

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 04.05.2021**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 8 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 9
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Wolfgang Frey (dafür Herr Gemeinderat Ullrich Kraus anwesend) Herr Gemeinderat Rolf Hammer
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Regina Ehmann; Frau Annika Büning; Herr Jürgen Hillmann; Herr Reiner Rabenstein Zuhörer
Schriftführer:	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 | 18.05.2021 |
| – Sitzung des Bau- und Umweltausschusses | 13.07.2021 |
| – Ortsbegehung Bau- und Umweltausschuss | 21.09.2021 |

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 04.05.2021**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 8 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 9
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Wolfgang Frey (dafür Herr Gemeinderat Ullrich Kraus anwesend) Herr Gemeinderat Rolf Hammer
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Regina Ehmann; Frau Annika Büning; Herr Jürgen Hillmann; Herr Reiner Rabenstein Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

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

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

- Nutzungsänderung Mietwohnung in Ferienwohnung, Salamanderstraße 33, Hößlinswart
- Nutzungsänderung im UG von Büroräumen in Wohnung, H.-Wolf-Straße 8, Oppelsbohm
- Errichtung einer Terrasse und Gerätehütte, Dahlienstraße 17, Stöckenhof
- Errichtung eines Balkons im DG, Rolandstraße 1, Ödernhardt
- Abriss alter Balkon, Neubau Anbaubalkon, Mahlerstraße 16, Oppelsbohm
- Nutzungsänderung des Geschäfts in 2 Wohnungen, G.-F.-Händel-Straße 1, Oppelsbohm
- Nutzungsänderung Einliegerwohnung in Ferienwohnung sowie Errichtung eines Balkonanbaus, Salamanderstraße 24, Hößlinswart
- Nutzungsänderung Räume im UG zu Ein-Zimmer-Wohnung, Fuchsstraße 9, Hößlinswart
- Nutzungsänderung Imbiss zu Wohnung und Anbau an bestehendes Gebäude – G.-F.-Händel-Straße 19, Oppelsbohm
- Errichtung eines Kaltwintergartens, Märzenweg 7, Kottweil
- Herstellung Notausgang im EG, Umnutzung Abstellraum in Gruppenraum im UG, brandschutzrechtliche Ertüchtigungsmaßnahmen, Schützgasse 2, Oppelsbohm
- Bau eines erdeingelassenen Schwimbeckens, Lindgrenweg 7, Lehenberg
- Anbau eines Außenaufzugs einschließlich Gitterroste im EG und OG sowie neue Müllbox, Linckestraße 16, Oppelsbohm
- Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, Steinbockweg 9, Hößlinswart
- Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, Widderstraße 13, Hößlinswart
- Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage und Stellplatz, Widderstraße 11, Hößlinswart
- Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage und Stellplatz, Widderstraße 9 Hößlinswart
- Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage und Stellplatz, Widderstraße 7, Hößlinswart
- Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage und Stellplatz, Widderstraße 5, Hößlinswart
- Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit zwei Stellplätzen, Eichhörnchenweg 1, Hößlinswart
- Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Stellplatz, Siebenschläferweg 4,

Hößlinswart

- Neubau eines Wohngebäudes mit 2 Wohneinheiten und 3 Stellplätzen, Widderstraße 21, Hößlinswart
- Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Stellplatz, Widderstraße 4, Hößlinswart
- Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Stellplatz, Gamsstraße 15, Hößlinswart

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 04.05.2021**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 8 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 9
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Wolfgang Frey (dafür Herr Gemeinderat Ullrich Kraus anwesend) Herr Gemeinderat Rolf Hammer
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Regina Ehmann; Frau Annika Büning; Herr Jürgen Hillmann; Herr Reiner Rabenstein Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

**2.1. Verschiedenes und Anfragen aus dem Gemeinderat - Linksabbiegespur L
1140 / K 1869**

Zur Anfrage von Gemeinderätin Vobornik bezüglich der Linksabbiegespur L 1140 / K 1869 teilt der Vorsitzende mit, dass der Grunderwerb getätigt ist. Auf Wunsch des RP Stuttgart hat die Gemeinde Berglen eine Verkehrszählung durchgeführt, um die Frequentierung der L 1140 zu dokumentieren. Diese Ergebnisse fließen in die Abstimmungen zwischen Land Baden-Württemberg und Rems-Murr-Kreis ein. Die Planungen werden weitergetrieben und münden in einem Plangenehmigungsverfahren.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 04.05.2021**

Anwesend: Bgm. Friedrich und 8 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 9
Normalzahl: Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :
Herr Gemeinderat Wolfgang Frey (dafür
Herr Gemeinderat Ullrich Kraus anwesend)
Herr Gemeinderat Rolf Hammer
Unentschuldigt :
Außerdem anwesend: Gemeindeverwaltung: Frau Regina Ehmann; Frau Annika Büning;
Herr Jürgen Hillmann; 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 04.05.2021**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 8 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 9
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Wolfgang Frey (dafür Herr Gemeinderat Ullrich Kraus anwesend) Herr Gemeinderat Rolf Hammer
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Regina Ehmann; Frau Annika Büning; Herr Jürgen Hillmann; Herr Reiner Rabenstein Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

**4. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen
 Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage im UG und Car-
 port auf dem Grundstück Rolandstraße 2, Flst.Nr. 34 in Ödernhardt**

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegt die Sitzungsvorlage 193/2021 vor. Die Vorlage ist Bestandteil des Protokolls.

Nachfolgend erläutert Bauamtsleiter Rabenstein den Sachverhalt ausführlich anhand der Planunterlagen.

Der Bau- und Umweltausschuss fasst den einstimmigen Beschluss:

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag wird gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB unter der Maßgabe erteilt, dass mit dem Carport sowie der Einfriedigung ein Abstand von mindestens 0,5 m zum jeweiligen Straßengrundstück eingehalten wird.**
- 2. Die Gemeinde stimmt dem Bauvorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/193/2021	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 04.05.2021	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage im UG und Carport auf dem Grundstück Rolandstraße 2, Flst.Nr. 34 in Ödernhardt

Die Antragsteller planen auf dem Grundstück Rolandstraße 2 in Ödernhardt den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit einer Doppelgarage im Untergeschoss sowie eines Carports östlich des Gebäudes. Das bestehende Gebäude wurde bereits abgebrochen.

Das geplante Wohnhaus soll auf einer Grundfläche von ca. 16 m x 9,50 m bzw. 8 m errichtet werden mit einer West-Ost-Firstausrichtung. Da die nördlich verlaufende Ludwigstraße tiefer liegt als die Rolandstraße, beträgt die nördliche Traufhöhe, gemessen ab der Geländeoberfläche, ca. 10,20 m bzw. 9,50 m, die südliche Traufhöhe ca. 6,70 m bzw. 5,60 m und die Firsthöhe ca. 9 m gemessen ab Eingangsniveau.

Das Gebäude enthält eine Wohnung, weshalb nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde 1,5 Stellplätze erforderlich sind. Durch den östlich anschließenden geplanten Carport mit einer Grundfläche von ca. 18 m² sowie die Doppelgarage im Untergeschoss, welche über die Ludwigstraße angefahren wird und größtenteils Richtung Westen nicht durch das Gebäude überdeckt ist, ist diese Forderung erfüllt. Der Carport hingegen wird von der Rolandstraße aus angefahren und sollte zu dieser einen Abstand von 0,50 m aufweisen, um zu verhindern, dass bspw. Busse oder Lkws an seinem Flachdach hängen bleiben. In den Planunterlagen ist der Abstand mit 0,37 m bzw. 0,38 m vermaßt.

An der Grenze zum Grundstück Rolandstraße 8 sowie auf einer Länge von ca. 8 m im südlichen Teil des Baugrundstücks entlang der Rolandstraße ist eine ca. 1 m hohe Einfriedigung vorgesehen. Diese sollte aus demselben Grund ebenfalls entgegen den Planunterlagen einen Abstand von mindestens 0,5 m zur Rolandstraße aufweisen.

Das Baugrundstück befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebiets „Hofstattquelle“, wober das Landratsamt von der Verwaltung informiert wurde.

Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Beurteilung erfolgt daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), da es dem nicht überplanten Innenbereich von Ödernhardt zugeordnet wird. In unbeplanten Gebieten bestehen keine planungsrechtlichen Regelungen. Auch örtliche Bauvorschriften, wie sie üblicherweise in Bebauungsplänen enthalten sind, existieren hier nicht. Ein Vorhaben muss sich mangels dieser konkretisierenden Regelungen

gen 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 in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

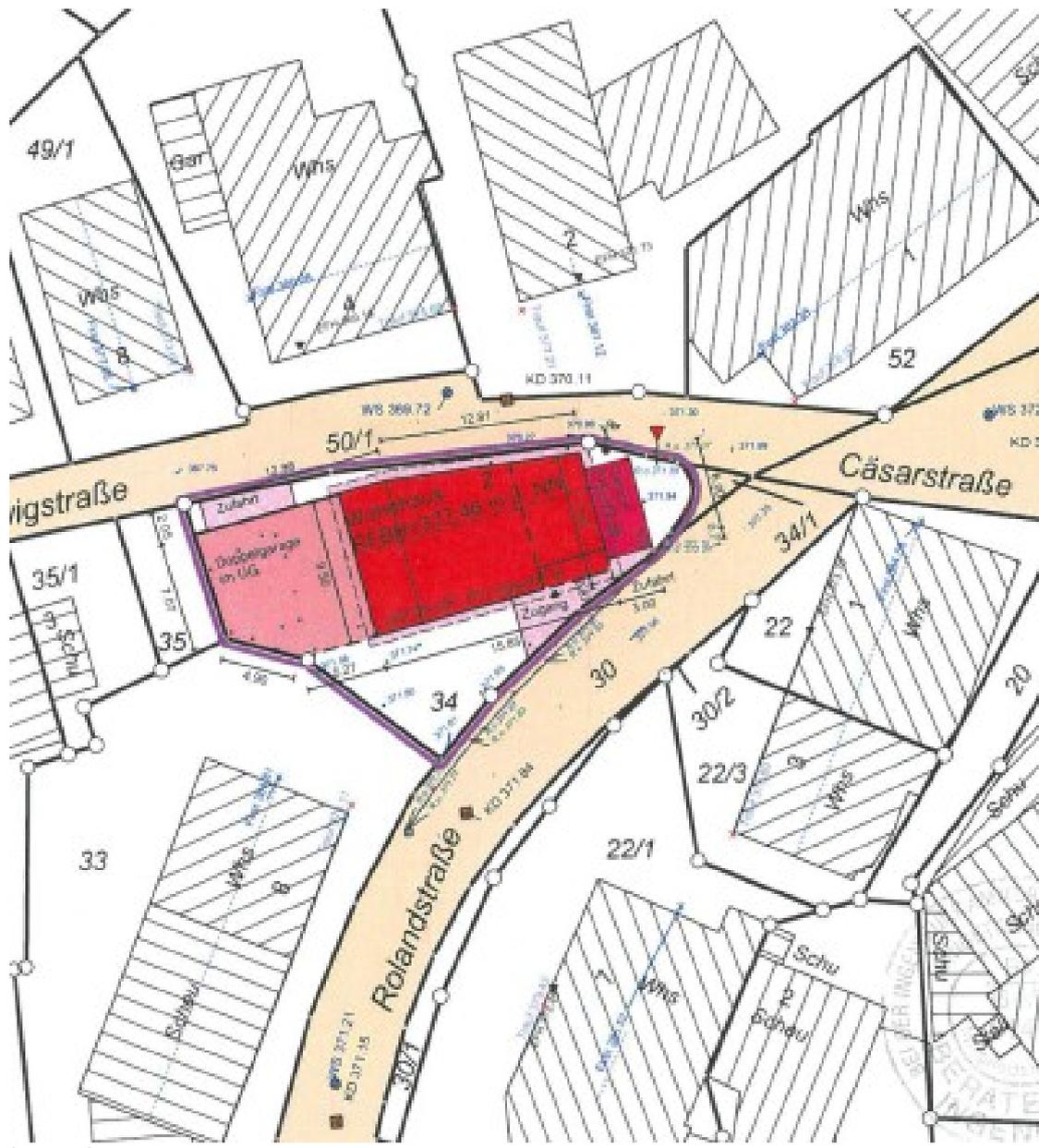
Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine städtebaulichen Bedenken gegen das Vorhaben. Aus den Ansichten ist zu entnehmen, dass die Firste der Gebäude Rolandstraße 3, 7 und 8 bis zu 3,95 m höher sind und bspw. die Traufe der Rolandstraße 8 ebenfalls bis zu ca. 0,82 m höher liegt. Auch zu den Gebäuden in der Ludwigstraße ist die geplante Bebauung unter Berücksichtigung des Geländeverlaufs nach Auffassung der Gemeinde verträglich.

Aufgrund der Höhe des beantragten Gebäudes im Norden überschreitet dessen Abstandsfläche die Mitte der Ludwigstraße. Gemäß § 5 Abs. 2 Landesbauordnung (LBO) dürfen die Abstandsflächen u.a. auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen. Ist eine Straße beidseitig anbaubar, dürfen die Abstandsflächen jedoch nicht über ihre Mitte hinausgehen. Nach Aussage der Baurechtsbehörde könnte diese Abstandsfläche nach § 6 Abs. 3 LBO zugelassen werden.

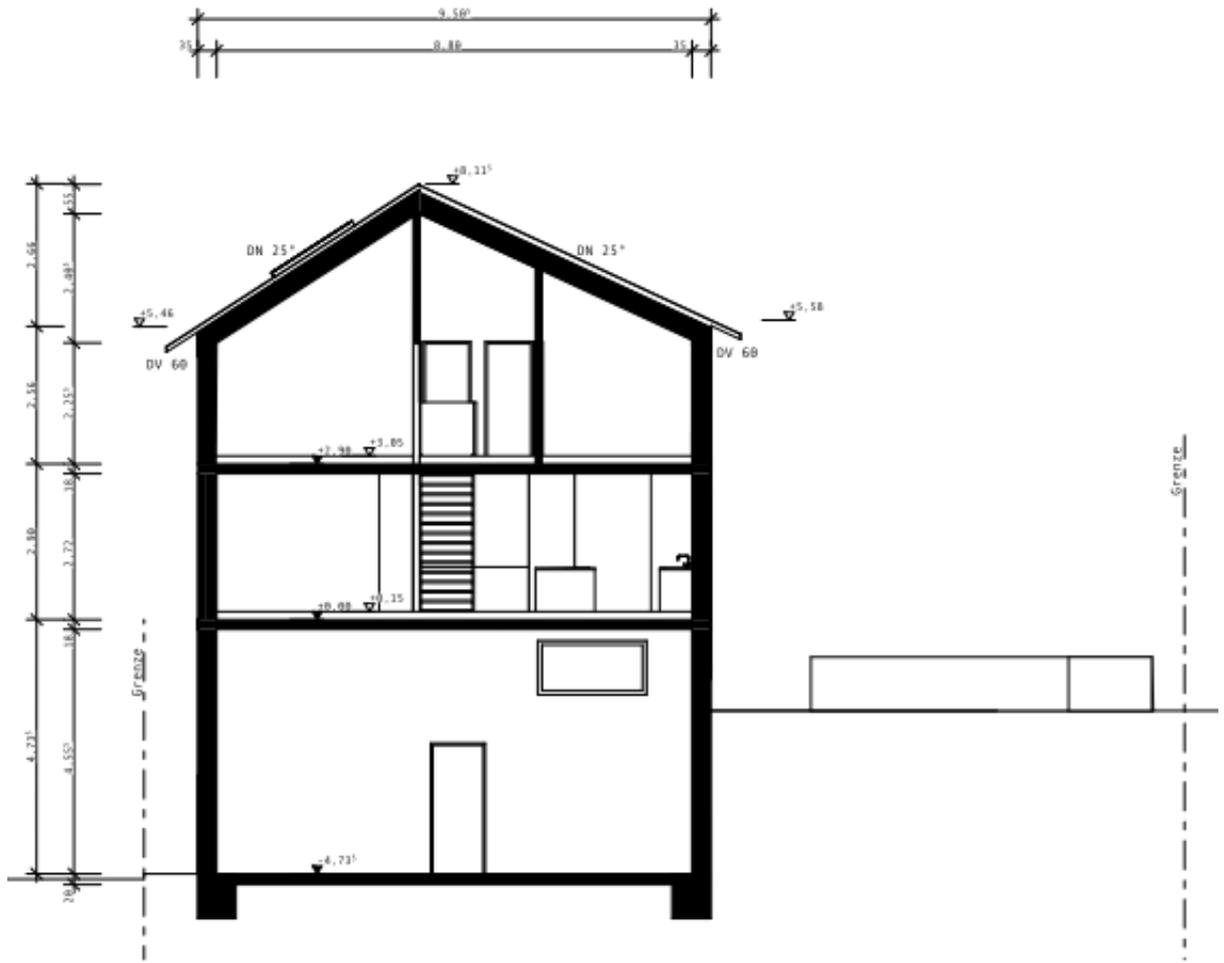
Vor diesem Hintergrund wird dem Bau- und Umweltausschuss empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

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

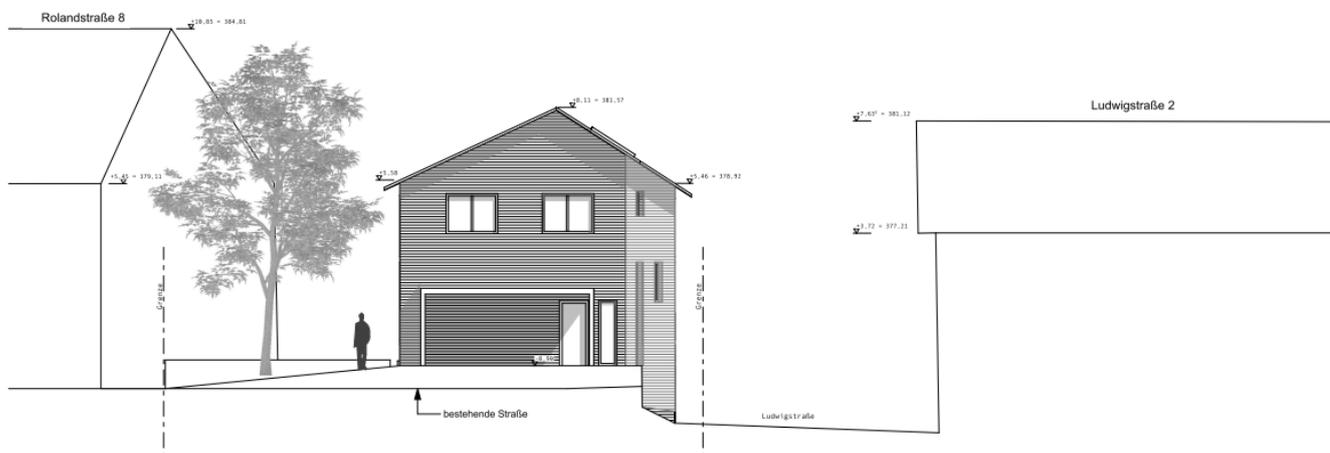
- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag wird gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB unter der Maßgabe erteilt, dass mit dem Carport sowie der Einfriedigung ein Abstand von mindestens 0,5 m zum jeweiligen Straßengrundstück eingehalten wird.**
- 2. Die Gemeinde stimmt dem Bauvorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**



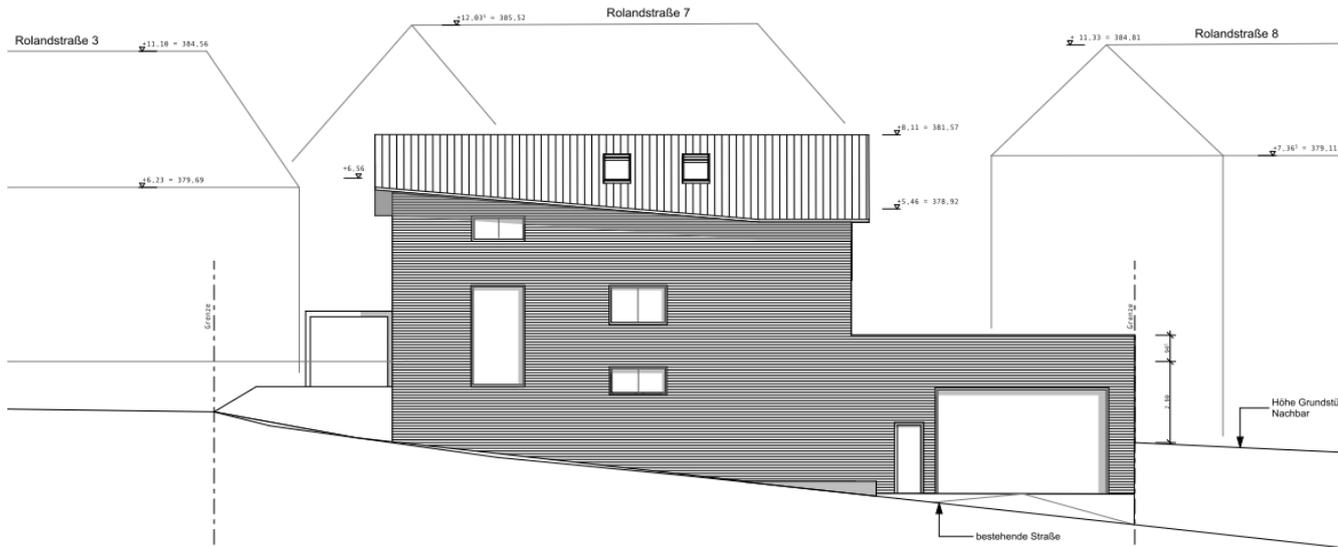
Lageplan



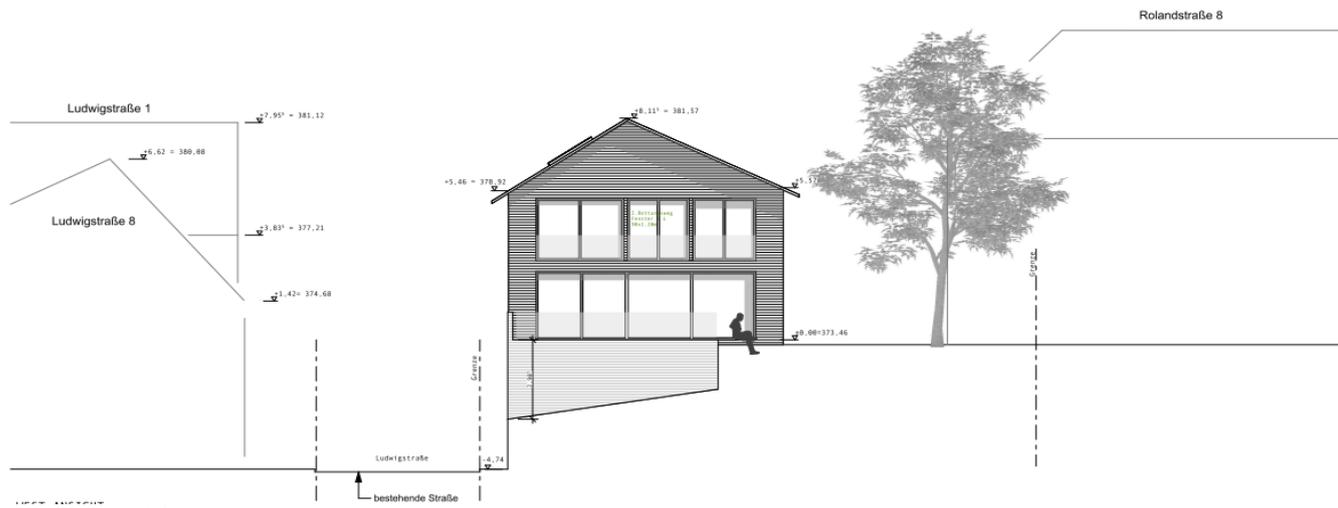
Schnitt 2



Ostansicht



Nordansicht



Westansicht



Verteiler:

1 x Bauakte „Rolandstraße 2“

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 04.05.2021**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 8 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 9
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Wolfgang Frey (dafür Herr Gemeinderat Ullrich Kraus anwesend) Herr Gemeinderat Rolf Hammer
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Regina Ehmann; Frau Annika Büning; Herr Jürgen Hillmann; Herr Reiner Rabenstein Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

**5. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen
Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Stellplatz auf dem
Grundstück Im oberen Brühl 12, Flst.Nr. 1307/1 in Rettersburg**

Auf die Sitzungsvorlage 194/2021, die Bestandteil des Protokolls ist, wird verwiesen. Die Vorlage ist Bestandteil des Protokolls.

Anhand der Planunterlagen erläutert Bauamtsleiter Rabenstein das Bauvorhaben. Er verweist in diesem Zusammenhang auf das unterschiedliche Planungsrecht, welches sich durch die Einbeziehung einer Teilfläche des Grundstücks Flst. 1321 ergibt. Ein Teil des geplanten Bauvorhabens befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans und wird nach § 31 BauGB beurteilt, die restliche Fläche des Baugrundstücks mit dem Großteil des Wohnhauses muss nach § 34 BauGB beurteilt werden, da dieser Bereich unbebaut ist. Die Verwaltung sieht in beiden Fällen keine städtebaulichen Bedenken.

Bauamtsleiter Rabenstein ergänzt, dass der Verwaltung und den Ausschussmitgliedern eine E-Mail eines Angrenzers vorliegt, in der Bedenken hinsichtlich der Entwässerung geäußert werden. Diese sollen der Baurechtsbehörde mit vorgelegt werden.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt einstimmig:

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag wird gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB bzw. § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit der Maßgabe erteilt, dass als Ausgleich für die Inanspruchnahme nicht überbaubarer Grundstücksfläche das Carportdach begrünt und ein heimischer Laubbaum auf dem Grundstück gepflanzt wird.**
- 2. Die zwei durch die Zufahrt entfallenen Bäume sind auf dem Baugrundstück zu ersetzen.**
- 3. Es wird darauf hingewiesen, dass alle Zufahrts- und Zugangsflächen nur aus wasserdurchlässigem Belag herzustellen sind.**
- 4. Es ist eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung vorzusehen. Sollte dies nicht möglich sein, ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.**
- 5. Die Gemeinde stimmt dem Bauvorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/194/2021	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 04.05.2021	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Stellplatz auf dem Grundstück Im oberen Brühl 12, Flst.Nr. 1307/1 in Rettersburg

Die Antragsteller planen auf dem Grundstück Im oberen Brühl 12 in Rettersburg den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und einem zusätzlichen Stellplatz. Die Grundfläche des Gebäudes soll dabei ca. 12,5 m x ca. 8,5 m betragen, wobei der Baukörper keine rechteckige Form aufweist, sondern im Westen und Osten des Erdgeschosses jeweils einen ca. 4,5 m langen Vorbau hat. Das Gelände soll auf dem Grundstück bis zu ca. 0,4 m aufgeschüttet werden. Die Traufhöhe beträgt dann gemessen ab der Erdgeschossfußbodenhöhe 4,59 m und die Firsthöhe 8,01 m. Auf der Südseite des Wohngebäudes ist eine ca. 2,9 m lange Gaube geplant. Diese entspricht den Vorgaben der Gemeinde, da sie nicht länger als Zweidrittel der Dachlänge ist und einen Mindestabstand von 1,5 m zu den Ortsgängen sowie 0,5 m zum First einhält. Im Süden ist ebenfalls eine ca. 19 m² große Terrasse vorgesehen.

Die Zufahrt erfolgt über das südöstlich gelegene Grundstück Im oberen Brühl 10 und soll durch ein Geh- und Fahrrecht im Baulastenverzeichnis gesichert werden. Von dieser Grundstückszufahrt kann der östlich des neuen Gebäudes geplante Carport sowie der danebenliegende Stellplatz angefahren werden. Durch diese beiden Stellplätze ist der Stellplatzschlüssel der Gemeinde mit 1,5 Stellplätzen pro Wohnung über 40 m² erfüllt. Direkt anschließend ist hinter dem Carport eine ca. 3,2 m³ große Fahrradbox vorgesehen.

Im Rahmen einer Vermessung wurde das südlich gelegene Grundstück Im oberen Brühl 10, Flst. 1321, geteilt und der nördliche Teil davon dem Baugrundstück Im oberen Brühl 12 zugeschrieben. Da sich das Grundstück Im oberen Brühl 10 im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Oberer Brühl“ befindet, liegt die abbeschriebene Grundstücksfläche ebenfalls in diesem Bebauungsplan. Auf dieser Fläche ist die oben erwähnte Terrasse sowie ein bis zu ca. 1 m breiter Streifen des Wohngebäudes geplant. Der Bebauungsplan „Oberer Brühl“ setzt an dieser Stelle nicht überbaubare Grundstücksfläche und ein Pflanzgebot von hochstämmigen, alten Obstbaumarten fest.

Aus Sicht der Verwaltung kann die untergeordnete Nutzung durch die Terrasse und eines Bruchteils des Wohnhauses jedoch befreit werden, da diese städtebaulich vertretbar ist. Als Ausgleich für die Inanspruchnahme von nicht überbaubarer Grundstücksfläche wird das Flachdach des Carports begrünt sowie ein zusätzlicher Baum westlich des geplanten Gebäudes gepflanzt. Die zwei wegfallenden Bäume aufgrund der Zufahrt sollten aus Sicht der Verwaltung ersetzt werden.

Die restliche Fläche des Baugrundstücks, auf der der Großteil des Wohnhauses sowie der Carport und der Stellplatz geplant sind, liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und wird daher dem unbeplanten Innenbereich von Rettersburg zugeordnet. Die Beurteilung erfolgt somit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). In unbeplanten Gebieten bestehen keine 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 dann nach § 34 Abs. 1 BauGB genehmigungsfähig, wenn die Erschließung gesichert ist, es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Auch hier bestehen nach Einschätzung der Verwaltung keine städtebaulichen Bedenken, da sich das geplante Gebäude in die Umgebungsbebauung einfügt. Aus den Ansichten ist zu entnehmen, dass die Traufe der Nachbargebäude im oberen Brühl 10, Buchenbachstraße 24 und 26 zwischen ca. 0,15 m und 0,55 m höher liegt. Hinsichtlich der Firsthöhe besteht ebenfalls ein Höhenunterschied von mindestens 1,30 m.

Im Lageplan ist ersichtlich, dass ein Teil des Brühlwegs, Flst. 54/1 zum Baugrundstück Flst. 1307/1 gehört. Nach Rücksprache mit der Flurbereinigungsbehörde soll die Grundstücksgrenze des Flst. 1307/1 im Rahmen der Vermessung der Flurneuordnung nach deren dritten Bauabschnitt an die tatsächliche Wegführung angepasst werden, sodass sich die komplette Wegfläche im Eigentum der Gemeinde befindet.

Sofern dies möglich ist, sollte das Niederschlagswasser dezentral auf dem Grundstück beseitigt werden.

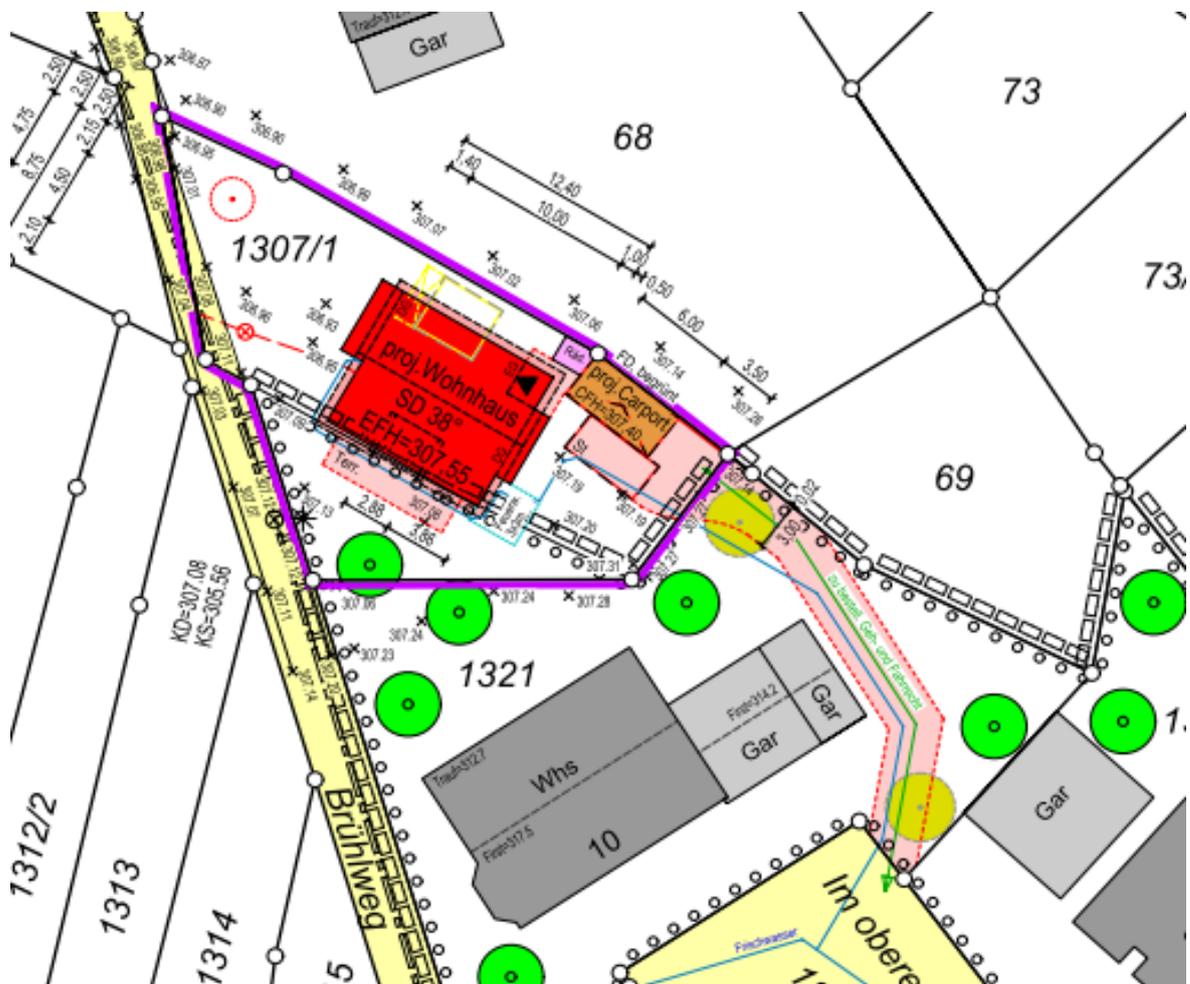
Vor diesem Hintergrund wird dem Bau- und Umweltausschuss empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

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

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag wird gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB bzw. § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit**

der Maßgabe erteilt, dass als Ausgleich für die Inanspruchnahme nicht überbaubarer Grundstücksfläche das Carportdach begrünt und ein heimischer Laubbaum auf dem Grundstück gepflanzt wird.

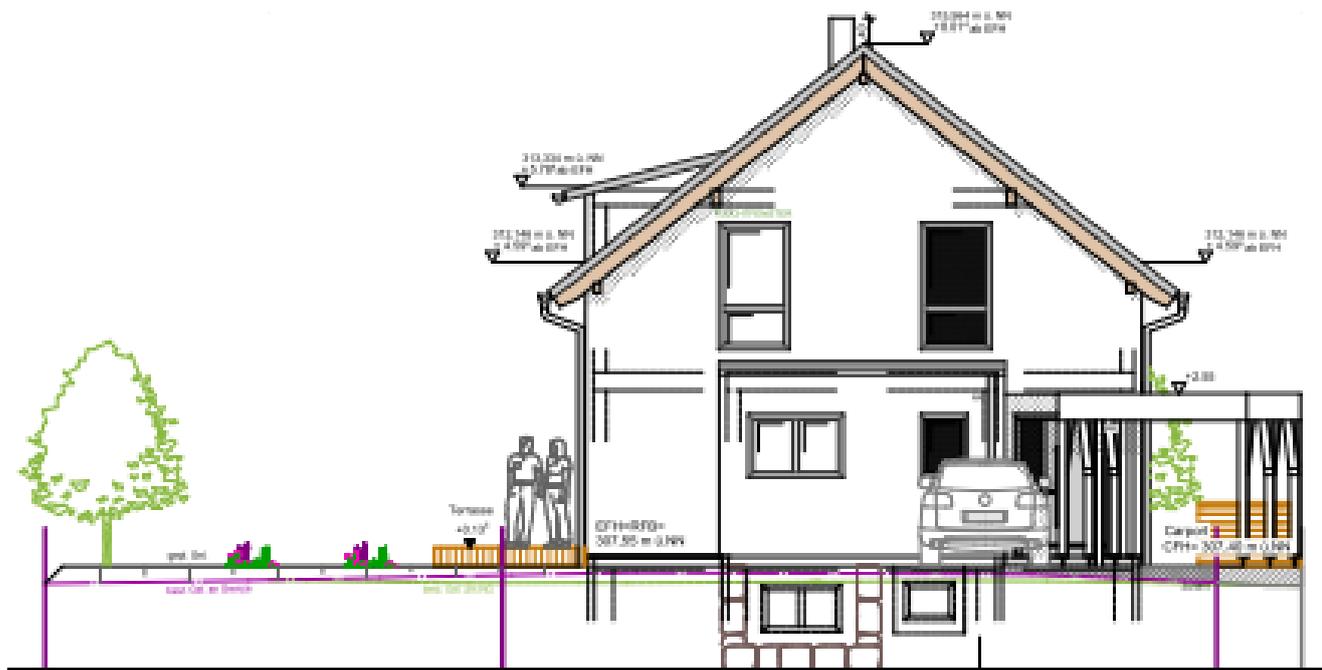
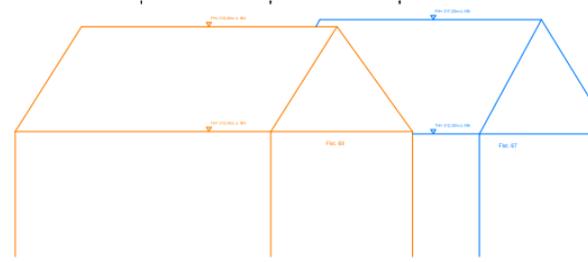
2. Die zwei durch die Zufahrt entfallenen Bäume sind auf dem Baugrundstück zu ersetzen.
3. Es wird darauf hingewiesen, dass alle Zufahrts- und Zugangsflächen nur aus wasserdurchlässigem Belag herzustellen sind.
4. Es ist eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung vorzusehen. Sollte dies nicht möglich sein, ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.
5. Die Gemeinde stimmt dem Bauvorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.



Lageplan



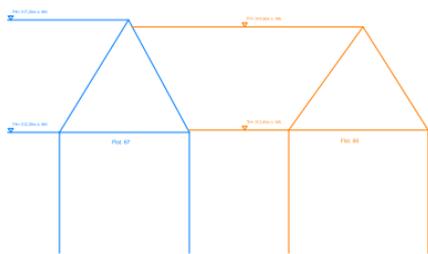
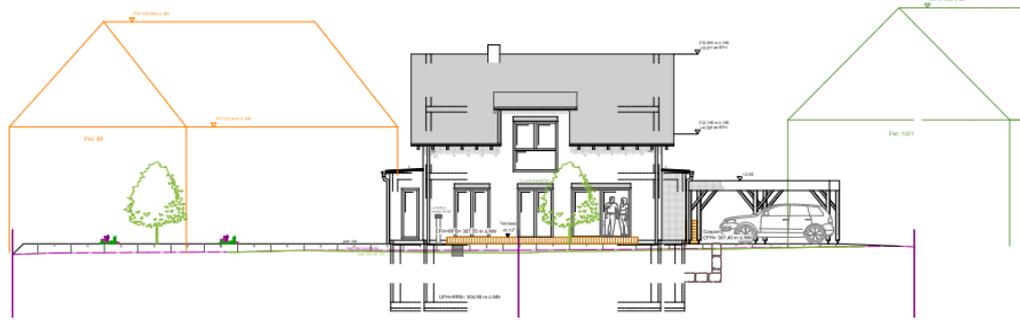
Ostansicht 1



Ostansicht 2



Südansicht



Westansicht



Verteiler:

1 x Bauakte „Im oberen Brühl 12“

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 04.05.2021**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 8 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 9
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Wolfgang Frey (dafür Herr Gemeinderat Ullrich Kraus anwesend) Herr Gemeinderat Rolf Hammer
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Regina Ehmann; Frau Annika Büning; Herr Jürgen Hillmann; Herr Reiner Rabenstein Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

**6. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen
Errichtung eines Wohnhauses mit Ferienwohnung auf dem Grundstück
Brunnwiesen 6, Flst.Nr. 809/2 und 811 in Streich**

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegt die Sitzungsvorlage 195/2021 vor. Die Vorlage ist Bestandteil des Protokolls.

Anhand der Planunterlagen erläutert Bauamtsleiter Rabenstein das geplante Vorhaben.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt einstimmig:

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 1 BauGB wird unter den Maßgaben erteilt, dass**
 - **das anfallende Niederschlagswasser über den südlich des Flurstücks 809/2 verlaufenden Bach entsorgt wird,**
 - **ein entsprechender Nutzungsvertrag über die Sondernutzung der öffentlichen Straßen / Feldwege zwischen der Gemeinde Berglen und dem Bauherrn abgeschlossen wird,**
 - **vor Baubeginn ein Lageplan eingereicht wird, auf welchem die Anfahrtswege in der Umgebung für den Bau des Wohnhauses eingezeichnet sind. Ebenso ist vorab ein gemeinsamer Vor-Ort-Termin mit dem Bauherrn und dem Bauamt durchzuführen, bei dem der Zustand der öffentlichen Zufahrtswege dokumentiert wird.**
- 2. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an die Baugrundstücke zu.**
- 3. Es wird darauf hingewiesen, dass auf dem Feldweg Brunnwiesen durch die Gemeinde kein Winterdienst durchgeführt wird.**

Verteiler: 1x Bauakte „Brunnwiesen 6“

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/195/2021	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 04.05.2021	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Errichtung eines Wohnhauses mit Ferienwohnung auf dem Grundstück Brunnwiesen 6, Flst.Nr. 809/2 und 811 in Streich

Der Antragssteller plant auf den Flst.Nr. 809/2 und 811, Brunnwiesen 6 in Streich, die Errichtung eines Wohnhauses mit Garagen im Untergeschoss und einer Ferienwohnung im Dachgeschoss. Das Gebäude soll mit einer Grundfläche von 12,50 m x 10,50 m und einer Traufhöhe von ca. 4,50 m bzw. Firsthöhe von ca. 8,60 m giebelständig zum gemeindlichen Feldweg „Brunnwiesen“ errichtet werden. Auf der östlichen Seite des Flst.Nr. 809/2 wurde in der Vergangenheit bereits ein landwirtschaftlicher Schuppen errichtet und erweitert. Die notwendigen Abstände zwischen den Gebäuden werden dabei ohne Probleme eingehalten. Durch den bereits vorhandenen Baumbestand ist das Bauvorhaben nach Westen hin eingegrünt.

Aufgrund des nach Südwesten abfallenden Geländes liegt das Untergeschoss nach Süden und Westen hin teilweise frei und beinhaltet drei Garagenstellplätze. Die Ausfahrt soll nach Süden erfolgen und wird über einen Zufahrtsweg im Westen des Gebäudes zum öffentlichen Weg erschlossen. Für die Herstellung der Ausfahrt wird der Hang nach Osten hin mit einer am höchsten Punkt 1,70 m hohen Stützmauer abgefangen, die dem Gelände folgend abgeschrägt geplant wurde. An der nordöstlichen Ecke des Gebäudes soll parallel zum Weg „Brunnwiesen“ zudem ein offener Stellplatz angelegt werden. Das Vorhaben erfüllt somit die Stellplatzsatzung der Gemeinde. Den Planunterlagen zufolge soll der Stellplatz dabei teilweise über einer öffentlichen Wasserleitung errichtet werden. Nach Auskunft des Wasserwerks ist dies bei entsprechender Verdichtung des Untergrunds jedoch ohne Beeinträchtigung der Leitung möglich.

Das Erdgeschoss beinhaltet die Wohnräume des Gebäudes und soll einen Balkon mit ca. 28,60 m² Grundfläche erhalten, der die Süd- und Westseite des Gebäudes umläuft. Im Dachgeschoss soll eine Ferienwohnung mit einem nach Süden hin ausgerichteten Balkon entstehen, der eine Grundfläche von ca. 13,00 m² aufweist.

Das Satteldach hat eine Neigung von 38° und verfügt im Westen sowie im Osten über jeweils eine Dachgaube, die mit einer Länge von je ca. 4,20 m den Vorgaben des Grundsatzbeschlusses der Gemeinde zu Dachaufbauten entsprechen.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist den Planunterlagen zufolge über die öffentliche Kanalisation geplant. Aufgrund der Lage im Außenbereich und zur Entlastung der Kanalisation sollte dies nach Ansicht der Verwaltung jedoch über den südlich des Flurstücks Nr.

809/2 verlaufenden Bach erfolgen.

Die Baugrundstücke befinden sich im Außenbereich von Streich 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 Landwirtschaftsbehörde ist das Vorhaben privilegiert. Die Antragsteller betreiben in unmittelbarer Nähe zu den Baugrundstücken eine landwirtschaftliche Hofstelle. Die Nutzung des Dachgeschosses als Ferienwohnung ist als untergeordnet anzusehen und steht dem Vorhaben somit nicht entgegen.

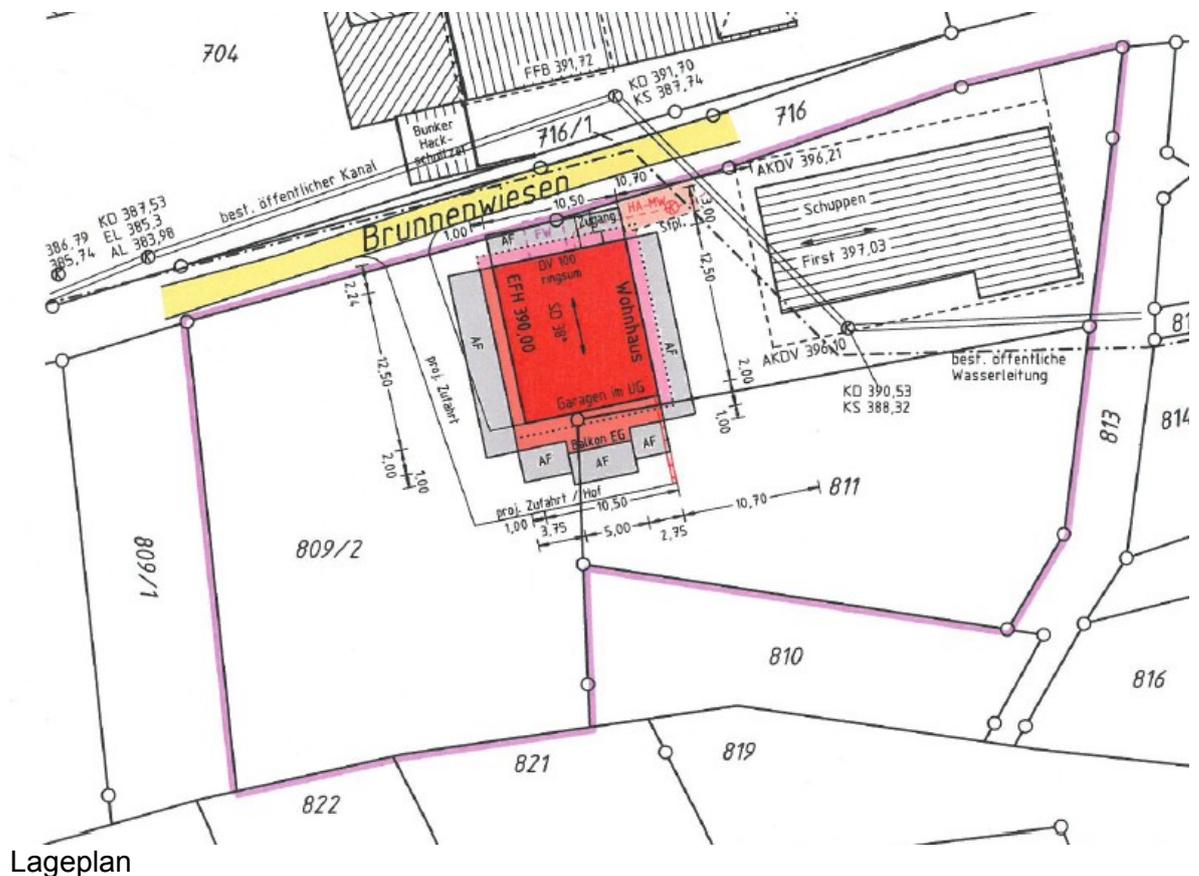
Die Zufahrt zu den Baugrundstücken erfolgt über das gemeindliche Feldwegenetz. Gem. § 3 Abs. 2 Nr. 4 a Straßengesetz (StrG) handelt es sich bei Feldwegen um beschränkt öffentliche Wege, die der Bewirtschaftung von Feldgrundstücken dienen. Dem Gemeingebrauch an einem Feldweg werden durch dessen bau- und verkehrstechnische Beschaffenheit Grenzen gezogen. Verkehr mit schweren Lastkraftwagen oder Baufahrzeugen, für den die Tragkonstruktion eines Feldweges nicht gedacht ist, ist Sondernutzung. Nach § 16 des Straßengesetzes für Baden-Württemberg bedarf die Benutzung einer Straße / eines Feldweges über den Gemeingebrauch hinaus (Sondernutzung) der Erlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers (Gemeinde). Diese Erlaubnis ist im Rahmen eines Nutzungsvertrags zwischen der Gemeinde Berglen und dem Bauherrn zu regeln. In diesem Zusammenhang müssen die Anfahrtswege vorab dokumentiert werden, um eventuelle Schäden durch das Befahren mit Baumaschinen feststellen zu können.

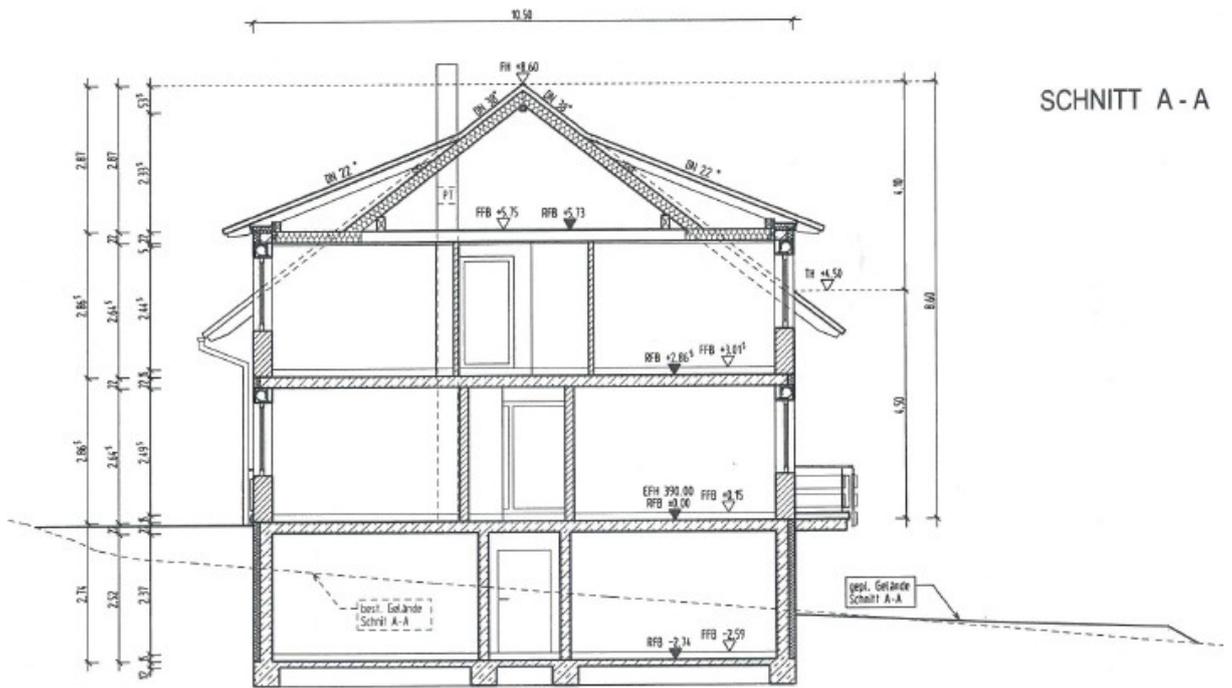
Da die Verwaltung aufgrund der oben genannte Punkte keine Bedenken gegen das Vorhaben hat, wird dem Bau- und Umweltausschuss empfohlen das gemeindliche Einvernehmen mit den folgenden Maßgaben zu erteilen.

|

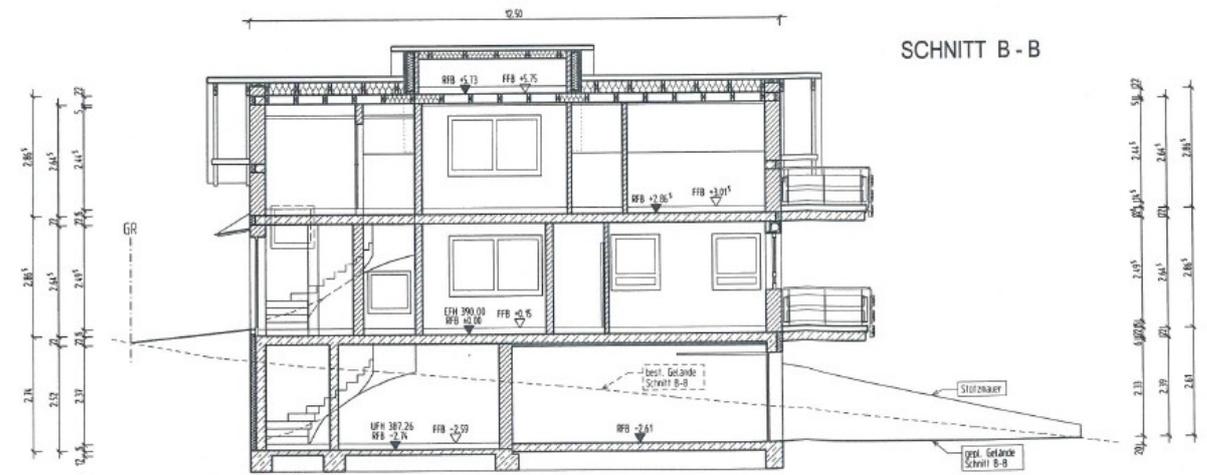
Beschlussvorschlag:

1. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 1 BauGB wird unter den Maßgaben erteilt, dass
 - das anfallende Niederschlagswasser über den südlich des Flurstücks 809/2 verlaufenden Bach entsorgt wird,
 - ein entsprechender Nutzungsvertrag über die Sondernutzung der öffentlichen Straßen / Feldwege zwischen der Gemeinde Berglen und dem Bauherrn abgeschlossen wird,
 - vor Baubeginn ein Lageplan eingereicht wird, auf welchem die Anfahrtswege in der Umgebung für den Bau des Wohnhauses eingezeichnet sind. Ebenso ist vorab ein gemeinsamer Vor-Ort-Termin mit dem Bauherrn und dem Bauamt durchzuführen, bei dem der Zustand der öffentlichen Zufahrtswege dokumentiert wird.
2. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an die Baugrundstücke zu.
3. Es wird darauf hingewiesen, dass auf dem Feldweg Brunnwiesen durch die Gemeinde kein Winterdienst durchgeführt wird.



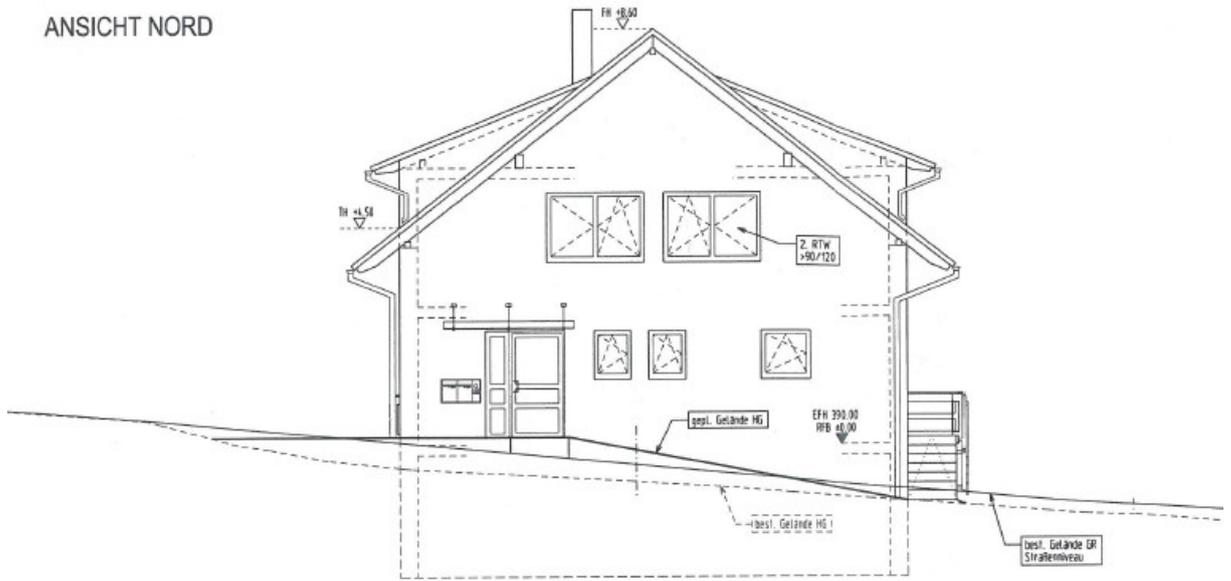


Schnitt 2



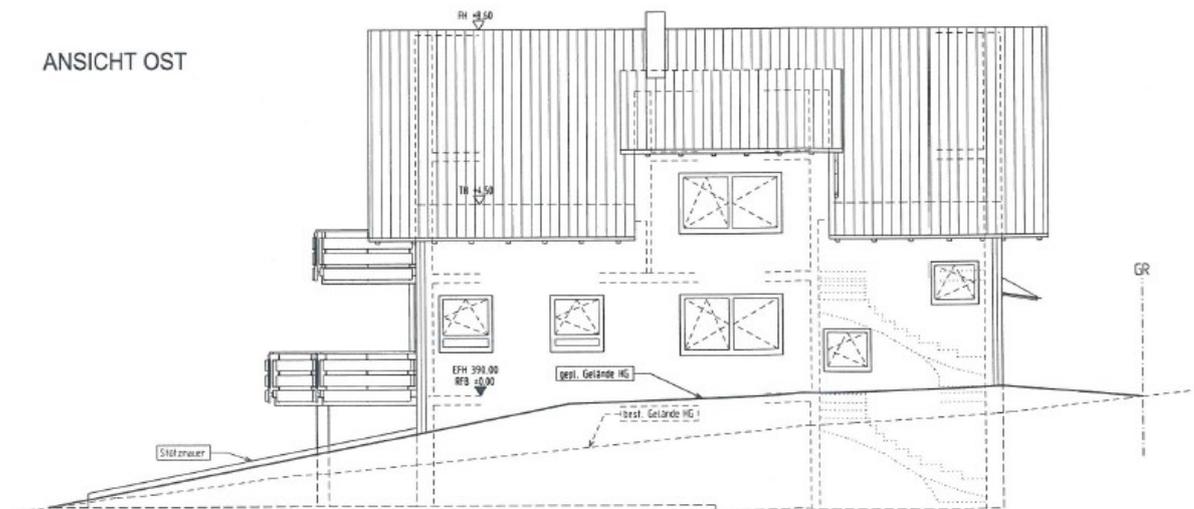
Schnitt 3

ANSICHT NORD



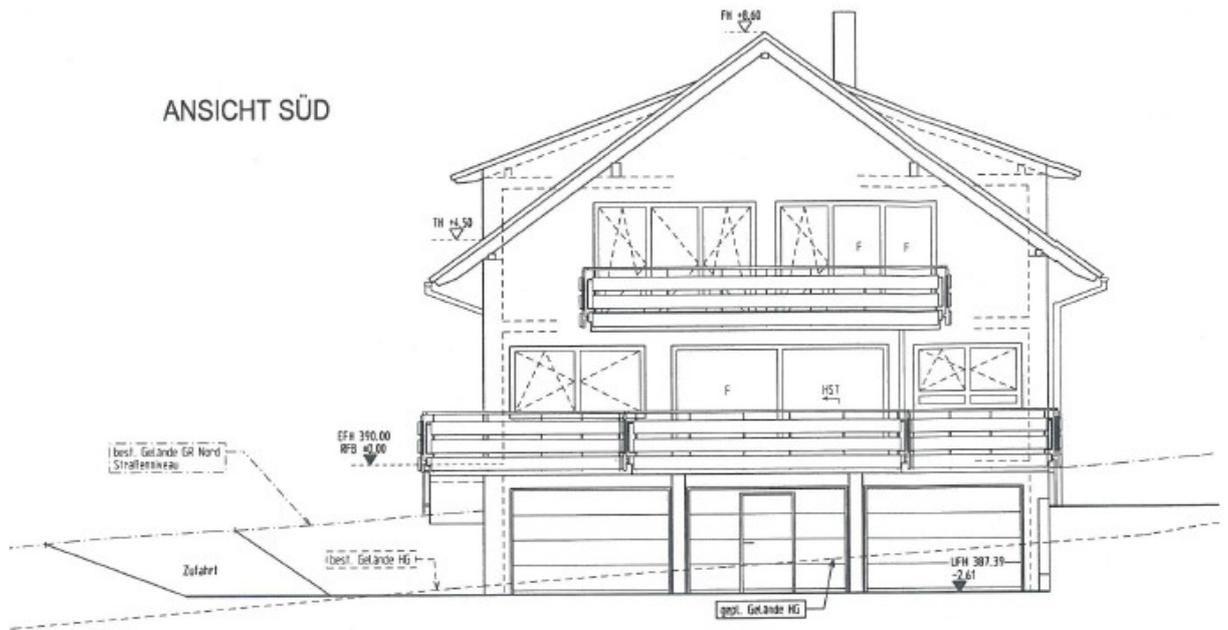
Ansicht Nord

ANSICHT OST



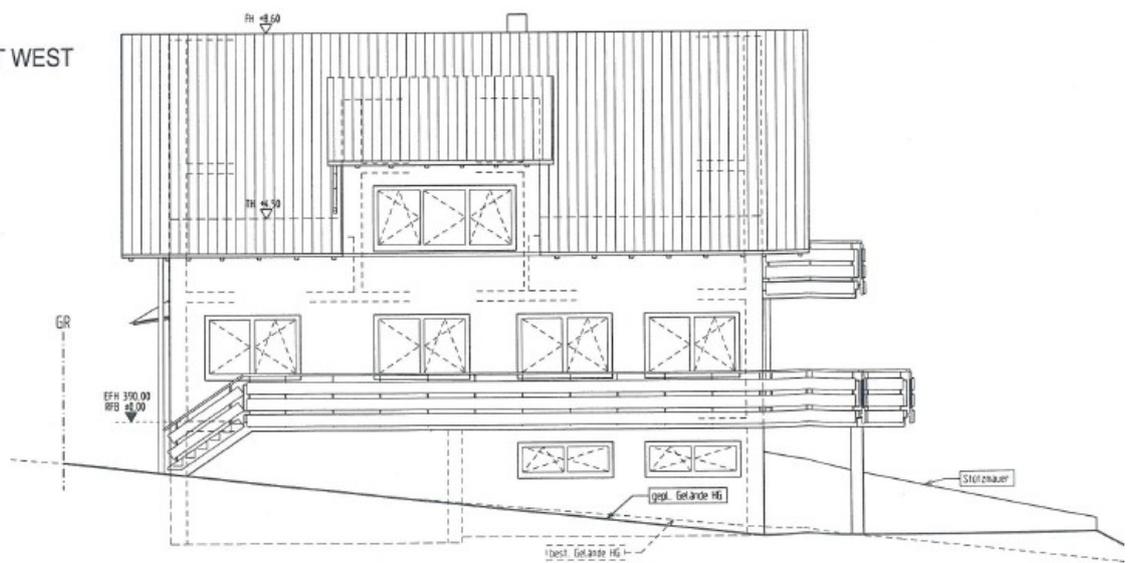
Ansicht Ost

ANSICHT SÜD



Ansicht Süd

ANSICHT WEST



Ansicht West

Verteiler:

1x Bauakte „Brunnwiesen 6“

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 04.05.2021**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 8 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 9
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Wolfgang Frey (dafür Herr Gemeinderat Ullrich Kraus anwesend) Herr Gemeinderat Rolf Hammer
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Regina Ehmann; Frau Annika Büning; Herr Jürgen Hillmann; Herr Reiner Rabenstein Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

**7. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen
 Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Beetäcker 1,
 Flst.Nr. 765, 766/1, 766/2 und 767 in Bretzenacker**

Auf die Sitzungsvorlage 196/2021, die Bestandteil des Protokolls ist, wird verwiesen.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt einstimmig:

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 1 BauGB wird unter der Maßgabe erteilt, dass das anfallende Niederschlagswasser ordnungsgemäß über die vorgesehene Versickerungsfläche abgeleitet wird und nicht auf die angrenzenden Verkehrsflächen gelangt.**
- 2. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an die Baugrundstücke zu.**

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/196/2021	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 04.05.2021	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Beetäcker 1, Flst.Nr. 765, 766/1, 766/2 und 767 in Bretzenacker

Der Antragssteller plant auf den Flurstücken Nr. 765, 766/1, 766/2 und 767, Beetäcker 1, auf der Gemarkung Bretzenacker die Errichtung einer Terrassenüberdachung. Die Überdachung mit einer Grundfläche von 19,40 m x 7,83 m und einer Dachneigung von 9° soll über einer bereits bestehenden Terrasse an der nordwestlichen Seite des vorhandenen Wirtschaftsgebäudes angebaut werden.

Die geplante Überdachung soll aus einer Tragkonstruktion aus Holz mit einem darüber liegenden Dach aus transparenten Photovoltaik-Elementen hergestellt werden. Dem Anhang wurde eine beispielhafte Darstellung zur Veranschaulichung angefügt.

Durch die Überdachung der bestehenden Terrasse fällt auf dem Baugrundstück zusätzliches Niederschlagswasser an, das nicht über den wasserdurchlässigen Belag der Terrasse versickert werden kann. Die Planung sieht daher vor, das gesammelte anfallende Niederschlagswasser über eine Versickerungsfläche auf dem Baugrundstück zu entsorgen. Dies ist aus Sicht der Verwaltung als Maßnahme zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung zu begrüßen. Der Bauherr hat im vorliegenden Falls jedoch dafür zu sorgen, dass das anfallende Niederschlagswasser nicht über die Versickerungsfläche auf die angrenzenden Verkehrsflächen gelangen kann.

Die Baugrundstücke befinden sich im Außenbereich von Bretzenacker 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.

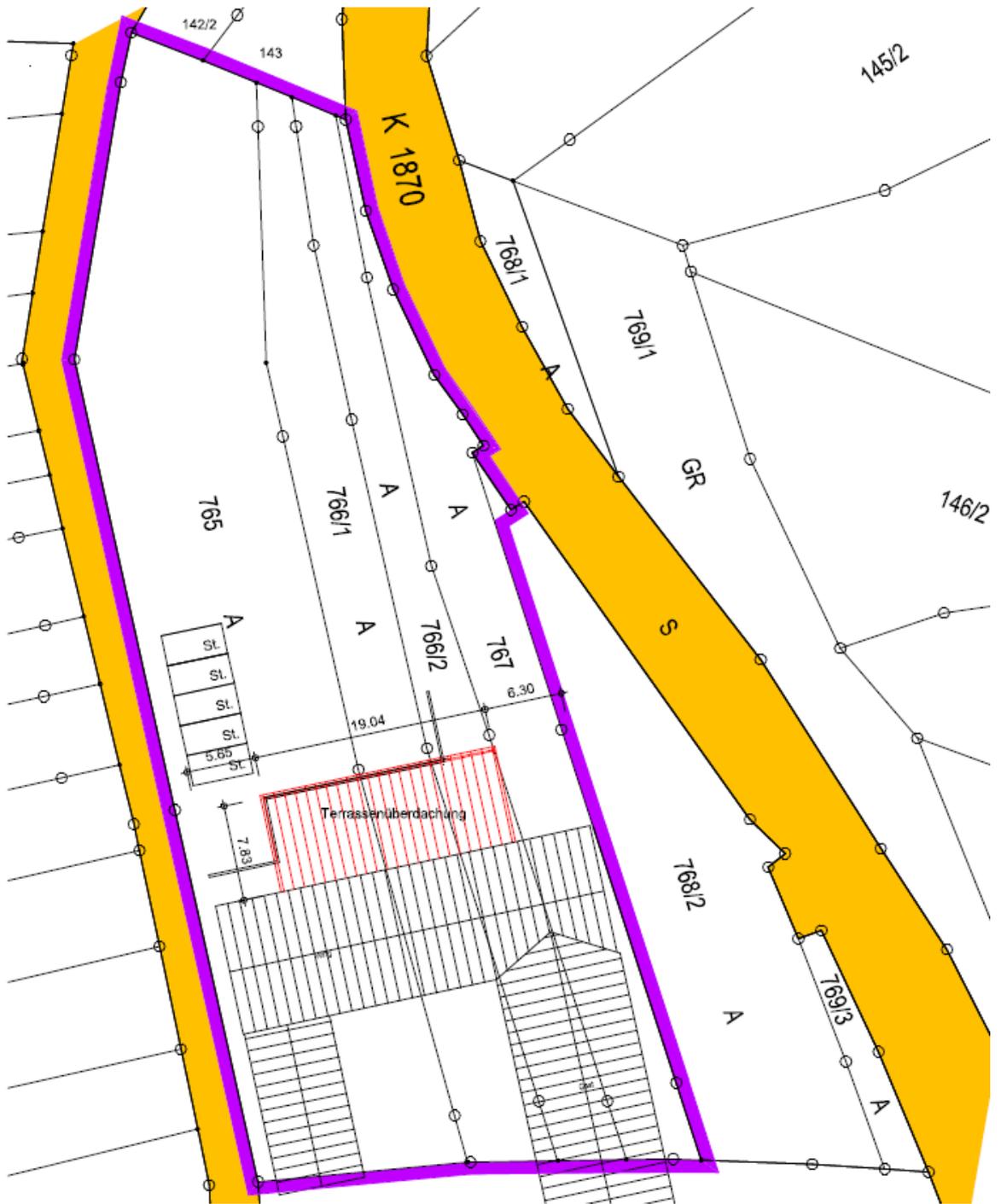
Gemäß der Aussage der Landwirtschaftsbehörde ist das Vorhaben privilegiert. Der Antragsteller betreibt auf den Baugrundstücken eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Räumlichkeiten für Veranstaltungen und die Bewirtung von Gästen.

Da die Verwaltung aufgrund der oben genannte Punkte keine Bedenken gegen das Vorhaben hat, wird dem Bau- und Umweltausschuss empfohlen das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

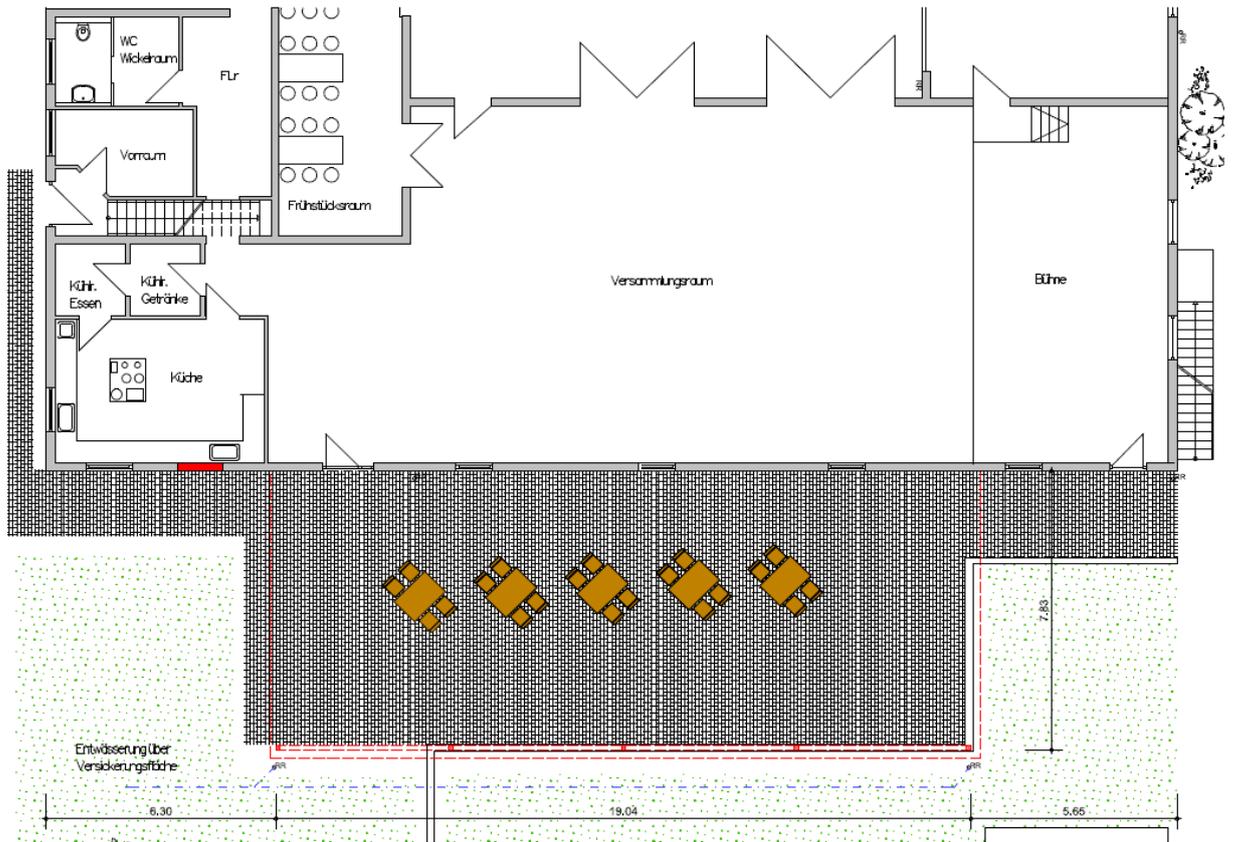
|

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

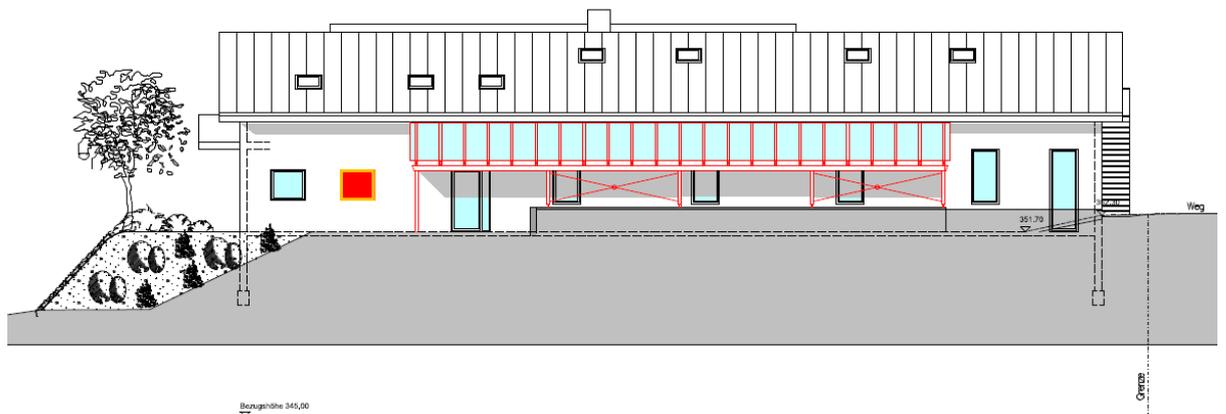
- 1. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 1 BauGB wird unter der Maßgabe erteilt, dass das anfallende Niederschlagswasser ordnungsgemäß über die vorgesehene Versickerungsfläche abgeleitet wird und nicht auf die angrenzenden Verkehrsflächen gelangt.**
- 2. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an die Baugrundstücke zu.**



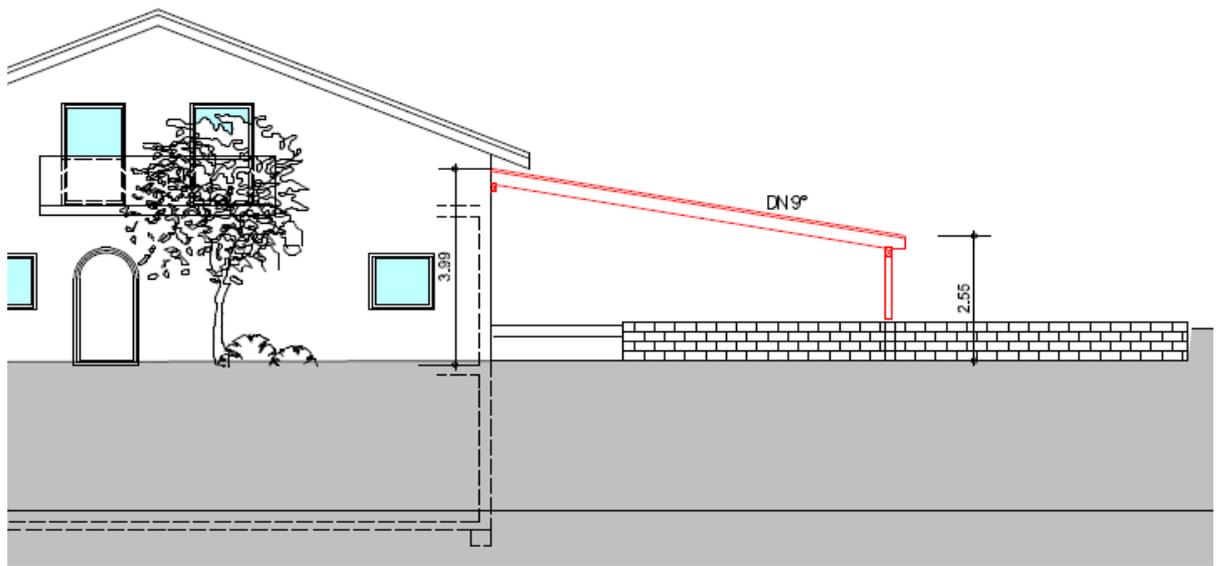
Lageplan



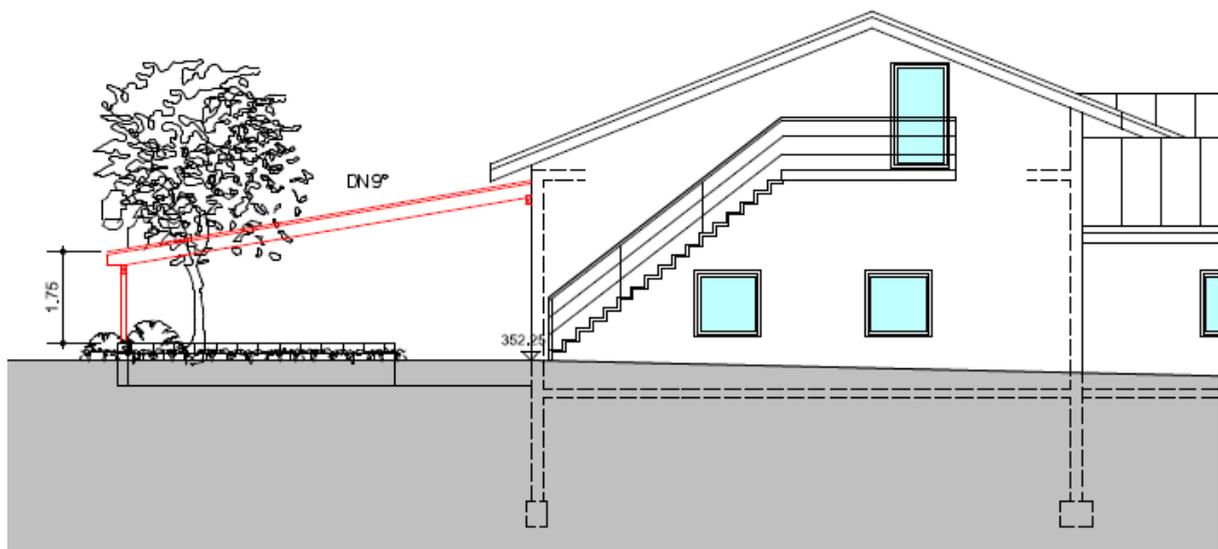
Grundriss



Nordansicht



Ostansicht



Westansicht



Beispiel transparente Photovoltaik-Elemente

Verteiler:

1x Bauakte „Beetäcker 1“

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 04.05.2021**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 8 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 9
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Wolfgang Frey (dafür Herr Gemeinderat Ullrich Kraus anwesend) Herr Gemeinderat Rolf Hammer
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Regina Ehmann; Frau Annika Büning; Herr Jürgen Hillmann; Herr Reiner Rabenstein Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

**8. Grundstücksangelegenheiten
Übernahme einer Baulast auf der öffentlichen Parkierungsfläche Hirsch-
straße, Flst.Nr. 50 in Höblinswart**

Auf die Sitzungsvorlage 197/2021, die Bestandteil des Protokolls ist, wird verwiesen.

Der Bau- und Umweltausschuss fasst den einstimmigen Beschluss:

**Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Übernahme einer Baulast auf dem Gemeinde-
grundstück Flst.Nr. 50, Gemarkung Höblinswart, für die Zufahrt zu der auf dem Grund-
stück Flst.Nr. 50/2, Hasenweg 4 in Höblinswart geplanten Garage zu.**

Verteiler: 1x Bauakte „Hirschstraße 18“
1x Bauakte „Hasenweg 4“

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/197/2021	Az.: 632.4
Datum der Sitzung 04.05.2021	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Grundstücksangelegenheiten Übernahme einer Baulast auf der öffentlichen Parkierungsfläche Hirschstraße, Flst.Nr. 50 in Hößlinswart

Der Eigentümer des Grundstücks Hasenweg 4, Flst.Nr. 50/2 in Hößlinswart hat sich bezüglich der möglichen Errichtung einer erdüberdeckten Garage auf dem östlichen Teil seines Grundstücks an die Verwaltung gewandt. Er beabsichtigt die Garage am südlichen Rand seines Grundstücks zu errichten und die Zufahrt über das südlich angrenzende und im Eigentum der Gemeinde befindliche Flurstück Nr. 50 zur Hirschstraße hin herzustellen.

Eine Zufahrt zur der geplanten Garage vom Hasenweg her ist durch die Lage des Wohnhauses auf dem Baugrundstück nicht herstellbar. Um das geplante Vorhaben zu ermöglichen, ist daher die Eintragung einer Baulast für die Zufahrt zum Flurstück Nr. 50/2 auf dem Gemeindegrundstück Flst.Nr. 50 notwendig.

Bei dem betreffenden Flurstück Nr. 50 an der Hirschstraße handelt es sich um eine öffentliche Parkierungsfläche mit sieben Stellplätzen. Das Grundstück ist bereits mit einer Baulast aus dem Jahre 1989 belastet, welche zur Sicherung der Zufahrt zu einer Garage der westlich angrenzenden Hirschstraße 22, Flurstück Nr. 51 von der Gemeinde übernommen wurde.

Die Planung der Garage wurde im Vorfeld mit dem Bauamt besprochen und die Lage vor Ort durch die Verwaltung besichtigt. Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich um ein verfahrensfreies Vorhaben nach § 50 LBO, weshalb kein Baugesuch erforderlich ist.

Nach Einschätzung der Verwaltung ist die Errichtung der Garage auf dem Grundstück Hasenweg 4 sowie die Zufahrt über das Flurstück Nr. 50 unter Einhaltung von Vorgaben zur Ausführung der Garage möglich. Um Einschränkungen bei der Nutzung der öffentlichen Stellplätze zu vermeiden, wurden die Lage der Garage an der Grundstücksgrenze, die Ausführung des Garagentors und die äußere Gestaltung der Ansichtsfläche der Einfahrt vorab mit dem Bauherrn besprochen.

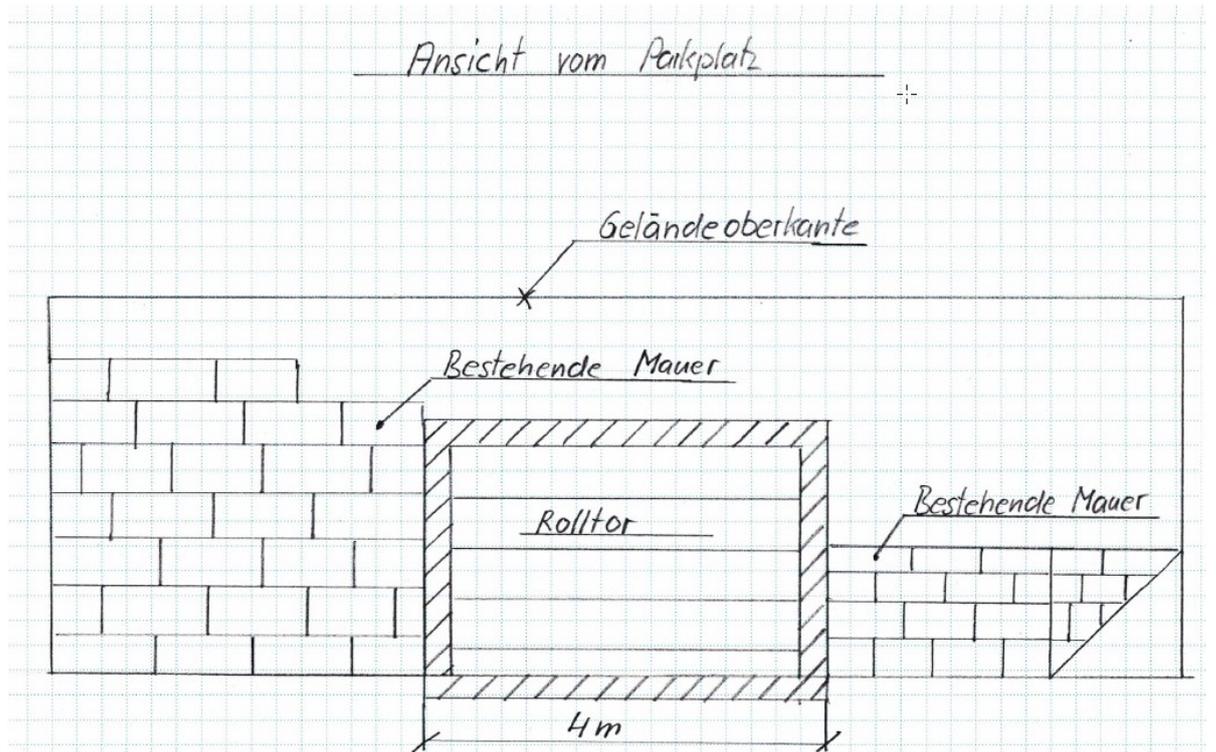
Die Verwaltung hat aufgrund der bereits bestehenden Baulast und der erfolgten Absprache mit dem Eigentümer des Grundstücks Hasenweg 4 keine Bedenken gegen das Vorhaben und empfiehlt dem Bau- und Umweltausschuss daher die Übernahme der Baulast auf dem Flurstück Nr. 50 in Hößlinswart.

Beschlussvorschlag:

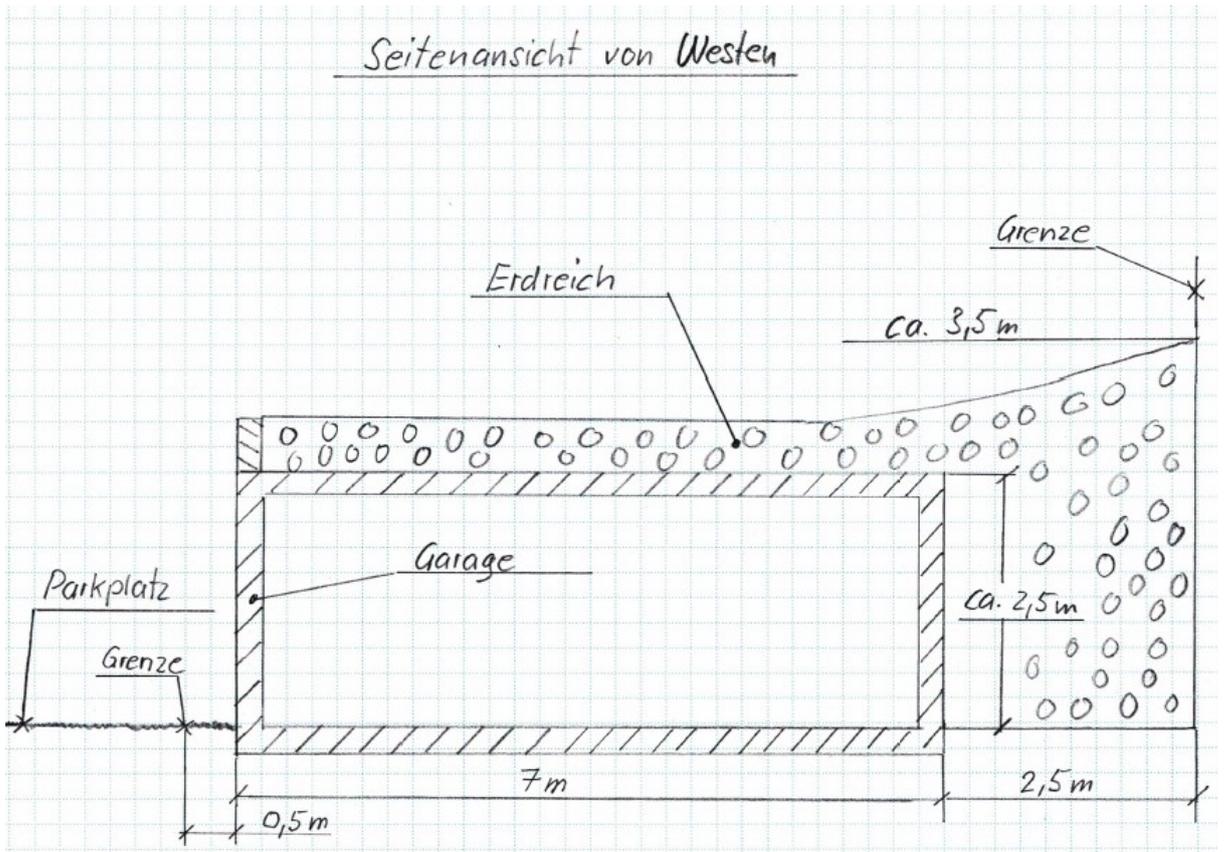
Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Übernahme einer Baulast auf dem Gemeindegrundstück Flst.Nr. 50, Gemarkung Höblinswart, für die Zufahrt zu der auf dem Grundstück Flst.Nr. 50/2, Hasenweg 4 in Höblinswart geplanten Garage zu.



Lageplan Garage



Ansicht Süd



Ansicht West

Verteiler:

- 1x Bauakte „Hirschstraße 18“
- 1x Bauakte „Hasenweg 4“

