.:
Bau- und Umweltausschuss	BUA/177/2020	632.6
Datum der Sitzung	**Öffentlichkeitsstatus**	**Beschlussart**
24.11.2020	öffentlich	Entscheidung

Berglen

Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Errichtung eines Stellplatzes auf dem Grundstück Wieselstraße 9, Flst.Nr. 1039/3 in Hößlinswart

Die Antragssteller planen die Errichtung eines Stellplatzes an der südöstlichen Seite des Gebäudes Wieselstraße 9 in Hößlinswart mit einer Grundfläche von 25,5 m². Der Stellplatz mit den Ausmaßen 7,20 m x 3,30 m soll in nordwestlicher Richtung gegen den Hang teilweise mit einer Stützmauer umfasst werden. Die Mauer wird zu den Seiten des Stellplatzes hin wie die Mauer des danebenliegenden Carports, dem Hang folgend, abgetreppt. Somit beträgt die Höhe der Mauer am niedrigsten Punkt 0,50 m und am höchsten Punkt 1,40 m, gemessen an der Innenseite der Mauer von der Geländehöhe des Stellplatzes.

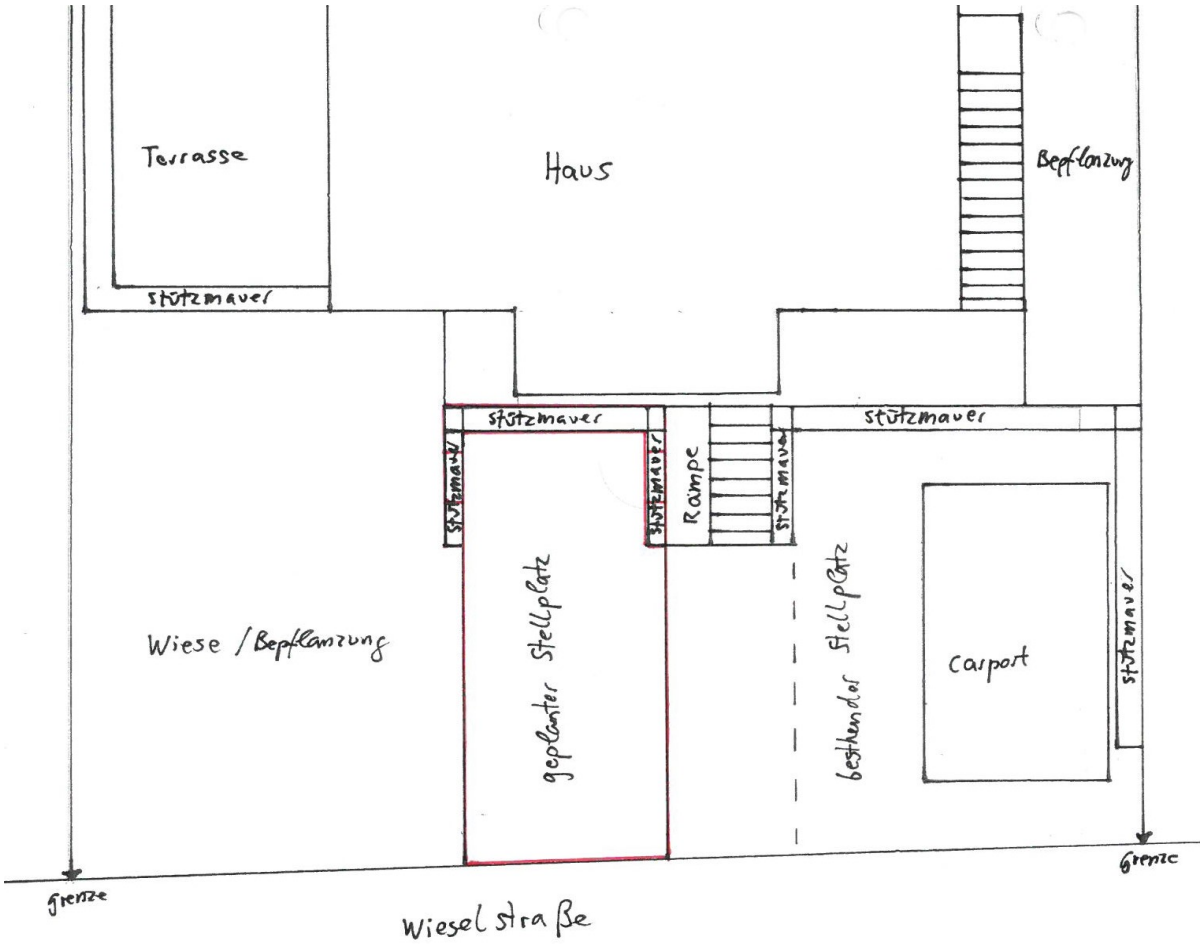
Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wieselstraße“ aus dem Jahre 1978. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht eingehalten, da mit dem geplanten Stellplatz nicht überbaubare Grundstücksfläche in Anspruch genommen werden soll, die als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind.

Die Verwaltung hat gegen das Vorhaben keine Bedenken, da es städtebaulich von untergeordneter Bedeutung ist. Als Ausgleich für die Inanspruchnahme von nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollten drei einheimische Sträucher auf dem Grundstück gepflanzt 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.

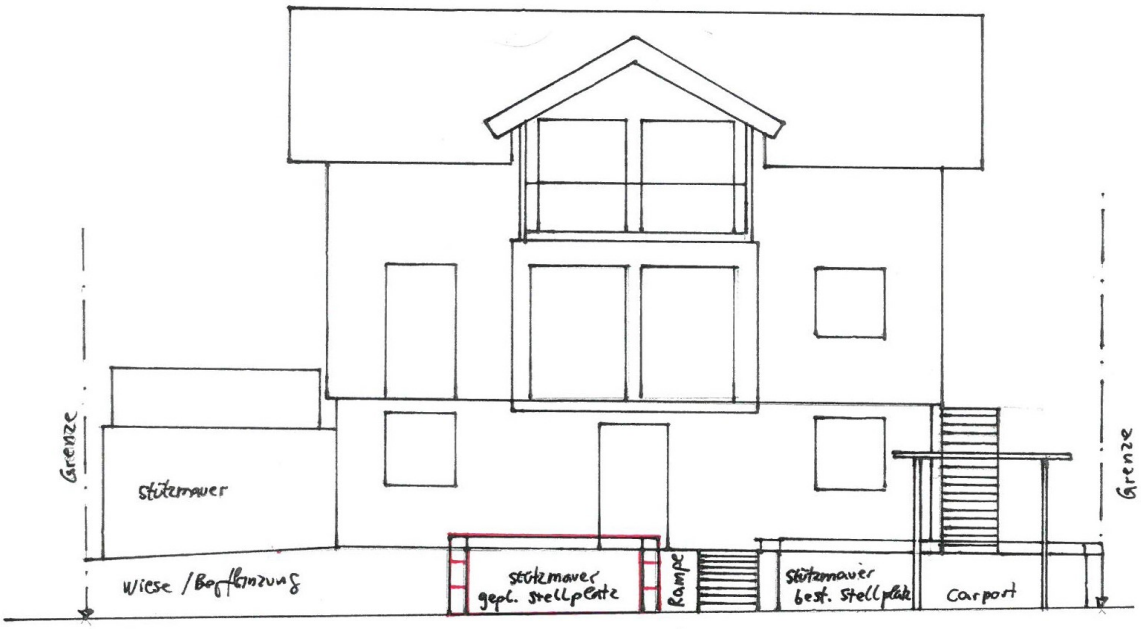
B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

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 für die in Anspruch genommene nicht überbaubare Fläche drei einheimische Sträucher auf dem Grundstück gepflanzt werden, die Stellplatzfläche mit wasserdurchlässigem Belag befestigt und das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück beseitigt wird.**
2. **Die Gemeinde Berglen stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**

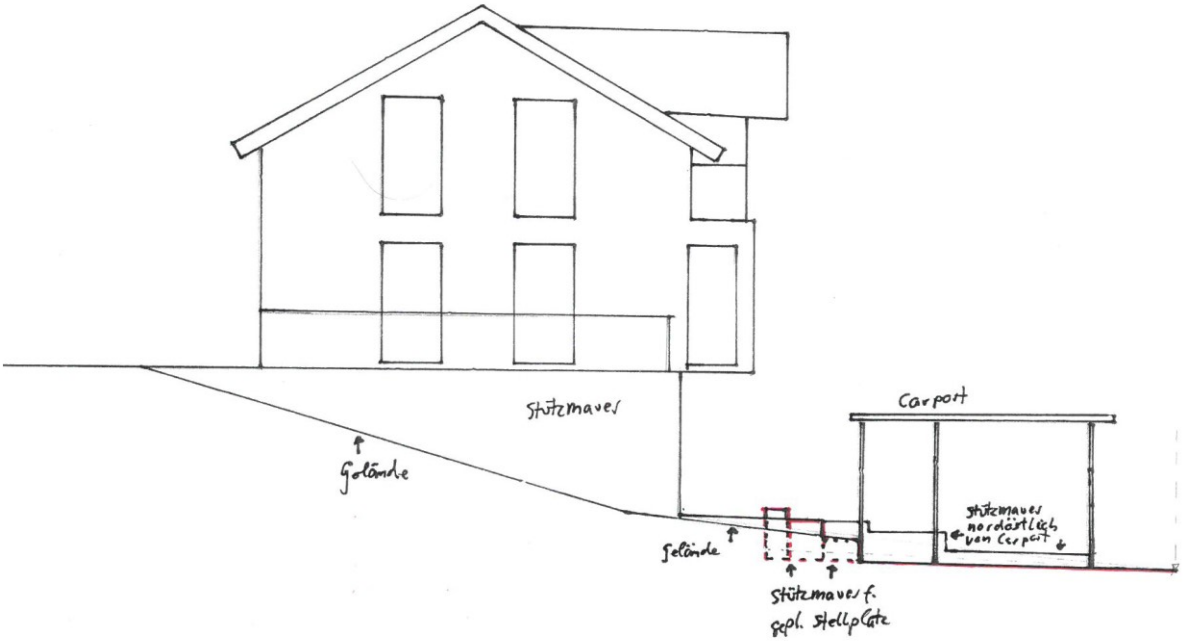
10
Scheu
28
Whs
Gar
1039/1
1037
1036/4
1039/2
Whs
13
Gar
Whs
11
Gar
1039/3
Whs
9
Gar
1039/4
Whs
7
Stellplatz
24
Whs
1040/1
Gar
Wieselstraße
1035/5
1064/1
1064
6
Whs
Gar
1063
4
8
Lageplan



Grundriss



Ansicht Süd-Ost



Ansicht Süd-West

Südansicht des Grundstücks

Verteiler:

1 x Bauakte „Wieselstraße 9“

Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 24.11.2020

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Reiner Rabenstein Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

6. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen
Anbau an das bestehende Wirtschaftsgebäude auf dem Grundstück Flst.Nr. 290 im Gewann Birkwiesen Flur Birkenweißbuch Gemarkung Vorderweißbuch

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegt die Sitzungsvorlage 178/2020 vor. Die Vorlage ist Bestandteil des Protokolls.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt einstimmig:

1. **Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass öffentliche Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigt sind.**

Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.

Verteiler: 1 x Bauakte „Birkwiesen 7“

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/178/2020	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 24.11.2020	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung

Berglen

Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Anbau an das bestehende Wirtschaftsgebäude auf dem Grundstück Flst.Nr. 290 im Gewann Birkwiesen Flur Birkenweißbuch Gemarkung Vorderweißbuch

Der Antragsteller plant im Nordwesten des bestehenden Wirtschaftsgebäudes auf dem Flst. 290 im Gewann Birkwiesen in Birkenweißbuch einen Anbau in Holzbauweise zu errichten. Er weist eine Grundfläche von ca. 3,50 m x 7 m auf und ist wie das bestehende Gebäude auch mit einem Satteldach geplant. Mit einer Traufhöhe von ca. 4,25 m und einer Firsthöhe von ca. 5 m ist er somit gleich hoch wie das bestehende Gebäude. Durch den Anbau ergibt sich ein separater Raum im Gebäude (siehe Grundriss).

Das Baugrundstück befindet sich im Außenbereich von Birkenweißbuch und wird daher nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. Dieser Bereich soll grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. Mit der sehr strikten Regelung verfolgt der Bundesgesetzgeber das Ziel, den Außenbereich in seiner besonderen Bedeutung für die naturgegebene Bodennutzung und als Erholungslandschaft für die Allgemeinheit zu erhalten. Gleichwohl hat der Gesetzgeber in bestimmtem Maße Bauvorhaben auch im Außenbereich zugelassen. Dies sind zu einem die „privilegierten Vorhaben“ gemäß § 35 Abs. 1 BauGB und zum anderen die „sonstigen Vorhaben“ nach § 35 Abs. 2 BauGB.
Nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde liegt für dieses Vorhaben keine Privilegierung vor. Das Vorhaben ist somit nach § 35 Abs. 2 BauGB zu genehmigen. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall im Außenbereich zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt sind und die Erschließung gesichert ist. Ob eine Beeinträchtigung der öffentlichen Belange (bspw. der Belange des Naturschutzes) vorliegt wird vom Baurechtsamt geprüft.

Unabhängig davon bestehen aus Sicht der Verwaltung keine Bedenken gegen das Vorhaben, da die Größe des Anbaus (24,50 m²) im Hinblick auf das Bestandsgebäude von untergeordneter Bedeutung ist. Dem Bau- und Umweltausschuss wird daher empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

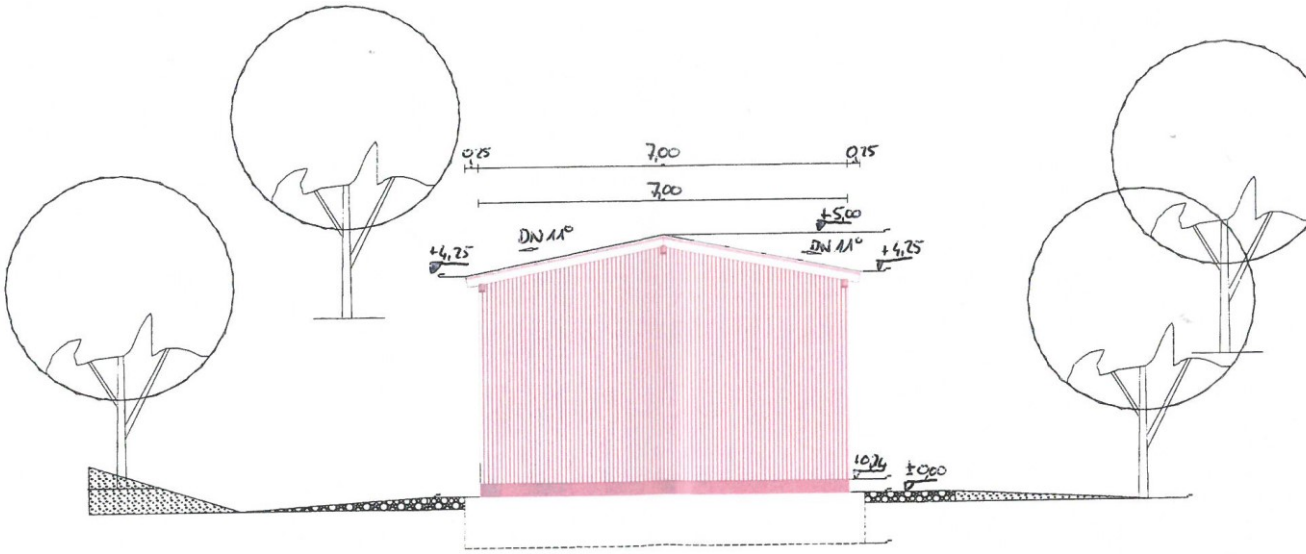
B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

2. **Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 BauGB in Verbin-**

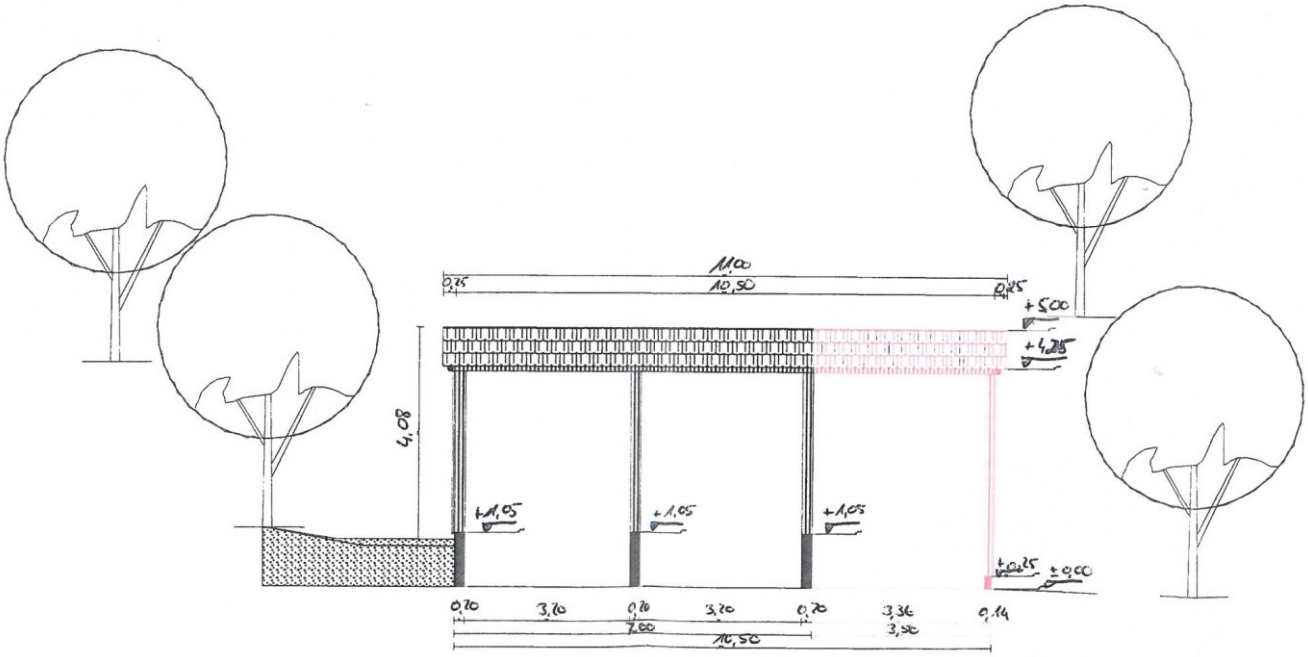
dung mit § 35 Abs. 2 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass öffentliche Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigt sind.

3. **Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**

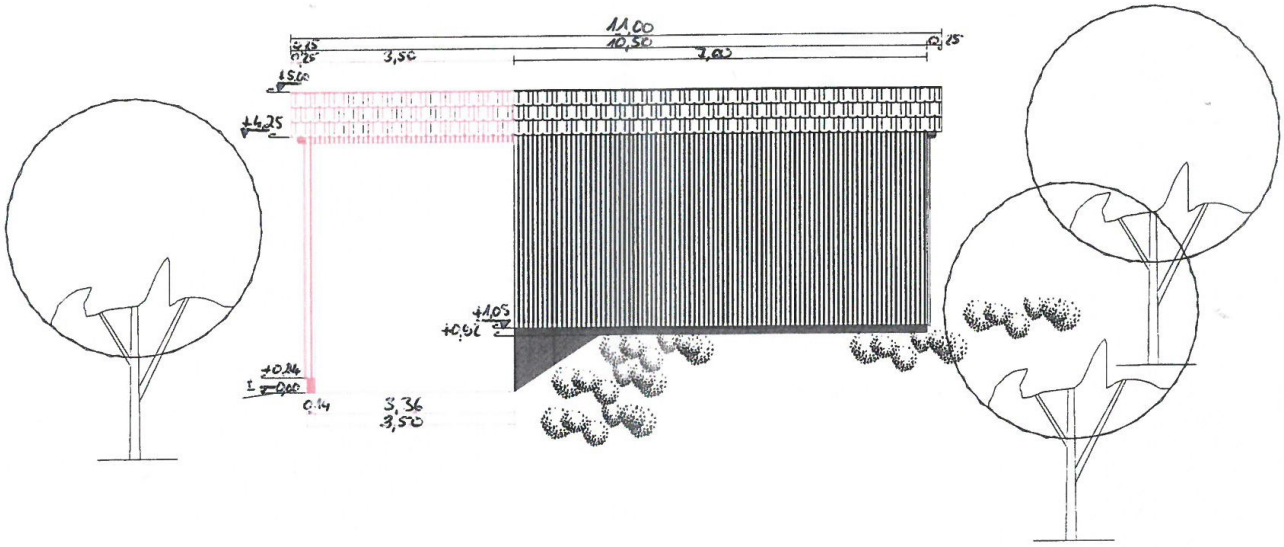
Lageplan



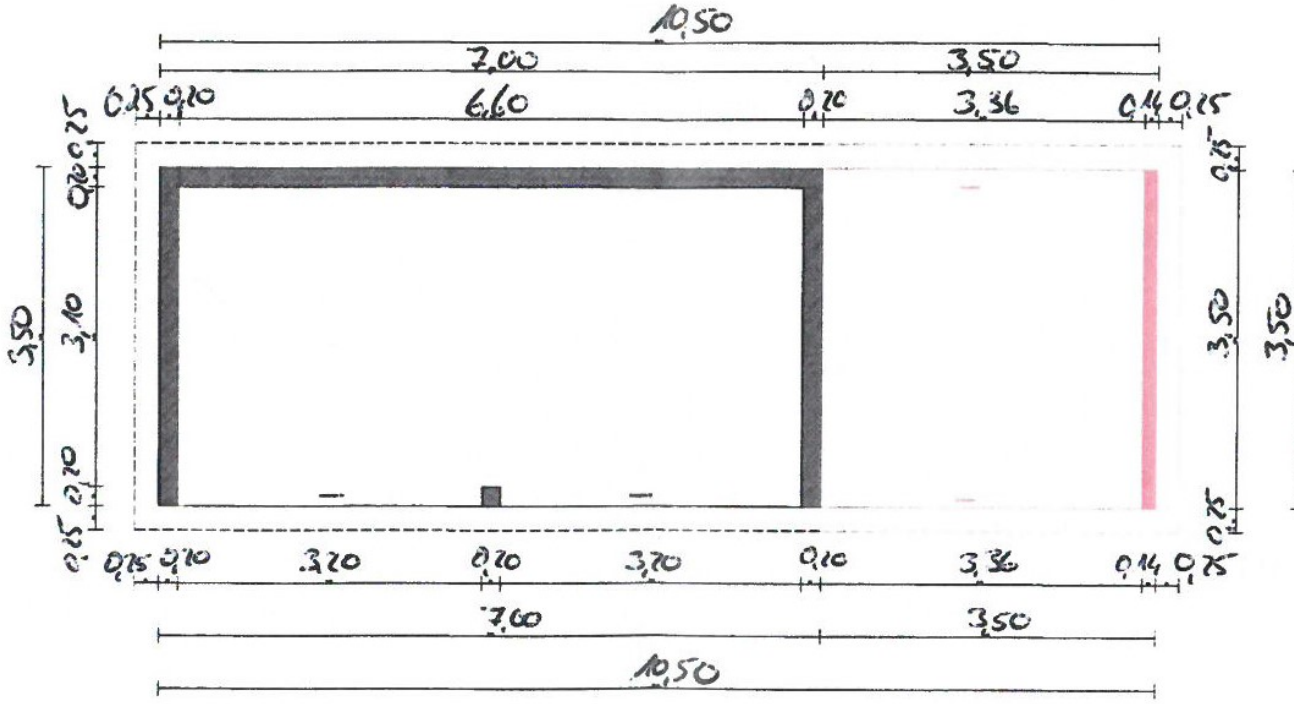
Nordwestansicht



Nordostansicht



Südwestansicht



Grundriss

Foto aus nordwestlicher Richtung

Verteiler:

1 x Bauakte „Birkwiesen 7“

Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 24.11.2020

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Reiner Rabenstein Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

7. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen
Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Kieselhof 3/2, Flst.Nr. 2231/1, 2231/2 und 2232 in Rettersburg

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegt die Sitzungsvorlage 179/2020 vor. Die Vorlage ist Bestandteil des Protokolls.

Anhand der Planunterlagen erläutert Bauamtsleiter Rabenstein das Bauvorhaben.

Der Bau- und Umweltausschuss fasst den einstimmigen Beschluss:

1. **Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 1 BauGB wird erteilt.**
2. **Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**

Verteiler: 1 x Bauakte „Kieselhof 3/2“

Vorlage für die Sitzung	Sitzungsvorlage	Az.:
Bau- und Umweltausschuss	BUA/179/2020	632.6
Datum der Sitzung	**Öffentlichkeitsstatus**	**Beschlussart**
24.11.2020	öffentlich	Entscheidung

Berglen

Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Kieselhof 3/2, Flst.Nr. 2231/1, 2231/2 und 2232 in Rettersburg

Die Antragsteller planen auf den Flst.Nr. 2231/1, 2231/2 und 2232 im Gewann Hintere Äcker im Kieselhof auf Gemarkung Rettersburg den Neubau eines Einfamilienwohnhauses. Das Gebäude soll mit einer Grundfläche von 19,50 m x 13,75 m sowie eine Traufhöhe von ca. 3,32 m bzw. Firsthöhe von ca. 6,82 m traufständig zur Gemeindestraße Flst.Nr. 2240 errichtet werden. Das Satteldach hat eine Neigung von 27°. Im nördlichen Teil des Gebäudes ist im Erdgeschoss eine Garage geplant. Des Weiteren soll im Norden ein zusätzlicher Stellplatz entstehen. Auf der Südseite ist ein Gebäuderücksprung von ca. 2 m mit einer Terrasse mit rund 30 m² vorgesehen.

Die Baugrundstücke befinden sich im Außenbereich von Rettersburg und werden daher nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. Dieser Bereich soll grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. Mit der sehr strikten Regelung verfolgt der Bundesgesetzgeber das Ziel, den Außenbereich in seiner besonderen Bedeutung für die naturgegebene Bodennutzung und als Erholungslandschaft für die Allgemeinheit zu erhalten. Gleichwohl hat der Gesetzgeber in bestimmtem Maße Bauvorhaben auch im Außenbereich zugelassen. Dabei handelt es sich aber um bauliche Nutzungen, die wegen ihrer spezifischen Anforderungen gerade auf einen Standort im Außenbereich angewiesen sind oder sonst einen spezifischen Bezug zum Außenbereich haben und nicht in die durch Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete bzw. in den unbeplanten Innenbereich verwiesen werden können (=privilegierte Vorhaben). Gemäß § 35 Absatz 1 Nr. 1 BauGB sind Vorhaben, die einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen, zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist.

Gemäß der Aussage der Baurechtsbehörde ist das Vorhaben privilegiert. Die Antragsteller betreiben in unmittelbarer Nähe zu den Baugrundstücken eine landwirtschaftliche Hofstelle mit einem Kuhstall sowie drei zugehörigen Fahrsilos.

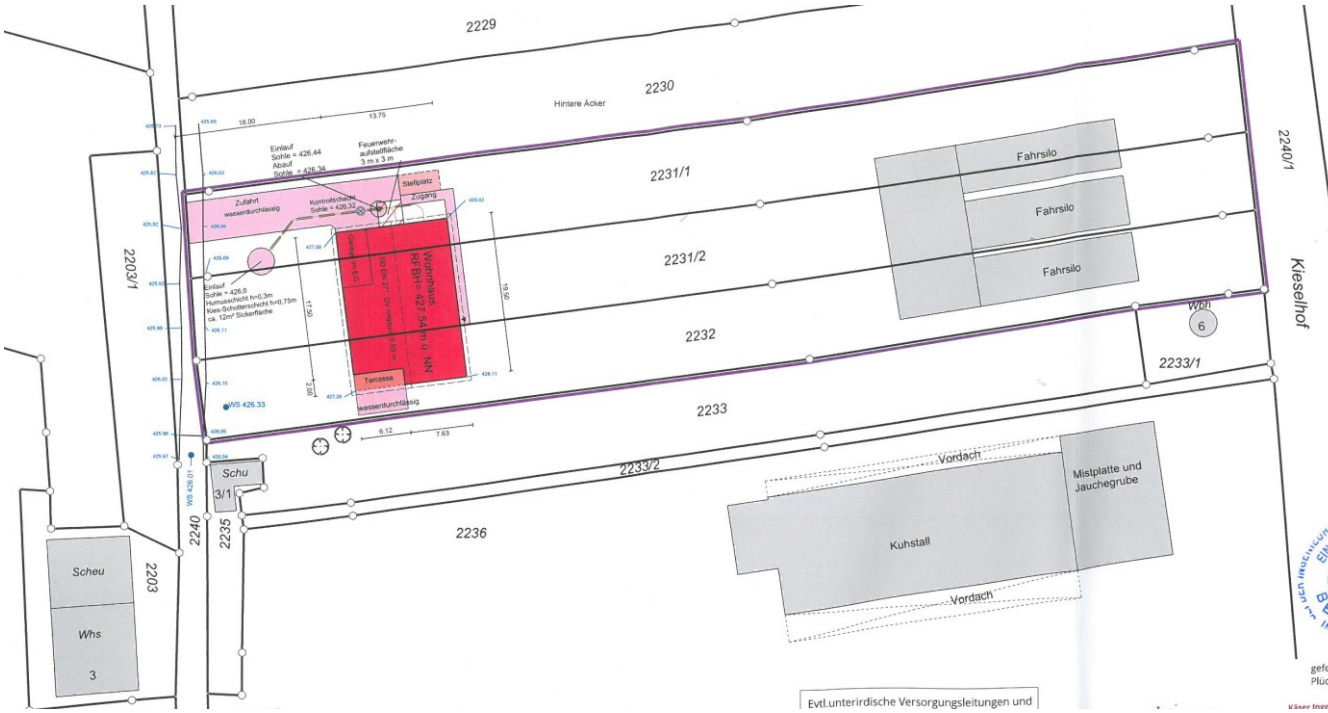
Ob öffentliche Belange, wie bspw. Belange des Naturschutzes, dem Vorhaben entgegenstehen, wird vom Landratsamt geprüft. Laut der Naturschutzbehörde ist eine Eingrünung des Gebäudes nicht erforderlich. Die Planung verursacht allerdings einen naturschutzrechtlichen Eingriff im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Die Antragsteller können das Defizit jedoch durch ihr Ökopunktekonto ausgleichen.

Da die Verwaltung aufgrund der oben genannte Punkte keine Bedenken gegen das Vorhaben

hat und der Stellplatzschlüssel der Gemeinde mit 1,5 Stellplätzen pro Wohnung ebenfalls erfüllt ist, wird dem Bau- und Umweltausschuss empfohlen das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

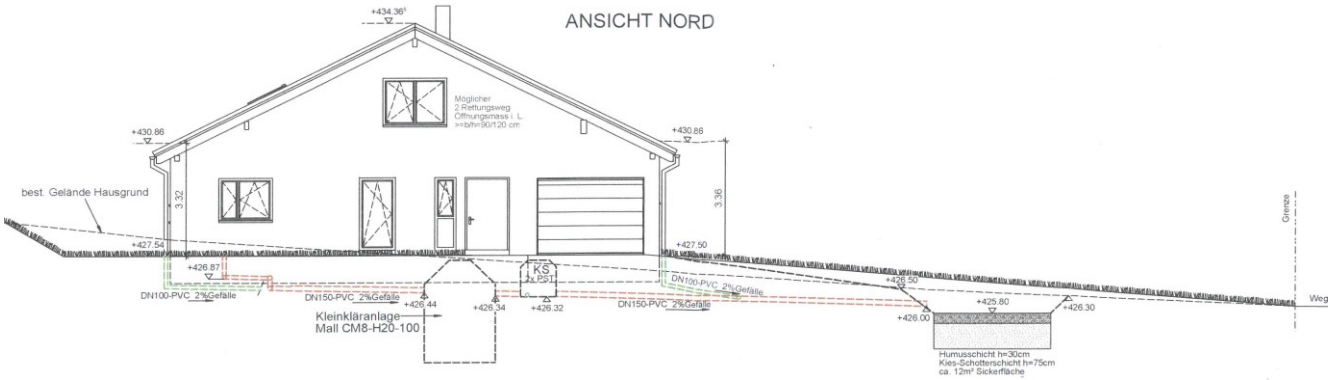
B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

3. **Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 1 BauGB wird erteilt.**
4. **Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**

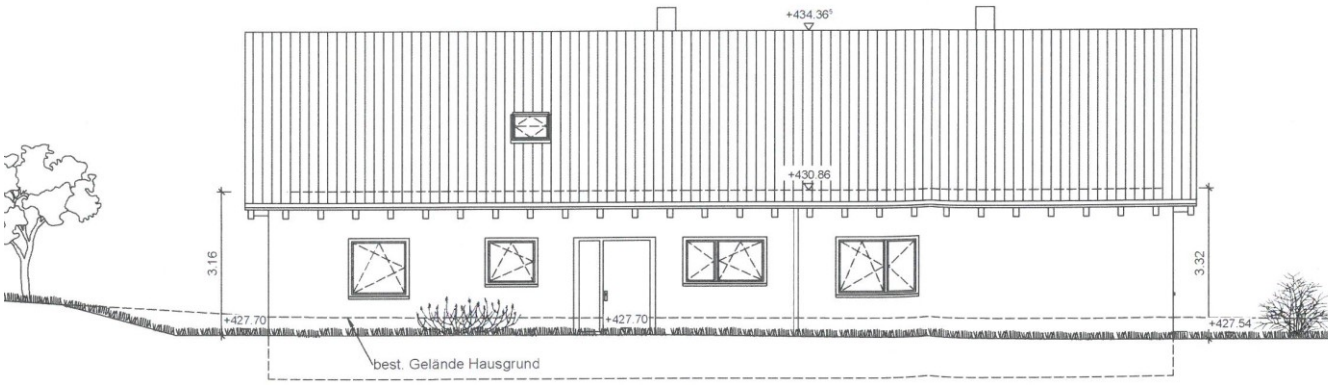


Lageplan

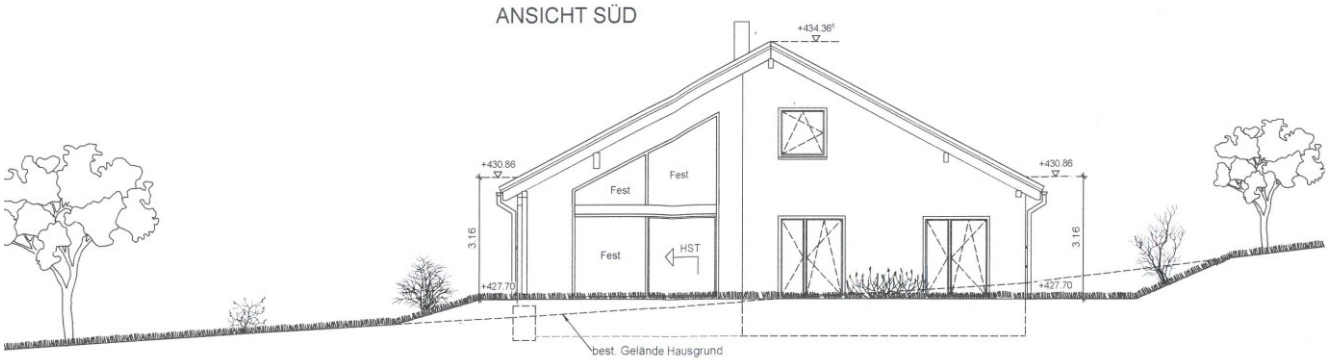
ANSICHT NORD



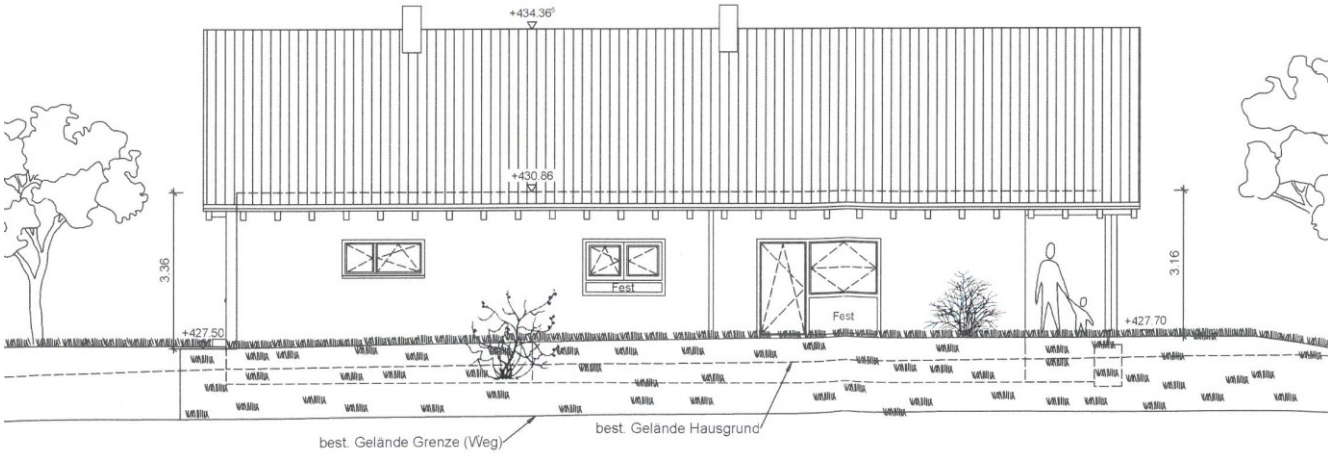
ANSICHT OST

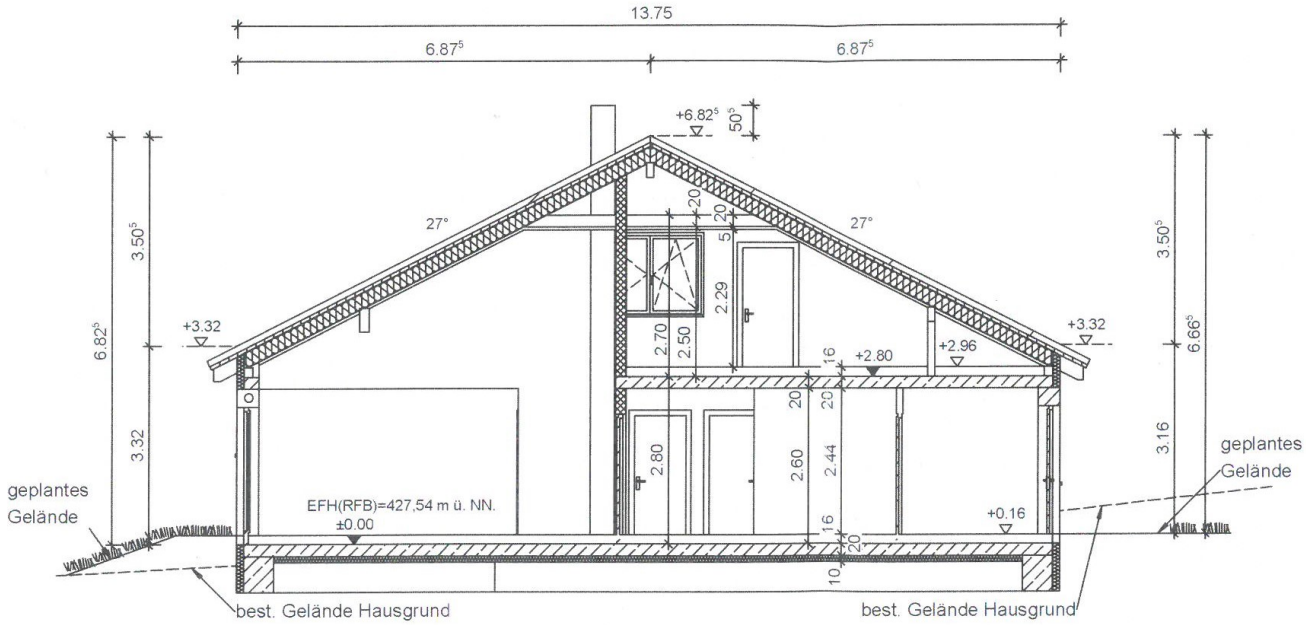


ANSICHT SÜD

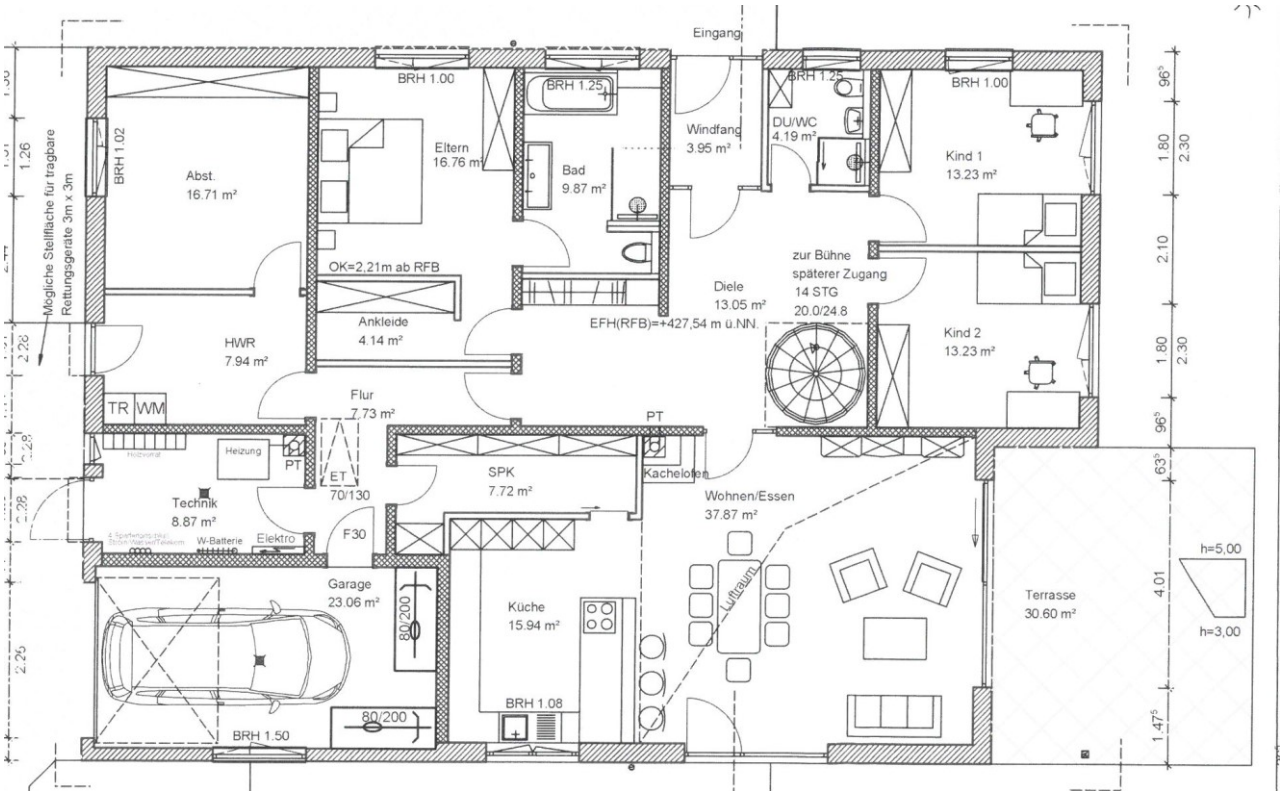


ANSICHT WEST

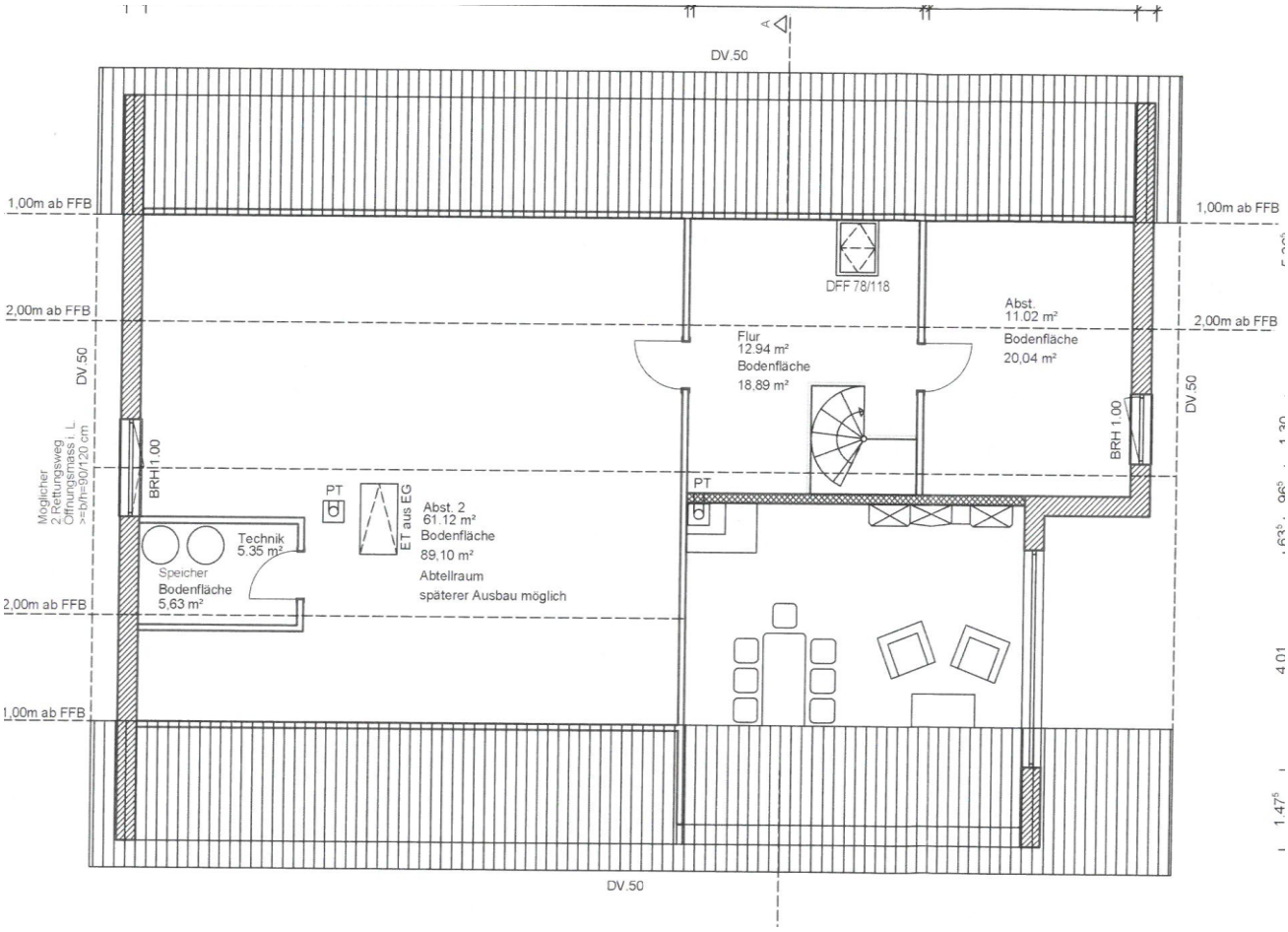




Schnitt



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

Foto der Baufläche aus westlicher Richtung

Verteiler:

1 x Bauakte „Kieselhof 3/2“

Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 24.11.2020

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Reiner Rabenstein Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

8. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen
Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Stellplätzen auf dem Grundstück Rosensteinstraße 5/1, Flst.Nr. 68/1 in Birkenweißbuch (Bauvoranfrage)

Auf die Sitzungsvorlage 180/2020 wird verwiesen. Die Vorlage ist Bestandteil des Protokolls.

Bauamtsleiter Rabenstein führt einleitend aus, dass diese Baulücke seit Jahren aufgrund einer fehlenden Erschließung nicht geschlossen werden konnte. Durch einen Eigentümerwechsel könnte jetzt die Zufahrt über das südlich gelegene Grundstück Rosenstraße 5, Flst. Nr. 68/2 gelingen und das Grundstück endlich bebaut werden. Anschließend geht er auf das geplante Bauvorhaben und die Bauvoranfrage näher ein.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt einstimmig:

1. **Das gemeindliche Einvernehmen zu dieser Bauvoranfrage wird gemäß § 36 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB mit der Maßgabe erteilt, dass die Verkehrs- und infrastrukturelle Erschließung gesichert ist.**
2. **Sollte das Vorhaben zukünftig umgesetzt werden, ist eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung vorzusehen.**
3. **Es wird angeregt, das Garagenflachdach extensiv zu begrünen.**

Verteiler: 1 x Bauakte „Rosensteinstraße 5/1“

Vorlage für die Sitzung	Sitzungsvorlage	Az.:
Bau- und Umweltausschuss	BUA/180/2020	632.6
Datum der Sitzung	**Öffentlichkeitsstatus**	**Beschlussart**
24.11.2020	öffentlich	Entscheidung

Berglen

Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Stellplätzen auf dem Grundstück Rosensteinstraße 5/1, Flst.Nr. 68/1 in Birkenweißbuch (Bauvoranfrage)

Für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit einer Doppelgarage und zwei Stellplätzen auf dem Grundstück Rosensteinstraße 5/1 in Birkenweißbuch haben die Antragsteller einen Bauvorbescheid mit den folgenden vier Fragen beantragt:

- Ist eine Bebauung mit Wohnhaus, Garage und Kfz-Stellplätzen genehmigungsfähig?
- Sind die geplanten Gebäudepositionen genehmigungsfähig?
- Sind die geplanten Dachformen genehmigungsfähig?
- Sind die geplanten Gebäudehöhen genehmigungsfähig?

Das Einfamilienwohnhaus ist traufständig zur Rosensteinstraße auf einer Grundfläche von 12,50 m x 10 m mit zwei Vollgeschossen und einem Satteldach von 38° geplant. Die Traufhöhe soll dabei ca. 4,60 m betragen und die Firsthöhe ca. 8,60 m. Südlich des Gebäudes soll eine ca. 63 m² große Doppelgarage mit einer Höhe von ca. 2,70 m gebaut werden. Des Weiteren sind im Bereich der Zufahrt zwei Stellplätze vorgesehen. Da es sich hier um eine Bauvoranfrage handelt, liegt keine Detailplanung vor. Die Planunterlagen beschränken sich auf den Lageplan mit einer Nord- und Ostansicht.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich der Abrundungssatzung von Birkenweißbuch. Diese enthält keine Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und auch keine örtlichen Bauvorschriften, sondern grenzt den Innen- vom Außenbereich ab. Aufgrund dessen wird das Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. Dies bedeutet, dass sich das Vorhaben mangels dieser konkretisierenden Regelungen und Bestimmungen an der vorhandenen Umgebungsbebauung orientieren muss. Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist es u.a. dann genehmigungsfähig, wenn 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.

Im Rahmen eines beantragten Bauvorbescheids wird nicht das gesamte Vorhaben als solches geprüft, sondern nur auf die gestellten Fragen eingegangen.

Da das Baugrundstück selbst nicht an die Rosensteinstraße grenzt, müsste die Zufahrt über

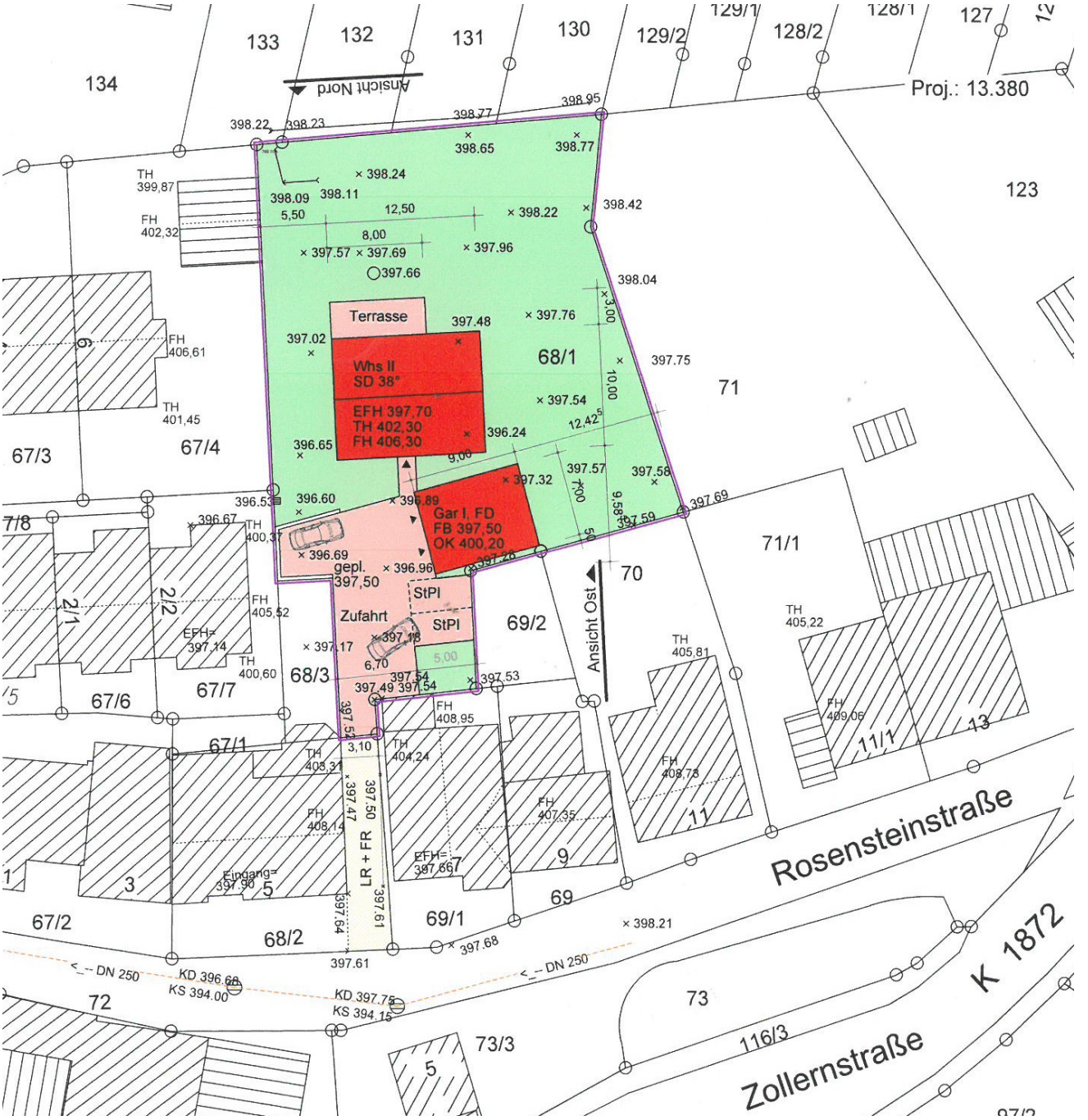
das südlich gelegene Grundstück Rosensteinstraße 5, Flst.Nr. 68/2 erfolgen. Das Fahr- und Leitungsrecht ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mithilfe einer Baulast zu sichern. Die Antragsteller sind mit den entsprechenden Eigentümern bereits im Gespräch. Inwieweit die Zufahrtsbreite von 3,10 m auch den Brandschutzanforderungen genügt, wird vom Landratsamt geprüft. Unter dieser Voraussetzung hat die Verwaltung keine Bedenken gegen die dargestellte Bebauung des Grundstücks. Die Nutzung als Einfamilienwohnhaus fügt sich in die Art der umgebenden Bebauung ein.
Da das Gebäude Rosensteinstraße 5 ebenfalls traufständig zur Rosensteinstraße gebaut wurde und die umliegenden Gebäude auch ein Satteldach haben, ist sowohl gegen die Gebäudeposition als auch die Dachformen nichts einzuwenden. Es wird jedoch angeregt, das Flachdach der Garage extensiv zu begrünen.
Auch gegen die geplanten Gebäudehöhen hat die Verwaltung aus städtebaulicher Sicht keine Einwände. Wie aus den Straßenabwicklungen ersichtlich ist, sind zwar bspw. die Traufhöhen der Gebäude Teckstraße 2/2 und 6 niedriger als die des geplanten Gebäudes, die Traufhöhen der Gebäude Rosensteinstraße 5, 7 und 9 jedoch bis zu rund 2 m höher.

Grundsätzlich ist wie gewohnt eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung vorzusehen, um den Fremdwasseranteil auf der Kläranlage zu minimieren.

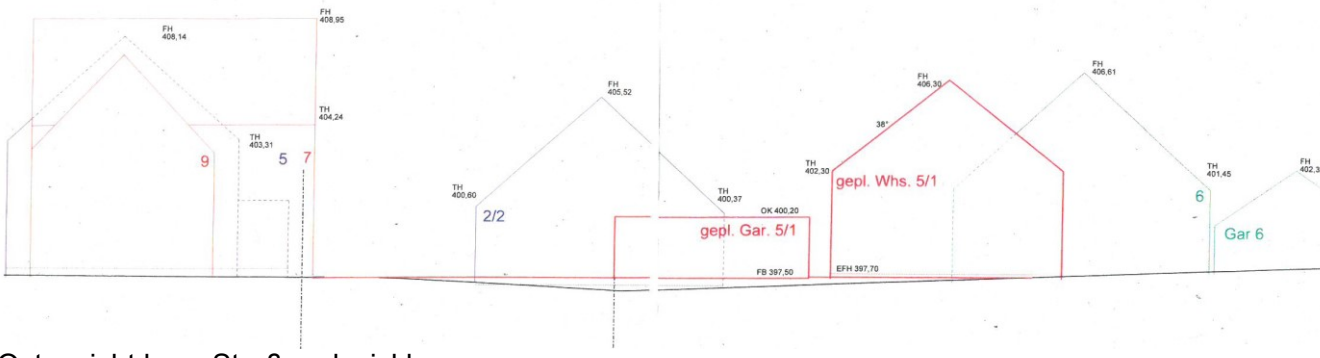
Dem Bau- und Umweltausschuss wird daher der folgende Beschlussvorschlag empfohlen.

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

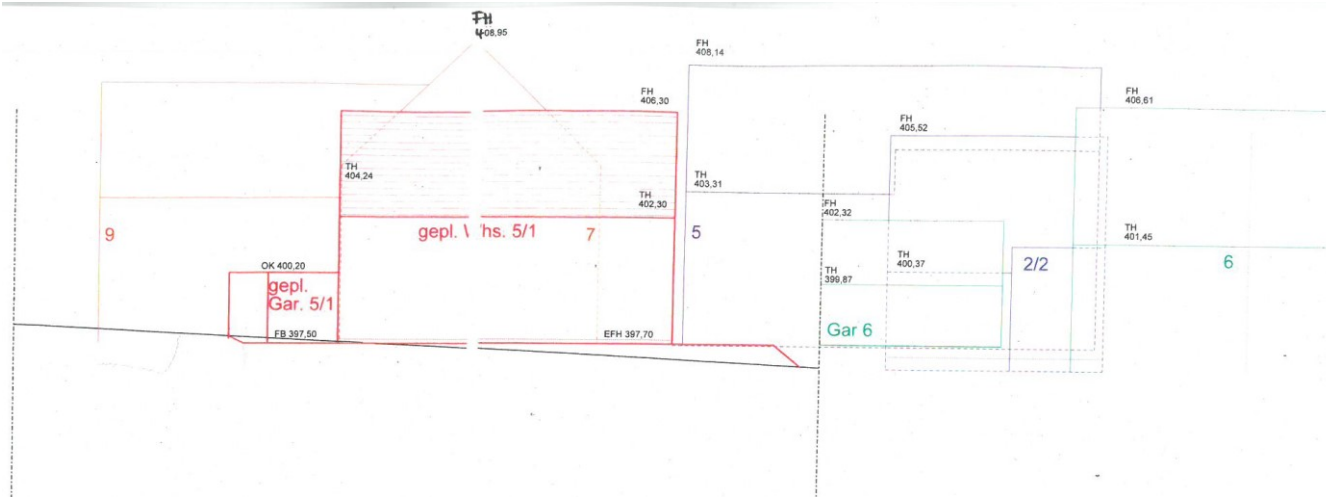
4. **Das gemeindliche Einvernehmen zu dieser Bauvoranfrage wird gemäß § 36 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB mit der Maßgabe erteilt, dass die Verkehrs- und infrastrukturelle Erschließung gesichert ist.**
5. **Sollte das Vorhaben zukünftig umgesetzt werden, ist eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung vorzusehen.**
6. **Es wird angeregt, das Garagenflachdach extensiv zu begrünen.**


Proj.: 13.380
Ansicht Nord
Ansicht Ost
Terrasse
Whs II
SD 38°
EFH 397,70
TH 402,30
FH 406,30
Gar I, FD
FB 397,50
OK 400,20
gepl.
397,50
Zufahrt
StPl
StPl
LR + FR
Rosensteinstraße
Zollernstraße
K 1872
DN 250
KD 396,68
KS 394,00
KD 397,75
KS 394,15
133
132
131
130
129/2
128/2
127
134
123
71
71/1
70
69/2
68/1
68/3
67/1
67/2
67/3
67/4
67/6
67/7
68/2
69/1
69
73
73/3
72
116/3
11
11/1
13
9
7
5
3
2/1
2/2
6

Lageplan



Ostansicht bzw. Straßenabwicklung



Nordansicht bzw. Straßenabwicklung

<u>Verteiler</u>:

1 x Bauakte „Rosensteinstraße 5/1“

Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 24.11.2020

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Reiner Rabenstein Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

9. Stellungnahme zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen
Errichtung eines Pools auf dem Grundstück Amselstraße 1, Flst.Nr. 53 in Bretzenacker

Auf die Sitzungsvorlage 183/2020, die Bestandteil des Protokolls ist, wird verwiesen.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt einstimmig:

1. **Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Befreiungsantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird erteilt.**
2. **Die Gemeinde Berglen stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**

Verteiler: 1x Bauakte „Amselstraße 1“

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/183/2020	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 24.11.2020	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung

Berglen

Stellungnahme zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Errichtung eines Pools auf dem Grundstück Amselstraße 1, Flst.Nr. 53 in Bretzenacker

Die Antragssteller planen die Errichtung eines Pools mit den Abmessungen 11,80 m x 3,50 m und einer Tiefe des Beckens von 1,40 m, somit ergibt sich eine überbaute Grundfläche von 41,3 m² und ein Beckeninhalt von 57 m³. Der Pool ist auf dem Baugrundstück südöstlich des bestehenden Wohngebäudes geplant. Der Pool soll nicht als Aufbau auf das bestehende Gelände aufgesetzt, sondern im Boden abgesenkt errichtet werden. Seine Ausrichtung erfolgt parallel zur Traufseite des Wohngebäudes und der Grundstücksgrenze im Südosten.

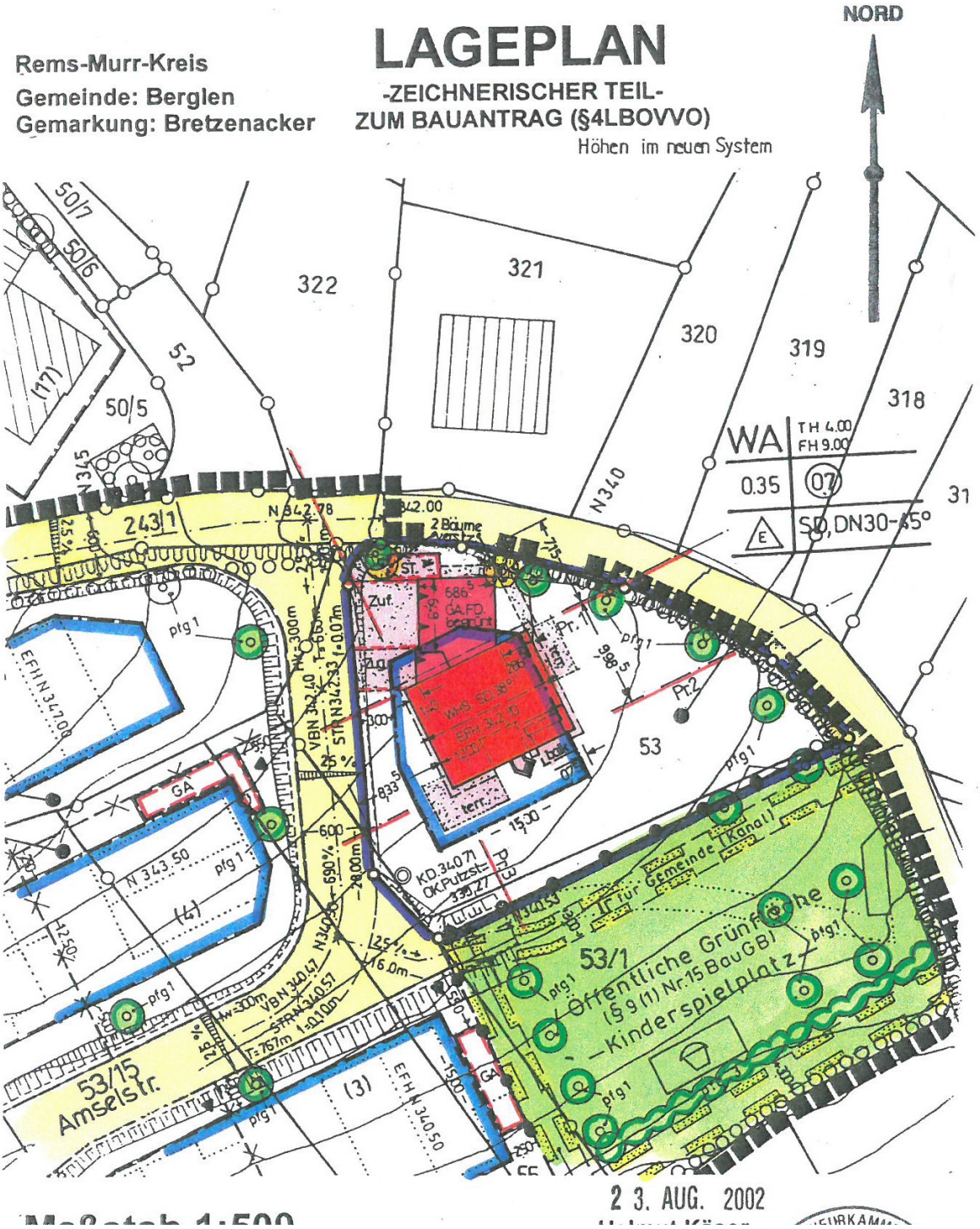
Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brunnenwiesen“ aus dem Jahre 2001. Eine Baugenehmigung ist nicht erforderlich, da Wasserbecken mit einem Volumen von bis zu 100 m³ gemäß § 50 Abs. 1 LBO verfahrensfrei errichtet werden dürfen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind allerdings nicht eingehalten, da mit dem geplanten Pool nicht überbaubare Grundstücksfläche in Anspruch genommen werden soll, die gärtnerisch anzulegen ist. Daher ist eine förmliche Befreiung notwendig.

Die Verwaltung hat gegen das Vorhaben keine Bedenken. Durch das im Bebauungsplan zur Grundstücksfläche verhältnismäßig klein gewählte Baufenster ist in diesem Fall die Überschreitung städtebaulich von untergeordneter Bedeutung. Das Vorhaben tritt auch durch die abgesenkte Bauweise und die im Verhältnis zur Grundstücksgröße geringe Flächeninanspruchnahme nur wenig in Erscheinung. Dem Bau- und Umweltausschuss wird daher empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

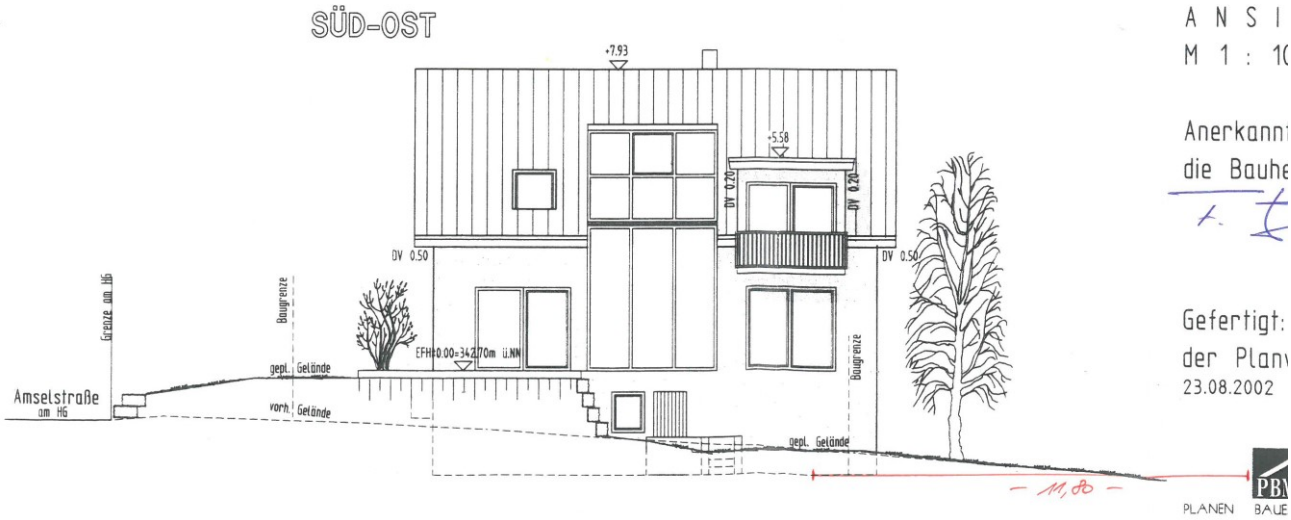
B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

3. **Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Befreiungsantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird erteilt.**
4. **Die Gemeinde Berglen stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**

52
322
321
Schu
320
319
318
317
322/1
Finkenstraße
53/17
243/1
Gar
Whs
1
20
Tgar
Whs
Schu
Amselstraße
53/13
53
TIEFE 1,4
3,50
11,80
Whs
4
Gar
53/14
53/1
53/15
3
Whs
Gar
Gar
5
Whs
53/2
114
113
Lageplan



Ausschnitt Lageplan Bauantrag für das bestehende Wohnhaus



Ansicht Südost

Fotos Grundstück

Verteiler:

1x Bauakte „Amselstraße 1“

Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 24.11.2020

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Reiner Rabenstein Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

10. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen
Neubau eines Mutterkuh- und Rindermaststalles auf den Flst.Nr. 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 834, 835 und 836 im Gewann Hauäcker in Rettersburg

Auf die Sitzungsvorlage 185/2020 und die Tischvorlage wird verwiesen. Die Vorlagen sind Bestandteil des Protokolls.

Bauamtsleiter Rabenstein erläutert die geplanten Maßnahmen ausführlich anhand der Planunterlagen. Er weist darauf hin, dass eine abschließende Beurteilung des Landwirtschaftsamtes hinsichtlich der Privilegierung noch nicht vorliegt. Bezüglich der Entwässerung wird von der Verwaltung angeregt, die Versickerungsmulde an den in der Nähe verlaufenden Auwiesenbach anzuschließen.

Gemeinderat Hammer spricht den schlechten Zustand des Zufahrtsweges an und erkundigt sich, ob eine vorherige Sanierung des Wegs geplant ist oder ob sich dieser im Flurbereinigungsgebiet befindet.

Bauamtsleiter Rabenstein erläutert, dass nach Mitteilung der Flurbereinigungsbehörde Teile des parallel zum Bach verlaufenden Wegs modernisiert werden.

Der Bau- und Umweltausschuss fasst nachfolgend den einstimmigen Beschluss:

1. **Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 1 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass**
   - **das Vorhaben privilegiert ist,**
   - **die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend den Vorgaben der Flurbereinigungsbehörde vom Weg Flst. Nr. 739 sowie vom Weg auf Flst. Nr. 836 abgerückt werden und**
   - **die Anschüttungen / Abgrabungen ebenfalls nicht in diesem Bereich erfolgen,**
   - **die herausragenden Wände der Fahrsilos mit Sträuchern begrünt werden.**
2. **Die Gemeinde stimmt der Übernahme einer Baulast für die Zufahrt zu den Baugrundstücken zu.**
3. **Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an die Baugrundstücke zu.**

Verteiler: 1 x Bauakte „Hauäcker 1“

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/185/2020	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 24.11.2020	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung

Berglen

Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Neubau eines Mutterkuh- und Rindermaststalles auf den Flst.Nr. 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 834, 835 und 836 im Gewann Hauäcker in Rettersburg

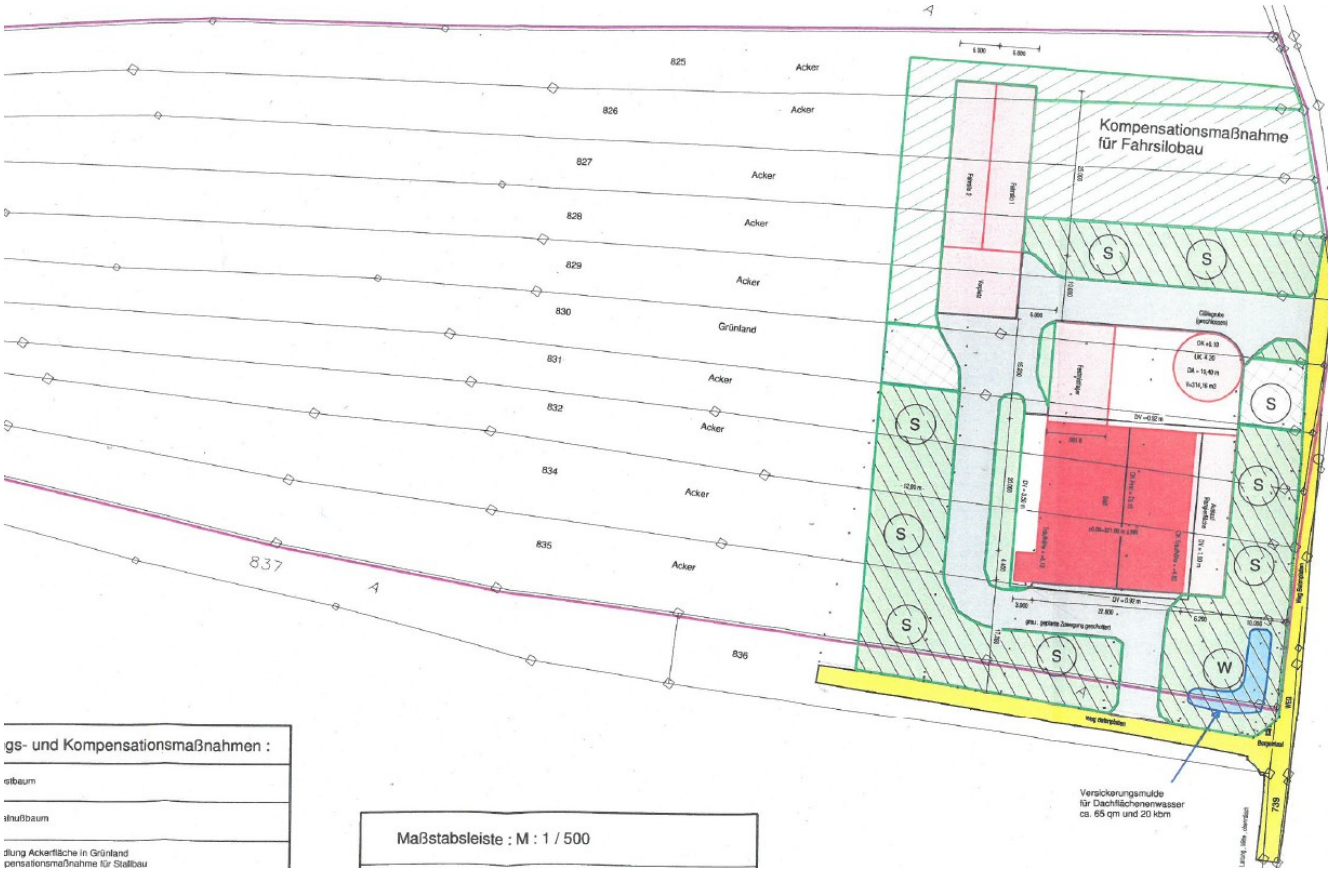
Der Antragsteller plant auf den o.g. Flurstücken im Gewann Hauäcker in Rettersburg den Neubau eines Mutterkuh- und Rindermaststalles.

Das Baugesuch ist am 09.11.2020 bei der Gemeinde eingegangen. Die Verwaltung befindet sich derzeit in Abstimmung mit dem Landratsamt. Insbesondere geht es um die Frage, ob es sich um ein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich handelt.

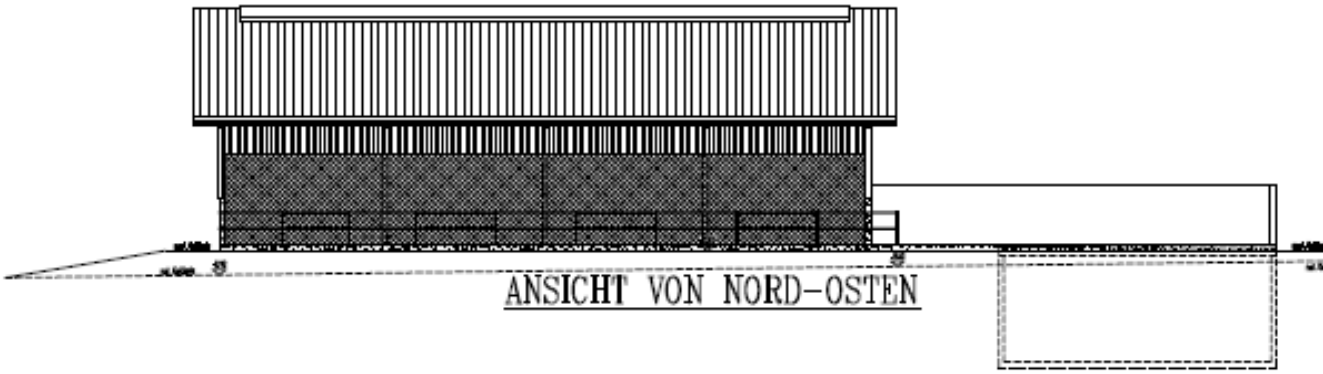
Eine entsprechende Tischvorlage wird nachgereicht.

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

Der Beschlussvorschlag ergibt sich aus der Tischvorlage.

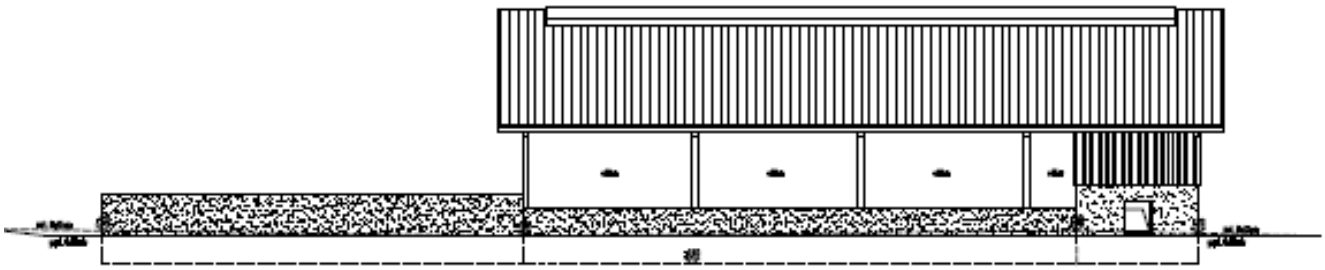


Lageplan



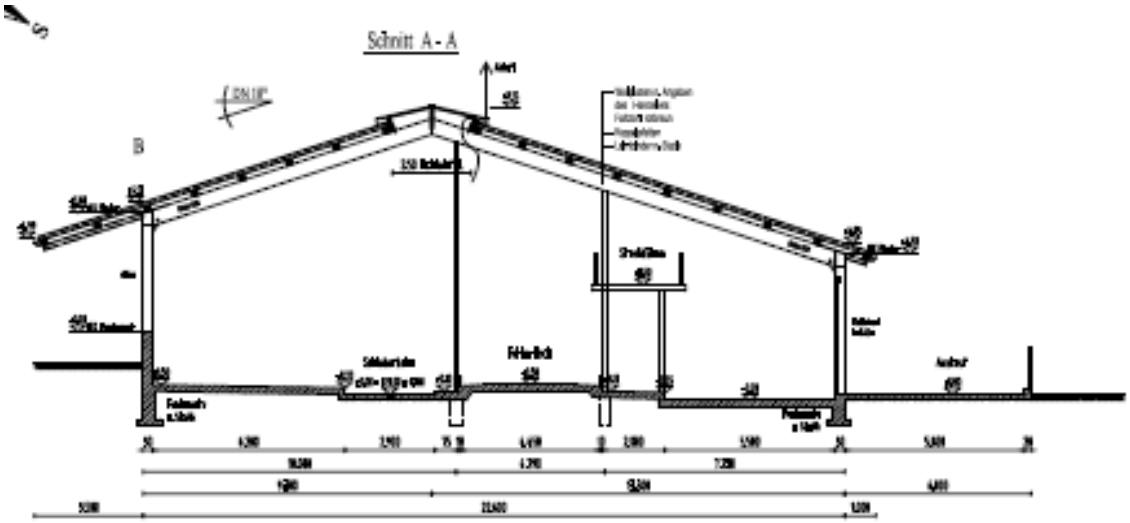
ANSICHT VON NORD-OSTEN

ANSICHT VON NORD-WESTEN

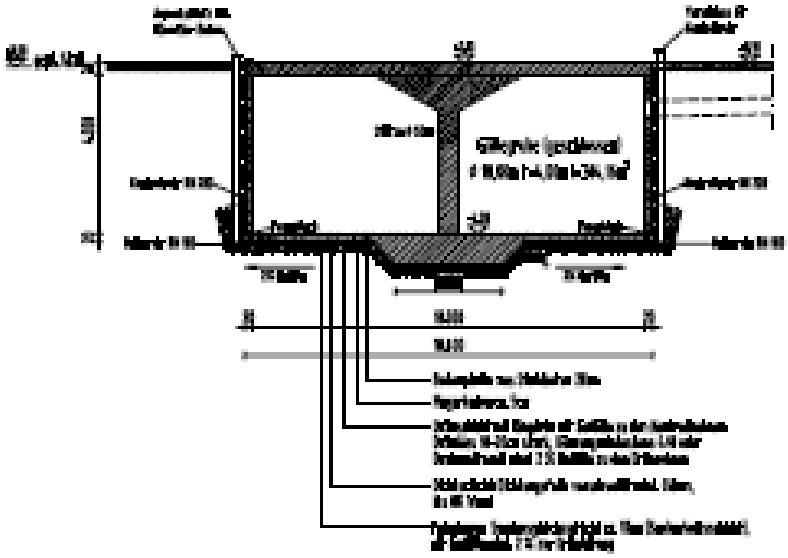


ANSICHT VON SÜD-WESTEN

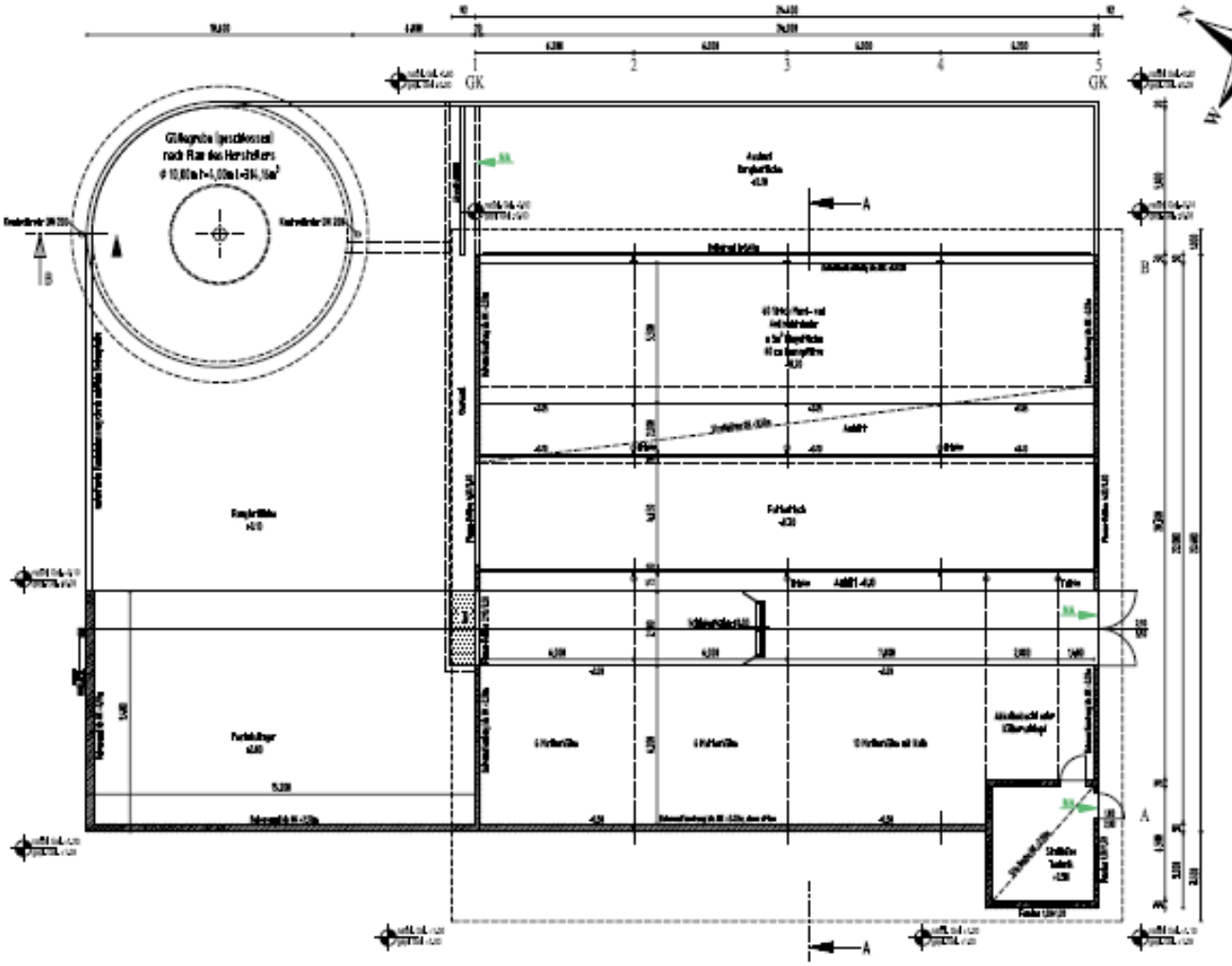
ANSICHT VON SÜD-OSTEN



Schnitt Gebäude



Schnitt Güllegrube



Grundriss

Verteiler:

1 x Bauakte „Hauäcker 1“

Vorlage für die Sitzung	Tischvorlage zur Vorlage	Az.:
Bau- und Umweltausschuss	BUA/185/2020	632.6
Datum der Sitzung	Öffentlichkeitsstatus	Beschlussart
24.11.2020	öffentlich	Entscheidung

Berglen

Tischvorlage zur Vorlage BUA/185/2020
Neubau eines Mutterkuh- und Rindermaststalles auf den Flst.Nr. 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 834, 835 und 836 im Gewann Hauäcker in Rettersburg

Der Antragsteller plant nach dem eingegangenen Bauantrag vom 09.11.2020 auf den oben genannten Flurstücken im Gewann Hauäcker in Rettersburg den Neubau eines Mutterkuh- und Rindermaststalles mit einer Grundfläche von ca. 24,50 m x 23 m. Der Stall soll mit einem Satteldach mit einer Neigung von 18 ° traufständig zum Weg Flst.Nr. 739 errichtet werden. Die Traufhöhe beträgt dabei auf der Ostseite ca. 4,83 m und auf der Westseite ca. 6,13 m. Die Firsthöhe liegt bei ca. 9,15 m. In dem Gebäude sollen 40 Mast- und Aufzuchtrinder sowie 22 Mutterkühe untergebracht werden.

Des Weiteren sind nördlich des Stalls ein ca. 15 m langes Festmistlager sowie eine geschlossene Güllegrube mit einem Durchmesser von 10 m geplant. Nordwestlich davon sollen zwei ca. 25 m lange Fahrsilos mit einer Höhe von ca. 2 m errichtet werden (Detailpläne hierzu werden im späteren Verfahren nachgereicht). Diese sollten aufgrund ihrer Ausstrahlung in das Gelände aus Sicht der Verwaltung bspw. durch eine Hecke mit einheimischen Sträuchern begrünt werden. Zudem ist östlich des Stalls eine Versickerungsmulde mit einem Fassungsvolumen von 20 m³ zur Ableitung des Dachflächenwassers vorgesehen.

Um einen optimalen Baugrund zu erhalten soll das Gelände im Osten bis zu einer Höhe von ca. 1 m aufgeschüttet und im Westen bis zu einer Höhe von ca. 1 m abgegraben werden.

Die Zufahrt erfolgt sowohl aus östlicher Richtung vom Weg Flst.Nr. 739 als auch von Süden über das Flst.Nr. 836.

Die Baugrundstücke befinden sich im Außenbereich von Rettersburg und werden daher nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. Dieser Bereich soll grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. Mit der sehr strikten Regelung verfolgt der Bundesgesetzgeber das Ziel, den Außenbereich in seiner besonderen Bedeutung für die naturgegebene Bodennutzung und als Erholungslandschaft für die Allgemeinheit zu erhalten. Gleichwohl hat der Gesetzgeber in bestimmtem Maße Bauvorhaben auch im Außenbereich zugelassen. Dabei handelt es sich aber um bauliche Nutzungen, die wegen ihrer spezifischen Anforderungen gerade auf einen Standort im Außenbereich angewiesen sind oder sonst einen spezifischen Bezug zum Außenbereich haben und nicht in die durch Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete bzw. in den unbeplanten Innenbereich verwiesen werden können (=privilegierte Vor-

haben). Gemäß § 35 Absatz 1 Nr. 1 BauGB sind Vorhaben, die einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen, zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist.

Vorbehaltlich einer abschließenden Prüfung geht das Landwirtschaftsamt von einer Privilegierung des Bauvorhabens aus. Des Weiteren hat im Vorfeld eine Abstimmung mit der Naturschutzbehörde seitens des Antragstellers stattgefunden. Da das Vorhaben eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbilds darstellt, sind als Ein- und Durchgrünungsmaßnahme zehn hochstämmige Obstbäume rund um das Gebäude zu pflanzen. Diese sind im Lageplan (siehe unten) gekennzeichnet mit „S“ und „W“ dargestellt. Zudem verursacht das geplante Vorhaben einen naturschutzrechtlichen Eingriff im Sinne von § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welcher durch die Teilumwandlung von Ackerflächen in Grünland um das Gebäude herum kompensiert wird (siehe Lageplan).

Da sich die Baugrundstücke im Flurbereinigungsgebiet befinden, wird die Flurbereinigungsbehörde ebenfalls am Verfahren beteiligt. Von ihrer Seite aus bestehen jedoch grundsätzlich keine Bedenken gegen das Vorhaben, lediglich die o.a. Ausgleichsmaßnahmen sollten ca. 2,25 m vom gemeindlichen Weg (Flst.Nr. 739 und 836) abgerückt werden. Dies hat folgenden Hintergrund: Das Flst.Nr. 836 befindet sich zurzeit im Eigentum der Gemeinde, der nördliche Teil des Grundstücks soll jedoch nach der Zuteilung im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens dem Antragsteller zugehen. Der bestehende Weg (inklusive beidseitiger Bankette) soll im Eigentum der Gemeinde verbleiben. So ist ein zukünftiger Ausbau der Wege auf eine im Flurbereinigungsverfahren übliche Breite von ca. 4,50 m möglich.

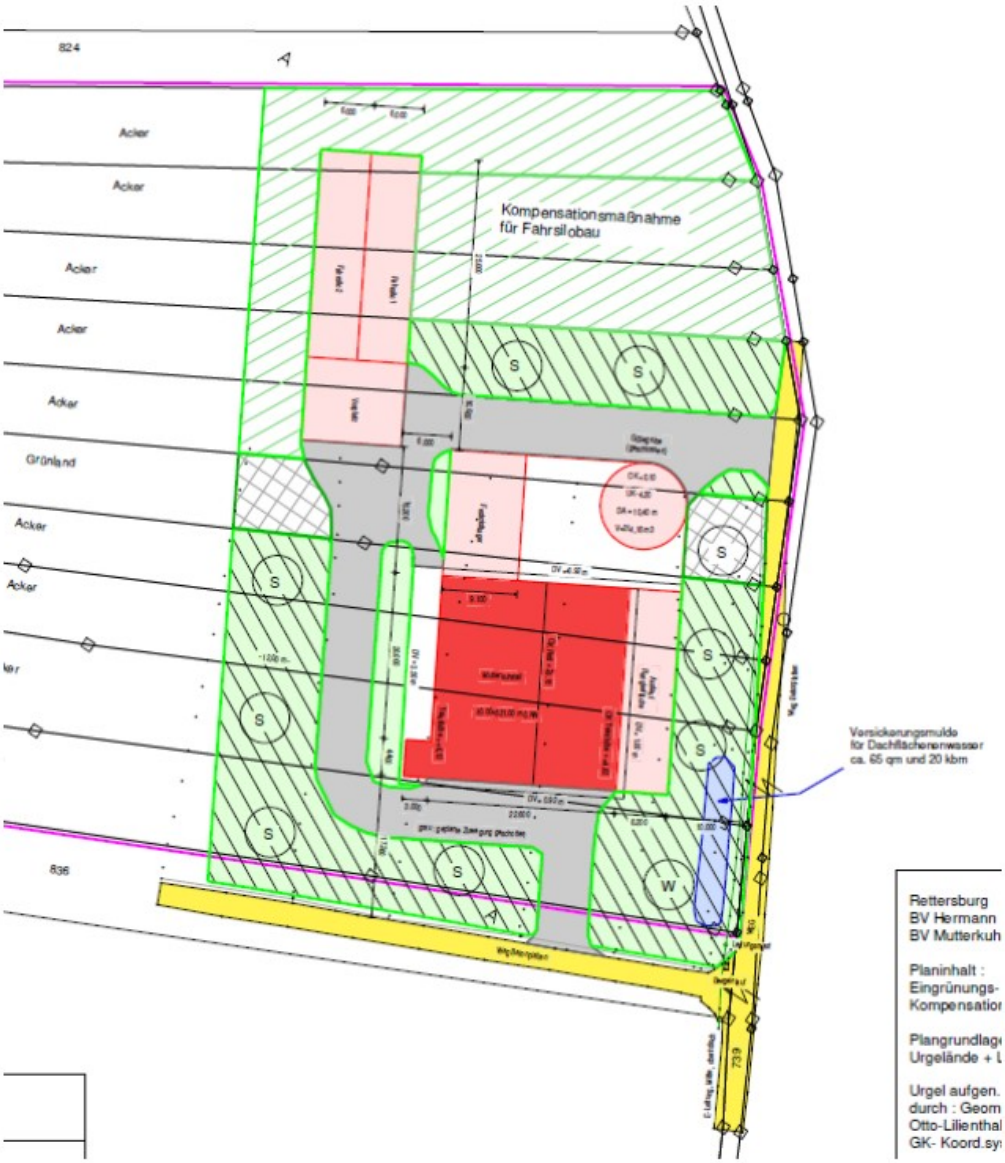
Alle von der Verwaltung kontaktierten Stellen haben keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung keine Einwände gegen das Vorhaben, sofern die Abstandsvorgaben beachtet und die Begrünungsmaßnahmen umgesetzt werden. Dem Bau- und Umweltausschuss wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

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

1. **Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 1 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass**
   - **das Vorhaben privilegiert ist,**
   - **die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend den Vorgaben der Flurbereinigungsbehörde vom Weg Flst.Nr. 739 sowie vom Weg auf Flst.Nr. 836 abgerückt werden und**
   - **die Anschüttungen/Abgrabungen ebenfalls nicht in diesem Bereich erfolgen,**

- **die herausragenden Wände der Fahrsilos mit Sträuchern begrünt werden.**

2. **Die Gemeinde stimmt der Übernahme einer Baulast für die Zufahrt zu den Baugrundstücken zu.**
3. **Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an die Baugrundstücke zu.**



Überarbeiteter Lageplan

Foto aus Südosten

Foto des Wegs auf Flst.Nr. 836

Verteiler: 1 x Bauakte „Hauäcker 1"

Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 24.11.2020

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Reiner Rabenstein Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

11. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen
Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Lindenstraße 12, Flst.Nr. 54 in Steinach (Bauvoranfrage)

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen die Sitzungsvorlage 187/2020 vor. Die Vorlage ist Bestandteil des Protokolls.

Nachfolgend geht Bauamtsleiter Rabenstein auf das Bauvorhaben und die Bauvoranfrage näher ein.

Gemeinderat Walter erkundigt sich, ob die Mauer im Eigentum der Gemeinde Berglen sei.

Bauamtsleiter Rabenstein führt hierzu aus, dass sich die Mauer auf Privatgrund befindet. Er geht daher davon aus, dass sie auch in das Eigentum des Grundstückseigentümers übergegangen ist. Es entzieht sich jedoch seiner Kenntnis, ob sie im Zuge des Straßenausbaus der L 1140 vom Land erstellt worden ist.

Der Bau- und Umweltausschuss fasst den einstimmigen Beschluss:

1. **Das gemeindliche Einvernehmen zu dieser Bauvoranfrage wird gemäß § 36 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB erteilt.**
2. **Sollte das Vorhaben zukünftig umgesetzt werden, ist eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung vorzusehen sowie ein Nachweis über die Zufahrbarkeit der Stellplätze zu erbringen.**
3. **Die Gemeinde stimmt der Bauvoranfrage auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**

Verteiler: 1x Bauakte „Lindenstraße 12“

Vorlage für die Sitzung	Sitzungsvorlage	Az.:
Bau- und Umweltausschuss	BUA/187/2020	632.6
Datum der Sitzung	**Öffentlichkeitsstatus**	**Beschlussart**
24.11.2020	öffentlich	Entscheidung

Berglen

Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Lindenstraße 12, Flst.Nr. 54 in Steinach (Bauvoranfrage)

Der Antragssteller der Bauvoranfrage plant den Abriss des bereits auf dem Grundstück bestehenden Wohnhauses und die Errichtung eines Mehrfamilienhauses. In der Bauvoranfrage wurden die folgenden Fragen formuliert:

1) Ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit zwei Wohneinheiten und dem angebauten Treppenhausanbau mit den Abmessungen von 10,50 m x 12,90 m planungsrechtlich und städtebaulich zulässig?
2) Kann für den Dachaufbau für das 2. DG mit einer Gaubenhöhe von 1,90 m die Baugenehmigung in Aussicht gestellt werden?
3) Wie aus den Planunterlagen hervorgeht ist das Grundstück sowohl im Norden als auch im Süden belastet. Darf das geplante Gebäude bis auf die Linie der Abstandsflächenbaulast als Brandwand erbaut werden?
4) Können gem. § 6 (3) Abstandsflächen in Sonderfällen für das geplante Objekt auch hier geringere Tiefen der Abstandsflächen zugelassen?

Das geplante Gebäude weist eine Grundfläche von ca. 10,50 m x 12,90 m mit einer Traufhöhe von ca. 6,49 m bzw. einer Firsthöhe von ca. 12,08 m (gemessen ab dem Gelände im Osten des Gebäudes) auf. Es sollen vier Geschosse (Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss 1 und Dachgeschoss 2) mit einem Satteldach mit 48° Neigung gebaut werden. Das Satteldach soll auf der Nordseite eine Dachgaube mit einer Gaubenhöhe von 1,90 m, einer Dachneigung von 15° und einer Länge von ca. 8,6 m aufweisen, die laut Unterlagen nicht 2/3 der Firstlänge überschreitet. Sie entspricht somit dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderats vom 17.06.2003. Durch die Unterschreitung der in der Hauptsatzung festgelegten maximalen Länge der Gaube von 2/3 des Firsts, kann Frage 2) aus Sicht der Gemeinde positiv beschieden werden.

Ebenfalls auf der Nordseite soll ein Treppenhausanbau mit einer Dachneigung von 15°, einer Traufhöhe von 5,10 m und einer Firsthöhe von 5,73 m bis auf Höhe des 1. DG gebaut werden. Das Erdgeschoss ist aufgrund des ansteigenden Geländes auf der östlichen Seite zur Lindenstraße hin vollständig sichtbar, auf der westlichen Seite nur zur Hälfte. Im Erdgeschoss sollen drei Garagenstellplätze mit Ausfahrt auf den Zufahrtsweg im Norden in das Gebäude integriert werden. Das Bauvorhaben entspricht damit der Stellplatzsatzung der Gemeinde. Die Verwaltung sieht hinsichtlich der Zufahrt zu den geplanten Stellplätzen im Erdgeschoss noch Klärungsbedarf, da der Höhenunterschied zwischen den Garagen und dem bestehenden Zu-

fahrtsweg in den Planunterlagen nicht vollständig dargestellt ist.

Im Süden des Grundstücks ist eine Abstandsbaulast von Flurstück Nr. 59 mit einer Tiefe von 2,50 m eingetragen. Die Planentwürfe im Anhang der Bauvoranfrage sehen vor, Teile des Gebäudes direkt auf die Grenze der Abstandsbaulast zu setzen und diese Gebäudeseite als Brandschutzwände auszuführen. Die Fragen 3) und 4) beziehen sich auf bauordnungsrechtliche Punkte, die von der Baurechtsbehörde zu prüfen sind.

Die im Osten des Baugrundstücks bestehende Natursteinmauer auf Privatgrund soll erhalten bleiben. Das geplante Gebäude soll im Osten mit der Außenwand auf diese bestehende Mauer aufgesetzt werden.

Das Baugrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und liegt somit im nicht überplanten Innenbereich von Steinach. 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.

Wie aus der Straßenabwicklung ersichtlich ist, fügt sich das das Vorhaben aufgrund seiner Höhe in die nähere Umgebung ein, weshalb aus Sicht der Verwaltung keine Bedenken gegen das Vorhaben bestehen.

Dem Bau- und Umweltausschuss wird daher der folgende Beschlussvorschlag empfohlen:

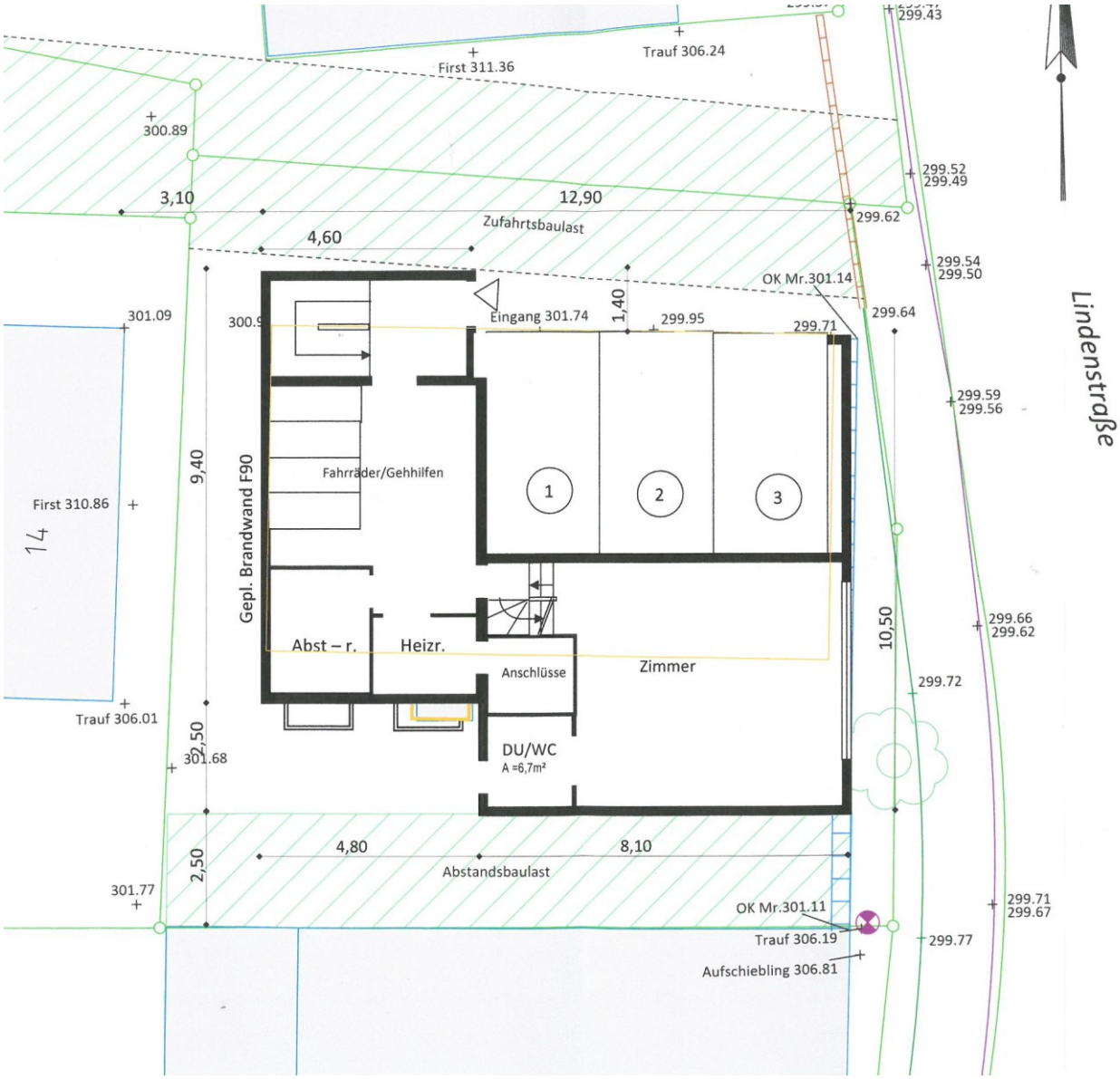
B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

4. **Das gemeindliche Einvernehmen zu dieser Bauvoranfrage wird gemäß § 36 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB erteilt.**
5. **Sollte das Vorhaben zukünftig umgesetzt werden, ist eine dezentrale Niederschlags-**

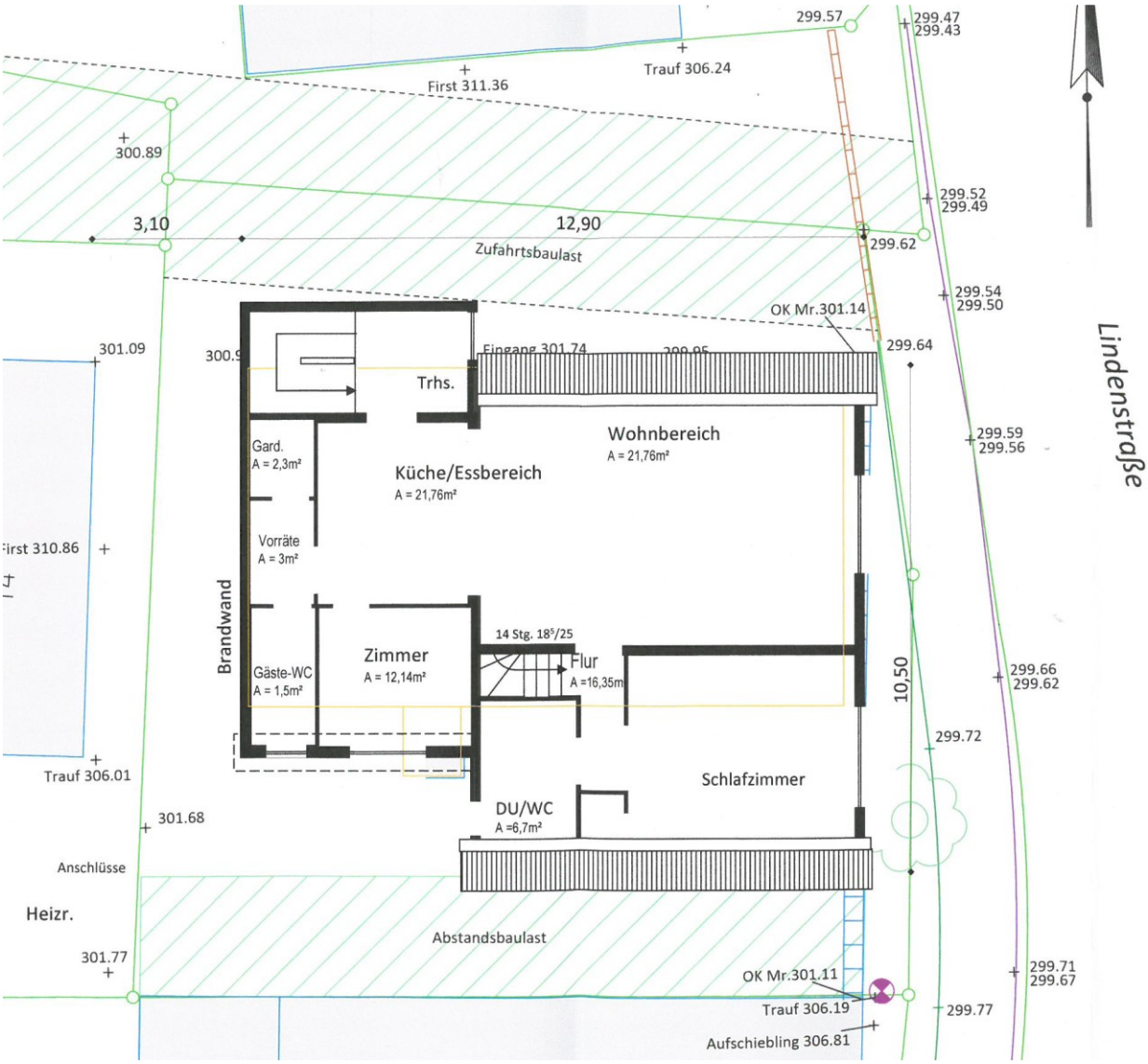
wasserbeseitigung vorzusehen sowie ein Nachweis über die Zufahrbarkeit der Stellplätze zu erbringen.

6. **Die Gemeinde stimmt der Bauvoranfrage auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**

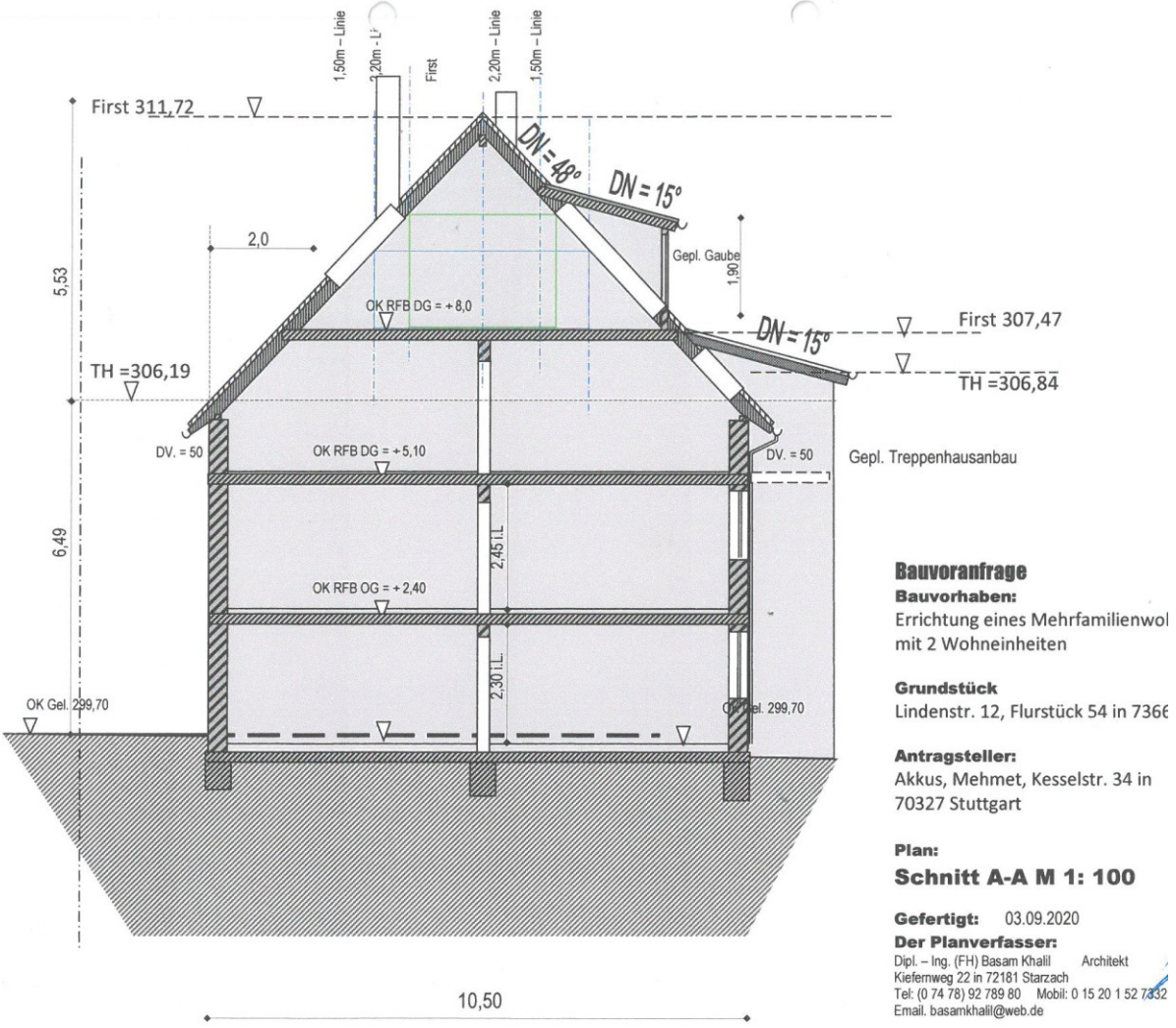
Lageplan



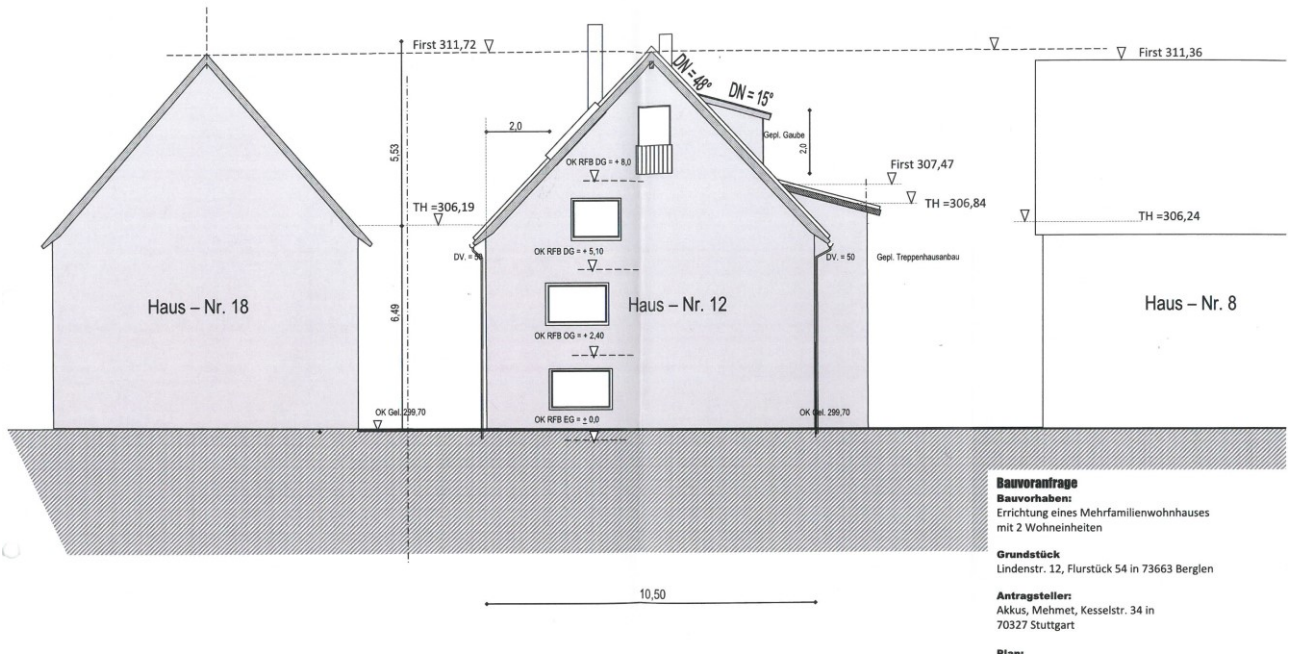
Grundriss Erdgeschoss



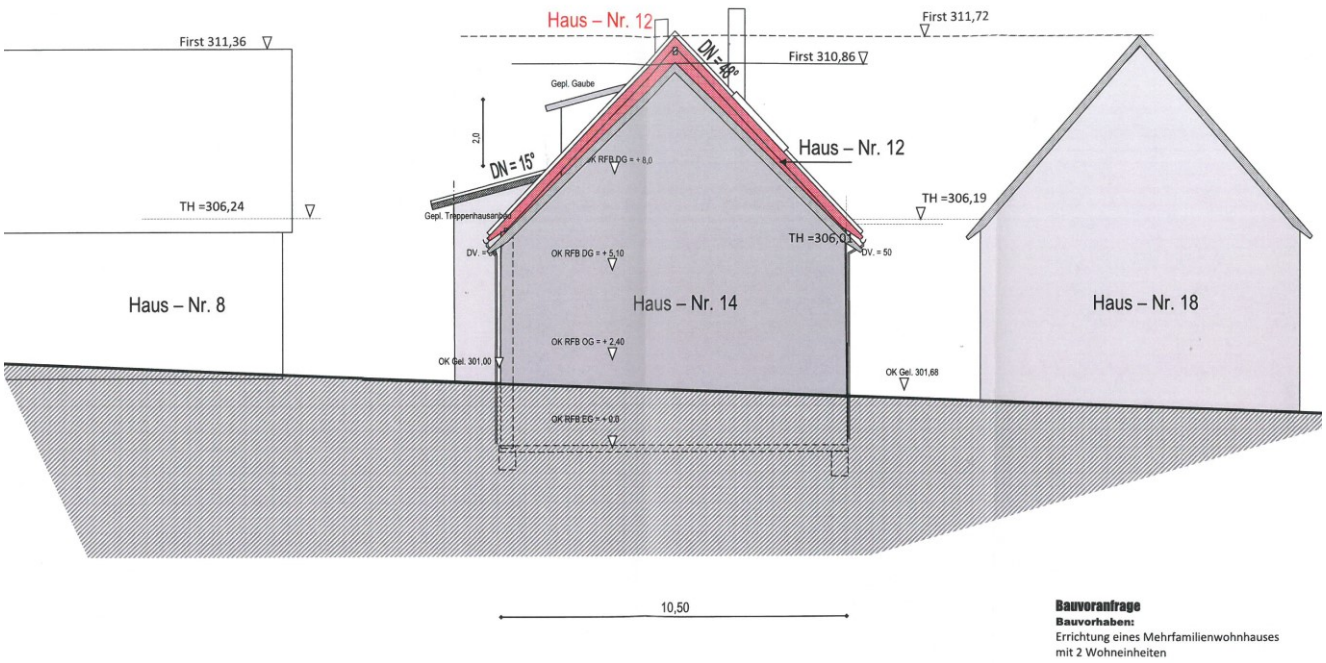
Grundriss Obergeschoss



Schnitt



Ostansicht und Straßenabwicklung



Westansicht und Straßenabwicklung

Foto bestehendes Wohngebäude aus Nordosten

<u>Verteiler</u>:

1x Bauakte „Lindenstraße 12“

Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 24.11.2020

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Reiner Rabenstein Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

12. Stellungnahme zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen
Errichtung einer Doppelhaushälfte in der Forchenstraße, Flst.Nr. 38/2 und 34/2 in Steinach

Anhand der Sitzungsvorlage 189/2020, die Bestandteil des Protokolls ist, erläutert Bauamtsleiter Rabenstein das geplante Vorhaben.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt einstimmig:

1. **Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB wird erteilt.**
2. **Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**

Verteiler: 1x Bauakte „Forchenstraße Flst.Nr. 38/2“

Vorlage für die Sitzung	Sitzungsvorlage	Az.:
Bau- und Umweltausschuss	BUA/189/2020	632.6
Datum der Sitzung	**Öffentlichkeitsstatus**	**Beschlussart**
24.11.2020	öffentlich	Entscheidung

Berglen

Stellungnahme zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Errichtung einer Doppelhaushälfte in der Forchenstraße, Flst.Nr. 38/2 und 34/2 in Steinach

Die Antragssteller planen die Errichtung einer Doppelhaushälfte und eines Stellplatzes auf den Flurstücken Nr. 38/2 und 34/2 in Steinach. Das geplante Gebäude weist eine Grundfläche von 8,86 m x 6,99 m mit einer Traufhöhe von ca. 5,88 m auf der Westseite und ca. 6,72 m auf der Ostseite sowie einer Firsthöhe von ca. 9,41 m auf. Es sollen drei Geschosse (Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss) mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 35° gebaut werden.

Die Doppelhaushälfte schließt an das nördlich gelegene, bestehende Wohngebäude Forchenstraße 11 an. Durch das gegen Süden hin abschüssige Gelände liegt die First- und Traufhöhe des geplanten Gebäudes jeweils unter der Höhe des bestehenden Wohngebäudes. Gegen Südwesten hin wird die Böschung des abfallenden Geländes mit L-Steinen befestigt, deren Zwischenebenen eingegrünt werden. Im Westen des Gebäudes ist ein Balkon mit rund 13 m² Grundfläche und einer Treppe in den südwestlichen Teil des Grundstücks geplant.

Im Erdgeschoss ist ein Garagenstellplatz mit Ausfahrt nach Osten auf die Forchenstraße vorgesehen. Zusätzlich soll im Süden des Grundstücks ein Stellplatz angelegt werden. Dieser liegt im Bereich einer Abstandsflächenbaulast des südlich gelegenen Schuppens auf dem Flst.Nr. 37, welches baurechtlich zulässig ist. Für die Nutzung des Stellplatzes muss die Versetzung der davorliegenden Straßenbeleuchtung durch den Bauherrn beantragt werden. Das Bauvorhaben entspricht damit der Stellplatzsatzung der Gemeinde.

Ob eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung auf dem Grundstück umgesetzt werden kann, ist zu prüfen.

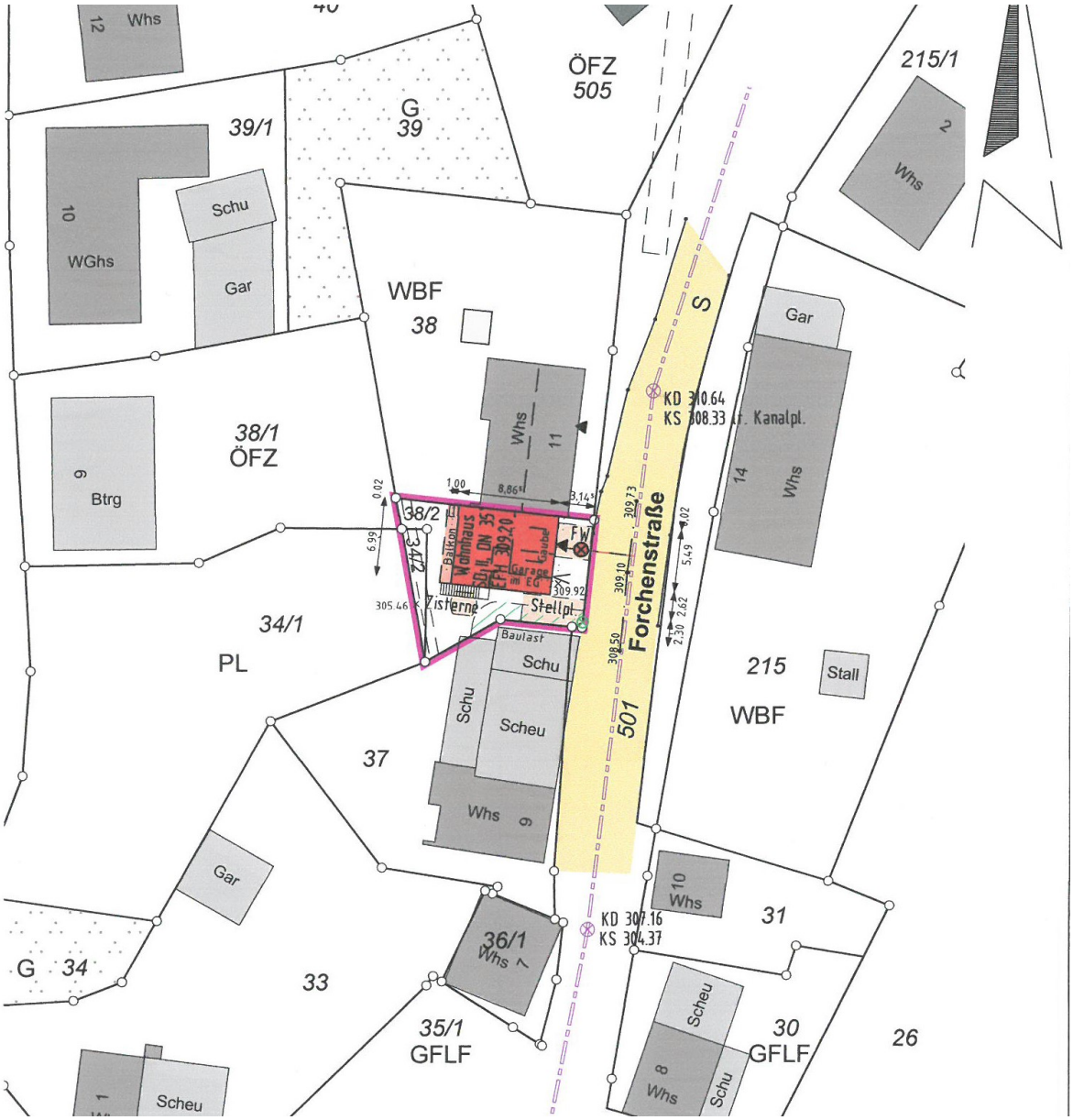
Das Baugrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und liegt somit im nicht überplanten Innenbereich von Steinach. Die Beurteilung erfolgt daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). In unbeplanten Gebieten bestehen keine konkreten planungsrechtlichen Regelungen. Auch örtliche Bauvorschriften, 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 Grundstücks-

fläche, welche überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

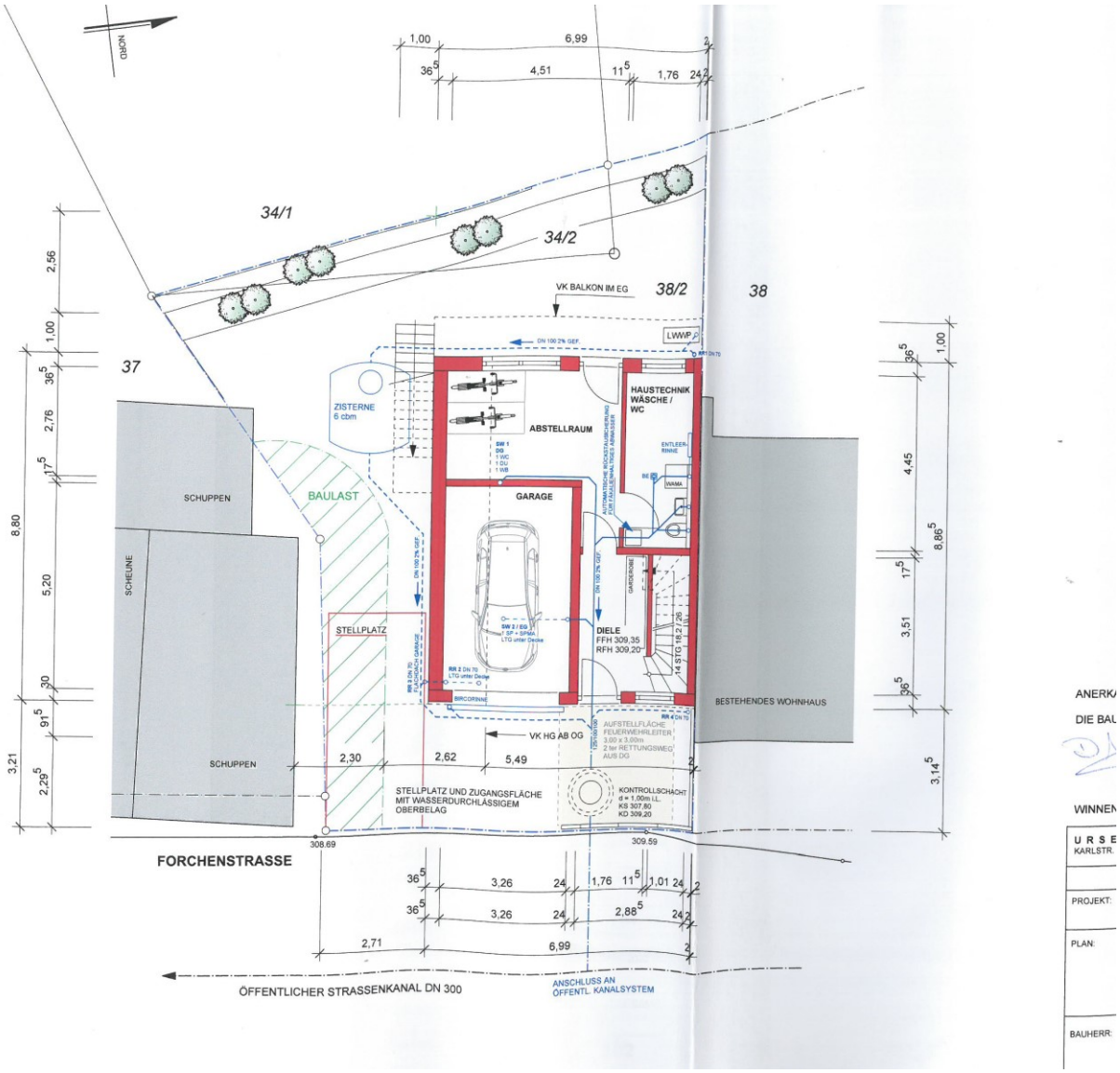
Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben, da sich das Gebäude, wie oben bereits erläutert und aus den Ansichten ersichtlich, in die nähere Umgebungsbebauung städtebaulich einfügt.

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

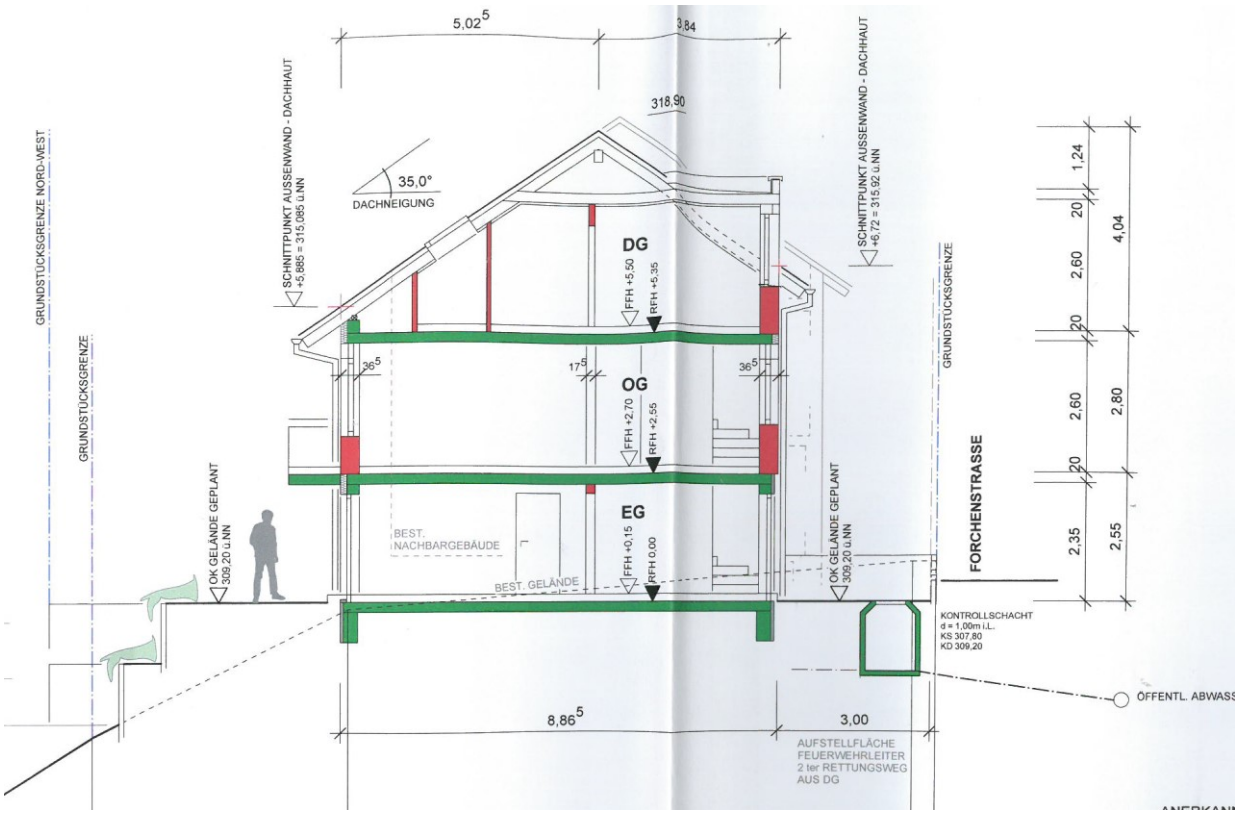
3. **Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB wird erteilt.**
4. **Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**



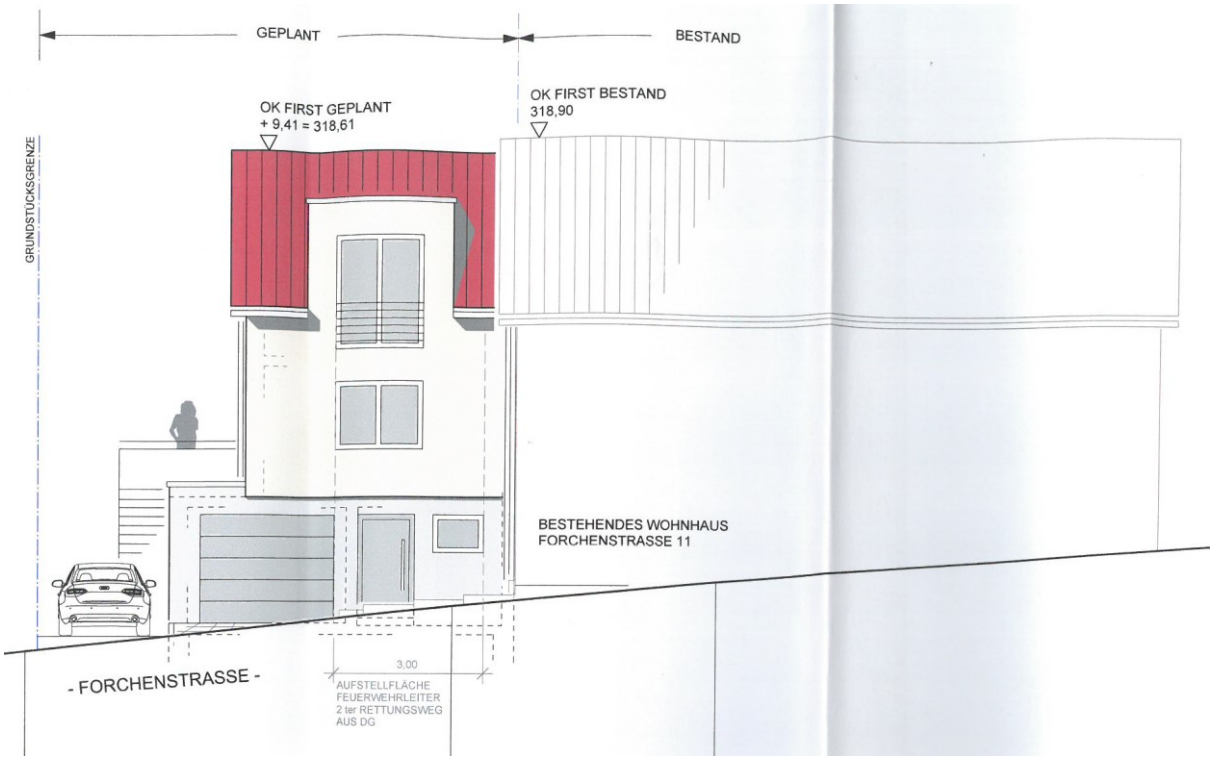
Lageplan



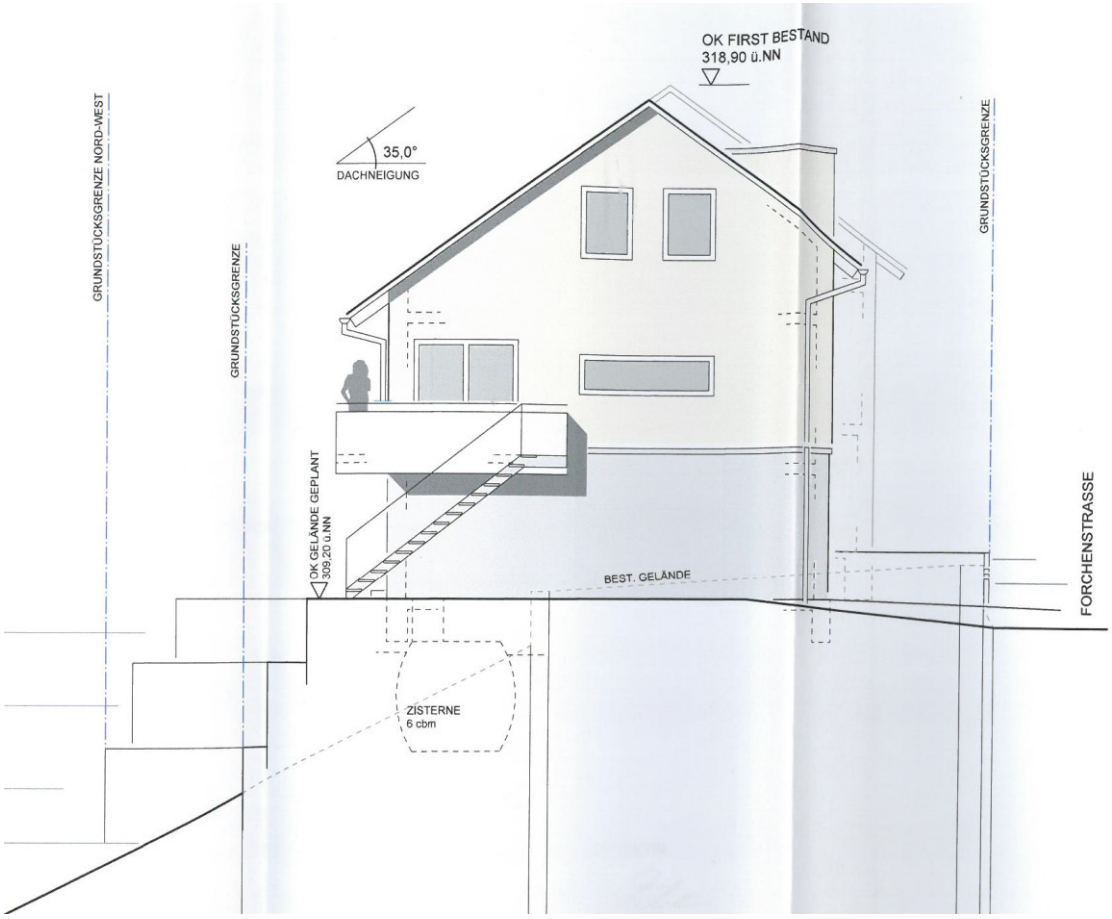
Grundriss Erdgeschoss



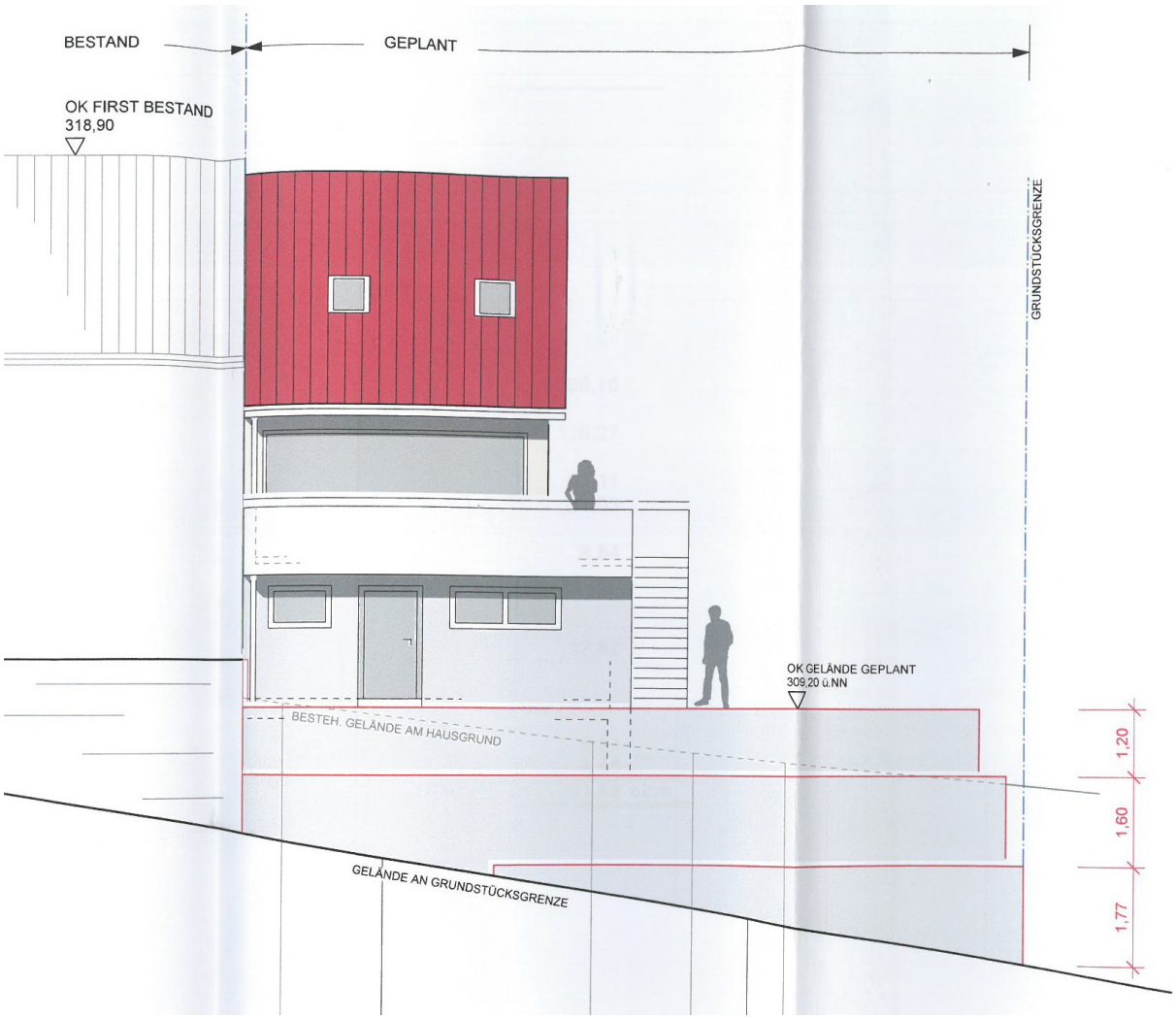
Schnitt



Ansicht Ost


OK FIRST BESTAND
318,90 ü.NN
35,0°
DACHNEIGUNG
GRUNDSTÜCKSGRENZE NORD-WEST
GRUNDSTÜCKSGRENZE
GRUNDSTÜCKSGRENZE
OK GELÄNDE GEPLANT
309,20 ü.NN
BEST. GELÄNDE
FORCHENSTRASSE
ZISTERNE
6 cbm

Ansicht Süd



Ansicht West

Verteiler:

1x Bauakte „Forchenstraße Flst.Nr. 38/2“