

**Niederschrift über die  
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
der Gemeinde Berglen am 23.02.2016**

---

|                    |  |
|--------------------|--|
| Anwesend:          | Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12                       |
| Normalzahl:        | Bgm. Friedrich und 20 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 21                       |
| Entschuldigt :     | Frau Gemeinderätin Christa Jooß (dafür<br>Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwesend) |
| Unentschuldigt :   |  |
| Außerdem anwesend: | Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein<br>Zuhörer                              |
| Schriftführer:     | Frau Michaela Heidenwag  |

---

**Öffentlicher Teil**

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

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

|  |            |
|--|------------|
| Sitzung des Gemeinderats                       | 01.03.2016 |
| Sitzung des Bau- und Umweltausschusses         | 26.04.2016 |
| Sitzung des Verwaltungs- und Finanzausschusses | 13.09.2016 |

**Das Gremium nimmt Kenntnis.**

**Niederschrift über die  
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
der Gemeinde Berglen am 23.02.2016**

---

|                    |  |
|--------------------|--|
| Anwesend:          | Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12                       |
| Normalzahl:        | Bgm. Friedrich und 20 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 21                       |
| Entschuldigt :     | Frau Gemeinderätin Christa Jooß (dafür<br>Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwesend) |
| Unentschuldigt :   |  |
| Außerdem anwesend: | Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein<br>Zuhörer                              |
| Schriftführer:     | Frau Michaela Heidenwag  |

---

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

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

- Errichtung einer Doppelgarage und zwei Stellplätzen, Lessingstraße 16 in Lehnenberg
- Um- und Anbau Wohngebäude, Hindemithstraße 1 in Oppelsbohm
- Einbau von zwei unterirdischen Wasserbehältern (Nutzinhalt je 50 m<sup>3</sup>), Zeisigstraße 15 in Bretzenacker
- Carport, Heinestraße 8 in Oppelsbohm

**Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis.**

**Niederschrift über die  
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
der Gemeinde Berglen am 23.02.2016**

---

|                    |  |
|--------------------|--|
| Anwesend:          | Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12                       |
| Normalzahl:        | Bgm. Friedrich und 20 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 21                       |
| Entschuldigt :     | Frau Gemeinderätin Christa Jooß (dafür<br>Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwesend) |
| Unentschuldigt :   |  |
| Außerdem anwesend: | Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein<br>Zuhörer                              |
| Schriftführer:     | Frau Michaela Heidenwag  |

---

**2.1. Verschiedenes und Anfragen aus dem Gemeinderat  
- Bauvorhaben Gewerbegebiet Erlenhof**

Der Vorsitzende informiert das Gremium über das Baugesuch der Firma Simon, Kunststofftechnik im Gewerbegebiet Erlenhof, das gestern bei der Verwaltung eingegangen ist und für dessen Beurteilung der Bau- und Umweltausschuss zuständig ist.

Das Baugesuch soll dem Bau- und Umweltausschuss in der heutigen Sitzung vorgestellt werden, nachdem die nächste BUA-Sitzung erst am 26.04.2016 stattfindet, das Bauvorhaben aber bereits im April realisiert werden soll.

Geplant ist ein weiterer Baukörper, der jedoch vom Bestandsgebäude getrennt ist. Nachdem die Bestandsgebäude bereits tiefer als die im Bebauungsplan festgesetzte EFH ausgeführt wurden, kann auch dem geplanten Neubau aus Sicht der Verwaltung entsprechend verfahren werden. Es stehen daher städtebaulich keine Bedenken der Verwaltung entgegen. Auch die Überschreitung der Baugrenze im vorderen Bereich ist nur geringfügig.

**Der Bau- und Umweltausschuss fasst den einstimmigen Beschluss:**

**Die Verwaltung wird ermächtigt, die Beurteilung des Bauantrags im Rahmen der laufenden Verwaltung vorzunehmen.**

**Niederschrift über die  
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
der Gemeinde Berglen am 23.02.2016**

---

Anwesend: Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12  
Normalzahl: Bgm. Friedrich und 20 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 21  
Entschuldigt :

Frau Gemeinderätin Christa Jooß (dafür  
Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwe-  
send)

Unentschuldigt :

Außerdem anwesend: Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein  
Zuhörer

Schriftführer: Frau Michaela Heidenwag

---

**2.2. Verschiedenes und Anfragen aus dem Gemeinderat  
- ehemaliges Feuerwehrhaus Bretzenacker**

Auf Anfrage von Gemeinderat Hägele teilt der Vorsitzende mit, dass ein Interessent, der die Rahmenbedingungen erfüllt, für das ehemalige Feuerwehrhaus in Bretzenacker gefunden wurde. Die notarielle Beurkundung wird demnächst erfolgen.

**Niederschrift über die  
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
der Gemeinde Berglen am 23.02.2016**

---

Anwesend: Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12  
Normalzahl: Bgm. Friedrich und 20 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 21  
Entschuldigt :

Frau Gemeinderätin Christa Jooß (dafür  
Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwe-  
send)

Unentschuldigt :

Außerdem anwesend: Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein  
Zuhörer

Schriftführer: Frau Michaela Heidenwag

---

**3. Bürgerfragestunde**

Von Seiten der Bürgerschaft wird keine Anfrage gestellt.

**Niederschrift über die  
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
der Gemeinde Berglen am 23.02.2016**

---

|                    |  |
|--------------------|--|
| Anwesend:          | Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12                       |
| Normalzahl:        | Bgm. Friedrich und 20 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 21                       |
| Entschuldigt :     | Frau Gemeinderätin Christa Jooß (dafür<br>Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwesend) |
| Unentschuldigt :   |  |
| Außerdem anwesend: | Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein<br>Zuhörer                              |
| Schriftführer:     | Frau Michaela Heidenwag  |

---

**4. Stellungnahme zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen**

**Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Stellplätzen und Nutzungsänderung einer Werkstatt in Doppelgarage auf dem Grundstück Nelkenstraße 23, Flst.Nr. 81 in Öschelbronn**

Auf die Sitzungsvorlage 34/2016, die Bestandteil des Protokolls ist, wird verwiesen.

Bauamtsleiter Rabenstein erläutert das geplante Vorhaben ausführlich anhand von Planunterlagen. Eine Einfügung nach § 34 BauGB ist nicht gegeben, da das geplante Gebäude tiefer als das Bestandsgebäude ausgeführt werden soll, dieses aber dennoch um 1,03m überragen wird. Mit Bauherr und Planer soll nun Kontakt aufgenommen werden, um eine einvernehmliche Lösung zu finden, die sich in städtebaulicher Hinsicht insbesondere von Osten (talseitig) gut in das Erscheinungsbild einfügt. Der gesamte Baukörper soll um ca. 70 cm abgesenkt werden. Sollte sich herausstellen, dass auch eine geringere Absenkung die gewünschte Wirkung hat, ist dies ebenfalls in Ordnung.

**Der Bau- und Umweltausschuss fasst den einstimmigen Beschluss:**

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass**
  - **der gesamte Baukörper abgesenkt wird, um eine Einfügung des Gebäudes in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB zu erreichen. Die Verwaltung wird ermächtigt, mit den Bauherren Kontakt aufzunehmen und eine diesbezügliche Umplanung des Gebäudes abzustimmen;**
  - **die Gabionenwand entlang des öffentlichen Wegs Nr. 84 durch eine Bepflanzung mit heimischen Gehölzen dicht eingegrünt wird;**
  - **die Zugangs- und Zufahrtsflächen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden;**
  - **das anfallende Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück beseitigt wird. Dabei ist sicherzustellen, dass dieses nicht auf die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen gelangt.**

- **der Überlauf aus der Versickerungsanlage nicht auf den öffentlichen Weg Nr. 84 entwässert wird.**
- 2. Die Gemeinde stimmt auch als Angrenzerin an das Baugrundstück dem geplanten Vorhaben zu.**

|  |                                     |                              |
|--|-------------------------------------|------------------------------|
| Vorlage für die Sitzung<br>Bau- und<br>Umweltausschuss | Sitzungsvorlage<br>BUA/034/2016     | Az.:<br>632.6                |
| Datum der Sitzung<br>23.02.2016                        | Öffentlichkeitsstatus<br>öffentlich | Beschlussart<br>Entscheidung |



## **Stellungnahme zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen**

### **Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Stellplätzen und Nutzungsänderung einer Werkstatt in Doppelgarage auf dem Grundstück Nelkenstraße 23, Flst.Nr. 81 in Öschelbronn**

Die Antragsteller beabsichtigen auf ihrem Grundstück Flurstück Nr. 81 in Öschelbronn die Errichtung eines Zweifamilienwohngebäudes mit einer Grundfläche von 10,04 m x 13,04 m südlich des bestehenden Wohnhauses Nelkenstraße 25. Die Traufhöhe ist in den vorliegenden Unterlagen mit 5,17 m und die Firsthöhe mit 8,68 m, jeweils gemessen von der Höhe des Fußbodens im Erdgeschoss des Gebäudes, angegeben. Das ziegelgedeckte Satteldach erhält eine Neigung von 35°. Die Parkierung erfolgt zum einen auf drei neuen Stellplätzen, die auf der Westseite und im Zufahrtsbereich des geplanten Wohnhauses angelegt werden sollen. Zum anderen wird die bislang als Werkstatt genutzte ehemalige Garage wieder zu Parkierungszwecken verwendet. Im südlichen und östlichen Bereich soll das abfallende Gelände durch Gabionenwände angepasst werden.

Ein qualifizierter Bauungsplan besteht in diesem Teil von Öschelbronn nicht. Die Bebauung des Grundstücks ist dennoch möglich, da es sich im nicht überplanten Innenbereich gemäß § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) befindet. Der bebaubare Bereich wird durch eine Abgrenzungssatzung vom Außenbereich gemäß § 35 BauGB abgetrennt.

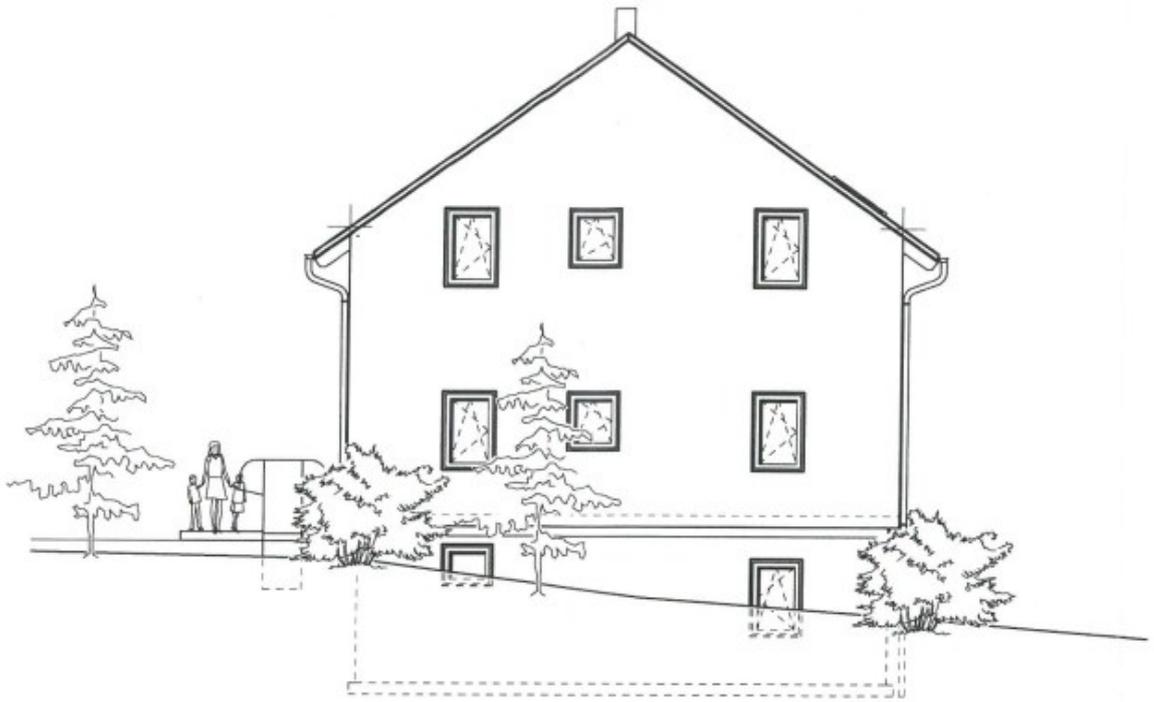
Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bebauung der Gartenfläche zwischen dem ehemaligen Werkstattgebäude und dem bestehenden Wohnhaus. Die geplanten Gebäudehöhen sind im Vergleich zum Bestandsgebäude Nelkenstraße 25 jedoch nicht akzeptabel. Die Traufhöhe liegt 1,03 m über dem Trauf des vorhandenen Gebäudes. Auch die Firsthöhe ist um 0,85 m höher als beim Bestand. Der Versatz zwischen den jeweiligen Fußbodenhöhen (Bestand 410,52 FFB ü. NN und Neubau 410,055 ü. NN), die als Bezugshöhen herangezogen werden, beträgt allerdings -0,47 m. Dies bedeutet, dass die Bezugshöhe des neuen Gebäudes um 0,47 m tiefer liegt als beim Bestandsgebäude. Die Trauf- und Firsthöhe ist aber dennoch höher als beim bestehenden Wohngebäude geplant. Das neue Wohnhaus wird aufgrund der Geländesituation von Osten (talseitig) nahezu dreigeschossig in Erscheinung treten. Dies ist aus städtebaulicher Sicht am südlichen Ortsrand von Öschelbronn problematisch. Die Verwaltung ist vor diesem Hintergrund der Auffassung, dass der gesamte Baukörper um ca. 0,70 m abgesenkt werden sollte, um die notwendige Einfügung gemäß § 34 BauGB zu erreichen.

Dem Bau- und Umweltausschuss wird daher vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen wie folgt zu erteilen:

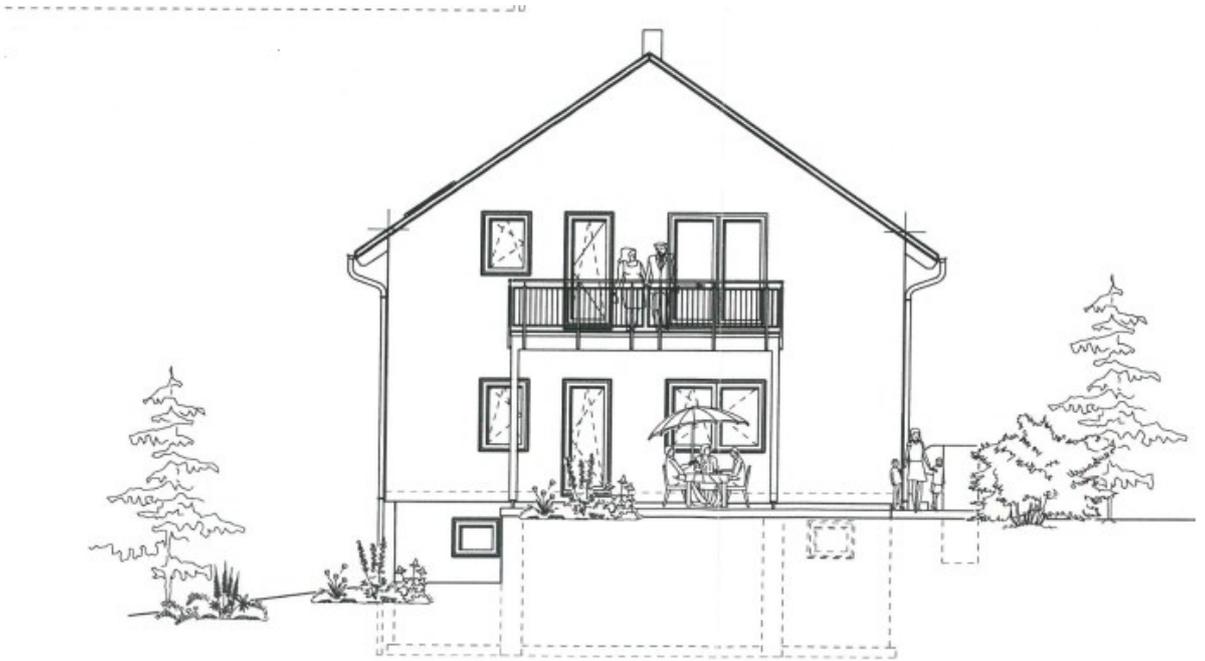
### **B e s c h l u s s v o r s c h l a g :**

1. **Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass**
  - **der gesamte Baukörper abgesenkt wird, um eine Einfügung des Gebäudes in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB zu erreichen. Die Verwaltung wird ermächtigt, mit den Bauherren Kontakt aufzunehmen und eine diesbezügliche Umplanung des Gebäudes abzustimmen;**
  - **die Gabionenwand entlang des öffentlichen Wegs Nr. 84 durch eine Bepflanzung mit heimischen Gehölzen dicht eingegrünt wird;**
  - **die Zugangs- und Zufahrtsflächen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden;**
  - **das anfallende Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück beseitigt wird. Dabei ist sicherzustellen, dass dieses nicht auf die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen gelangt.**
  - **der Überlauf aus der Versickerungsanlage nicht auf den öffentlichen Weg Nr. 84 entwässert wird.**
  
2. **Die Gemeinde stimmt auch als Angrenzerin an das Baugrundstück dem geplanten Vorhaben zu.**





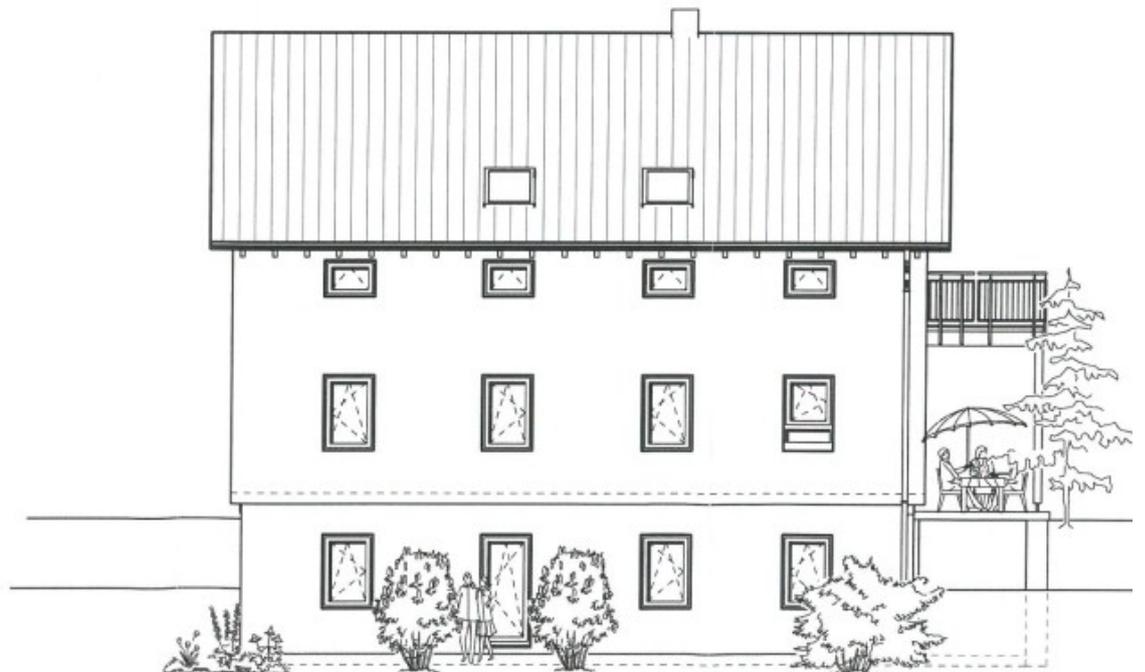
Südansicht



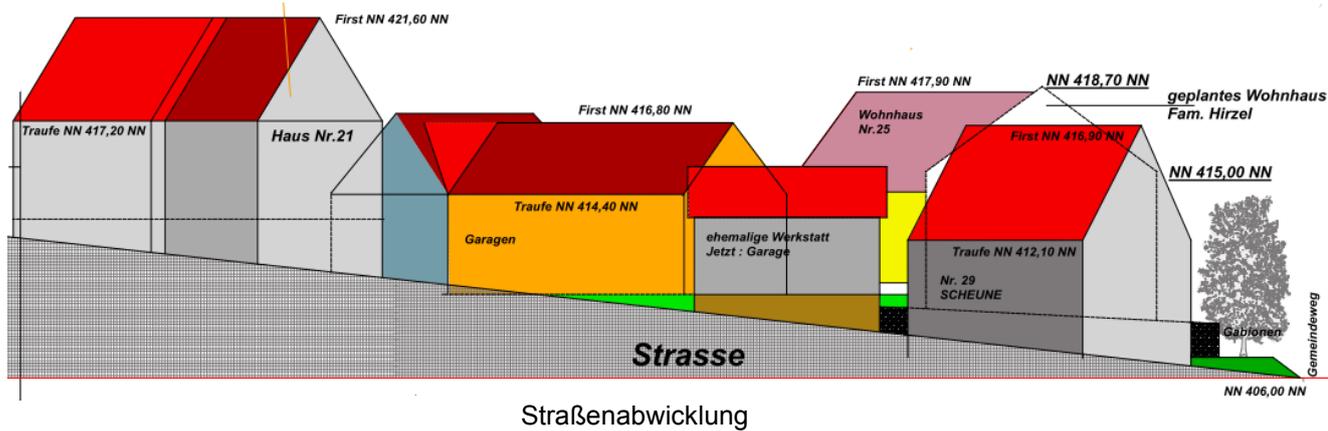
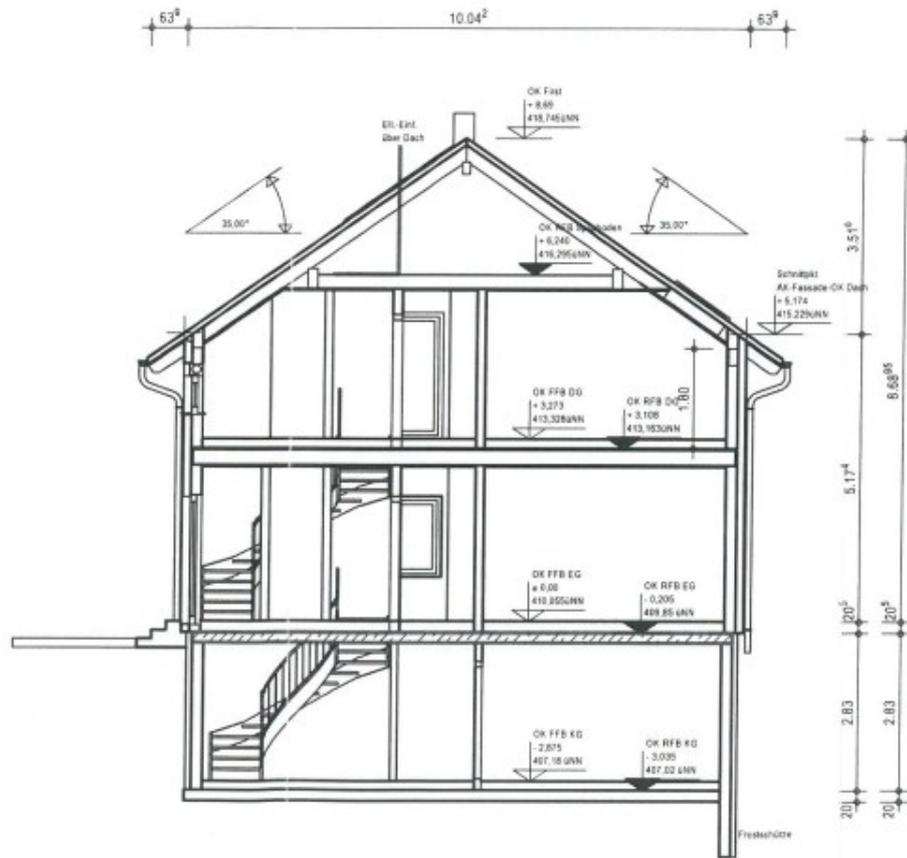
Nordansicht



Westansicht



Ostansicht (talseitig)



Verteiler: 1 x Bauakte "Nelkenstraße 23"

**Niederschrift über die  
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
der Gemeinde Berglen am 23.02.2016**

---

|                    |  |
|--------------------|--|
| Anwesend:          | Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12                       |
| Normalzahl:        | Bgm. Friedrich und 20 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 21                       |
| Entschuldigt :     | Frau Gemeinderätin Christa Jooß (dafür<br>Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwesend) |
| Unentschuldigt :   |  |
| Außerdem anwesend: | Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein<br>Zuhörer                              |
| Schriftführer:     | Frau Michaela Heidenwag  |

---

**5. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen**

**Erstellung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Flst.Nr. 86,  
Sommerbergweg 14/1 in Vorderweißbuch**

Auf die Sitzungsvorlage 30/2016, die Bestandteil des Protokolls ist, wird verwiesen.

Herr Rabenstein erläutert das Bauvorhaben ausführlich anhand der Planunterlagen.

**Der Bau- und Umweltausschuss fasst den einstimmigen Beschluss:**

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Befreiungsantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass als Ausgleich für die Inanspruchnahme von nicht überbaubarer Grundstücksfläche die Eingrünung des Grundstücks zum Außenbereich durch eine Gehölzpflanzung (zwei heimische Sträucher) verbessert wird.**
- 2. Eine weitere Vergrößerung der vorhandenen Terrasse im Bauverbot ist nicht möglich.**
- 3. Die Gemeinde Berglen stimmt dem Antrag auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**

|  |                                     |                              |
|--|-------------------------------------|------------------------------|
| Vorlage für die Sitzung<br>Bau- und<br>Umweltausschuss | Sitzungsvorlage<br>BUA/030/2015     | Az.:<br>632.6                |
| Datum der Sitzung<br>23.02.2016                        | Öffentlichkeitsstatus<br>öffentlich | Beschlussart<br>Entscheidung |



## **Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen**

### **Erstellung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Flst.Nr. 86, Sommerbergweg 14/1 in Vorderweißbuch**

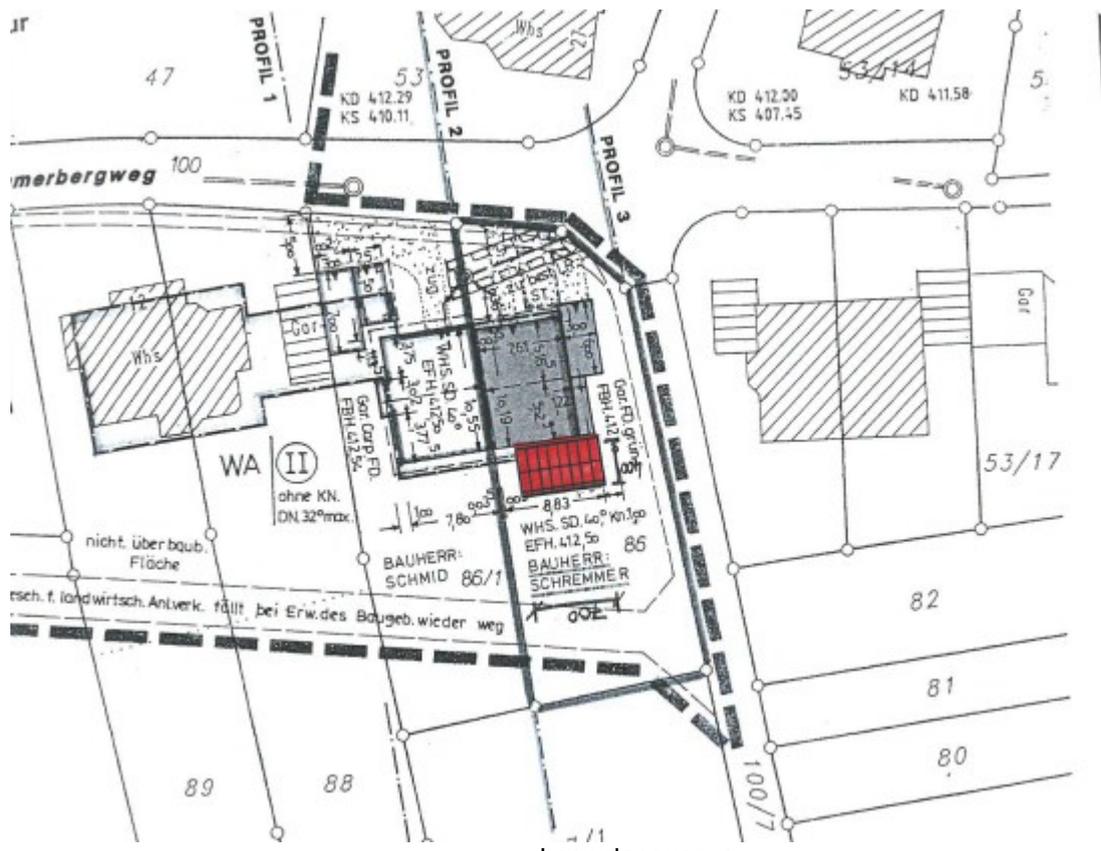
Die Eigentümer des Grundstücks Sommerbergweg 14/1 in Vorderweißbuch möchten auf der Südseite ihres Wohngebäudes eine Terrassenüberdachung mit einer Grundfläche von 8,83 m x 4,00 m und einer Traufhöhe von 2,10 m errichten. Die Überdachung wird aus Aluminium gefertigt und Sicherheitsglas als Eindeckungsmaterial verwendet.

Das Baugrundstück liegt teilweise im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Zaunäcker“ aus dem Jahre 1967. Die Bestimmungen des Bebauungsplanes sind nicht eingehalten, da mit der geplanten Terrassenüberdachung nicht überbaubare Grundstücksfläche in Anspruch genommen werden soll. Teile des Wohngebäudes und der Garage sowie die vorhandene Terrasse befinden sich bereits im Bauverbot.

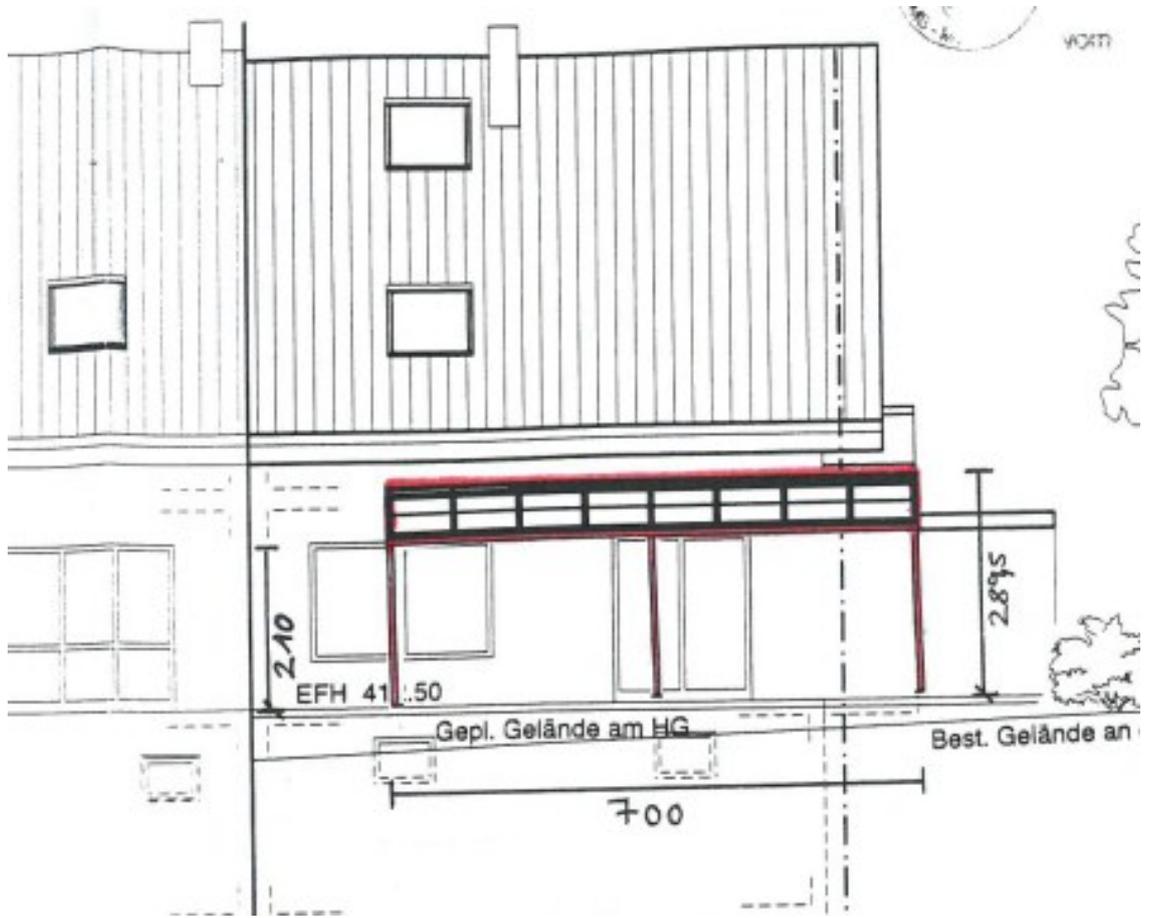
Die Verwaltung hat gegen das Vorhaben keine städtebaulichen Bedenken, wenn auf eine weitere Vergrößerung der Terrasse verzichtet wird. In der Nachbarschaft des Baugrundstücks wurden bereits ähnliche Überdachungen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche vom Landratsamt genehmigt. Dem Bau- und Umweltausschuss wird daher empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen unter Auflagen herzustellen.

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

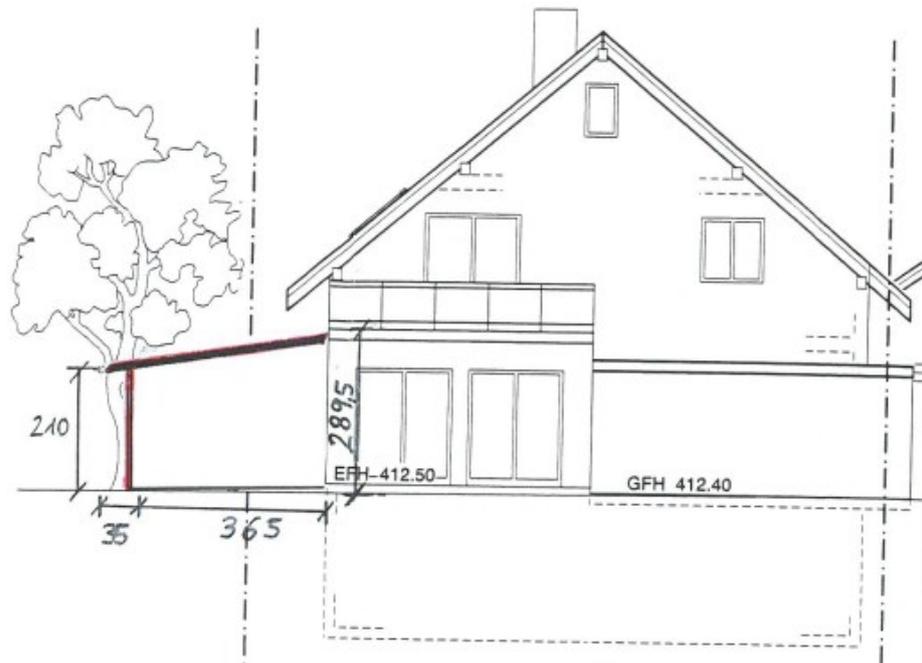
1. **Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Befreiungsantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass als A**
2. **Eine weitere Vergrößerung der vorhandenen Terrasse im Bauverbot ist nicht möglich.**
3. **Die Gemeinde Berglen stimmt dem Antrag auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**



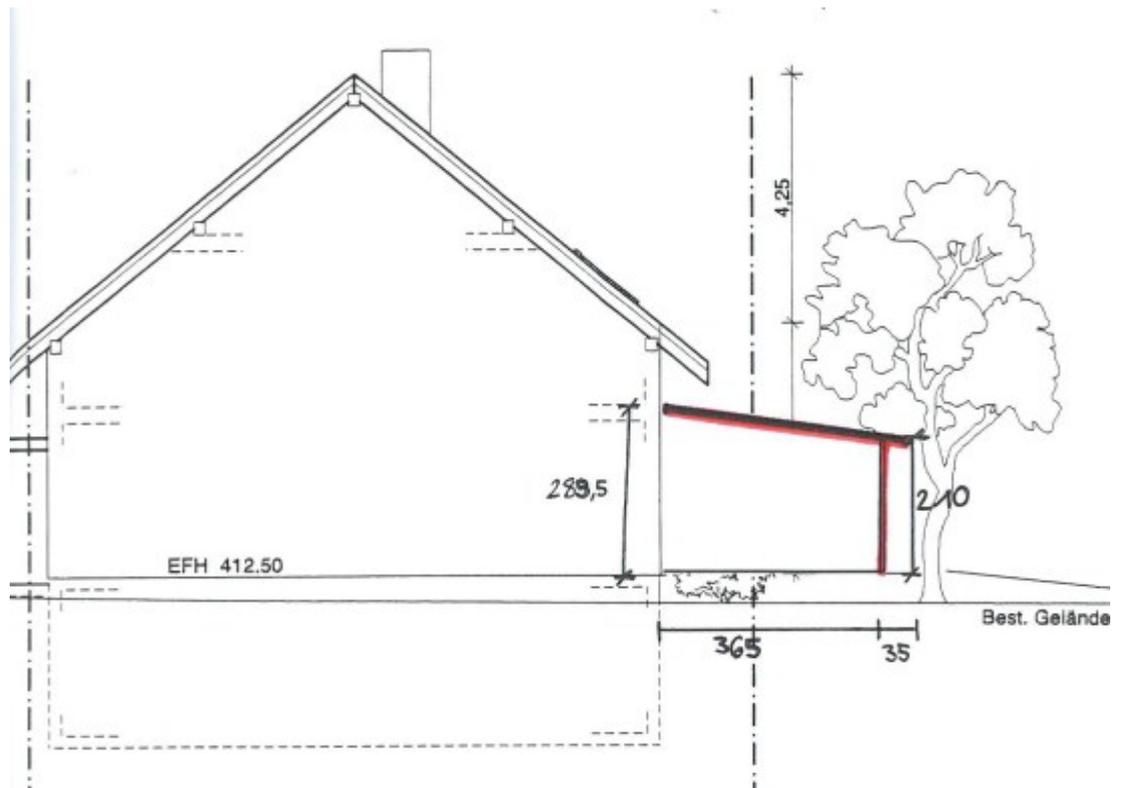
Lageplanauszug



Südansicht



Ostansicht



Westansicht

Verteiler: Bauakte "Sommerbergweg 14/1"

**Niederschrift über die  
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
der Gemeinde Berglen am 23.02.2016**

---

|                    |  |
|--------------------|--|
| Anwesend:          | Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12                       |
| Normalzahl:        | Bgm. Friedrich und 20 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 21                       |
| Entschuldigt :     | Frau Gemeinderätin Christa Jooß (dafür<br>Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwesend) |
| Unentschuldigt :   |  |
| Außerdem anwesend: | Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein<br>Zuhörer                              |
| Schriftführer:     | Frau Michaela Heidenwag  |

---

**6. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen**

**Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Wieselstraße 17, Flst.Nr. 1035/3 in Hößlinswart**

Bauamtsleiter Rabenstein erläutert das Bauvorhaben anhand von Planunterlagen und der Sitzungsvorlage 31/2016 ausführlich.

**Der Bau- und Umweltausschuss beschließt einstimmig:**

1. **Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass**
  - **als Ausgleich für die Inanspruchnahme von nicht überbaubarer Grundstücksfläche auf dem Baugrundstück ein heimischer Laubbaum gepflanzt wird;**
  - **sämtliche Zugangs- und Zufahrtsflächen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden;**
  - **das anfallende Niederschlagswasser dem Gewässer II. Ordnung Steinach zugeleitet wird.**
  
2. **Die Gemeinde Berglen stimmt dem Antrag auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**

|  |                                     |                              |
|--|-------------------------------------|------------------------------|
| Vorlage für die Sitzung<br>Bau- und<br>Umweltausschuss | Sitzungsvorlage<br>BUA/031/2015     | Az.:<br>632.6                |
| Datum der Sitzung<br>23.02.2016                        | Öffentlichkeitsstatus<br>öffentlich | Beschlussart<br>Entscheidung |



## **Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen**

### **Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Wieselstraße 17, Flst.Nr. 1035/3 in Hößlinswart**

Die Antragsteller möchten auf den Grundstück Wieselstraße 17 in Hößlinswart ein Einfamilienwohnhaus mit einer Grundfläche von 9,85 m x 12,48 m errichten. Die Traufhöhe des neuen Wohnhauses beträgt, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), 4,48 m. Die Firsthöhe ist in den vorliegenden Unterlagen mit 7,15 m ab EFH angegeben. Das Dach des Gebäudes soll nach den Vorstellungen der Bauherren mit einer Neigung von 30° und einer Ziegeleindeckung ausgeführt werden. Auf der südöstlichen Dachhälfte ist zudem ein Zwerchgiebel geplant. Die Parkierung wird in einer Doppelgarage erfolgen, die auf der Südostseite des Wohnhauses, an der Grenze zum Grundstück Flst.Nr. 1035/1, platziert werden soll. Das Garagendach möchten die Bauherren teilweise als Terrasse nutzen, weshalb entlang der südöstlichen Gebäudeseite ein Steg als Zugang errichtet soll.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Wieselstraße-Erweiterung“ aus dem Jahre 2009. Die Bestimmungen dieses Bauleitplanes sind nicht eingehalten, da die EFH um 0,60 m erhöht wurde und die Traufhöhe um 1,08 m von den Maximalfestsetzungen des Bebauungsplanes abweicht. Ferner ragt der südöstliche Teil des Gebäudes um 0,80 m, der geplante Steg um bis zu 1,80 m und der südwestliche Bereich der Garage um 0,60 m über die festgesetzten Baugrenzen hinaus.

Von Seiten der Verwaltung bestehen keine städtebaulichen Bedenken gegen die Realisierung des Vorhabens, weshalb die beantragten Befreiungen genehmigt werden können. Die vorliegende Straßenabwicklung verdeutlicht, dass sich der etwas erhöhte Baukörper dennoch großmütig, als auch von den Höhenausmaßen, gut in die vorhandene Gebäudelandschaft der Wieselstraße integrieren wird.

Dem Bau- und Umweltausschuss wird vor diesem Hintergrund empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen unter Auflagen herzustellen.

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

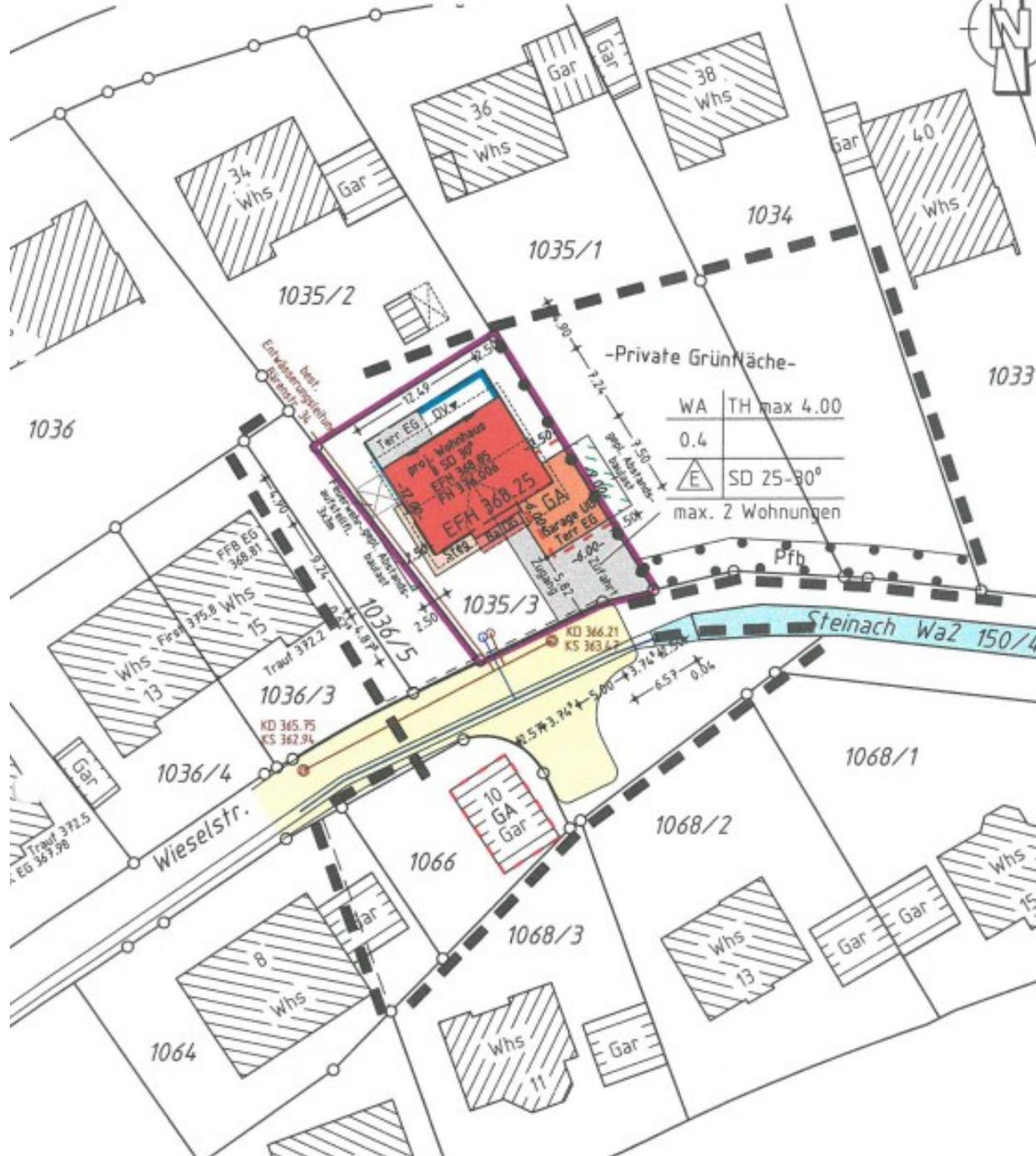
- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass**

- als Ausgleich für die Inanspruchnahme von nicht überbaubarer Grundstücksfläche auf dem Baugrundstück ein heimischer Laubbaum gepflanzt wird;
  - sämtliche Zugangs- und Zufahrtsflächen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden;
  - das anfallende Niederschlagswasser dem Gewässer II. Ordnung Steinach zugeleitet wird.
2. Die Gemeinde Berglen stimmt dem Antrag auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.

KREIS: Rems-Murr  
 GEMEINDE: Berglen  
 GEMARKUNG: Höblinswart

# LAGEPLAN

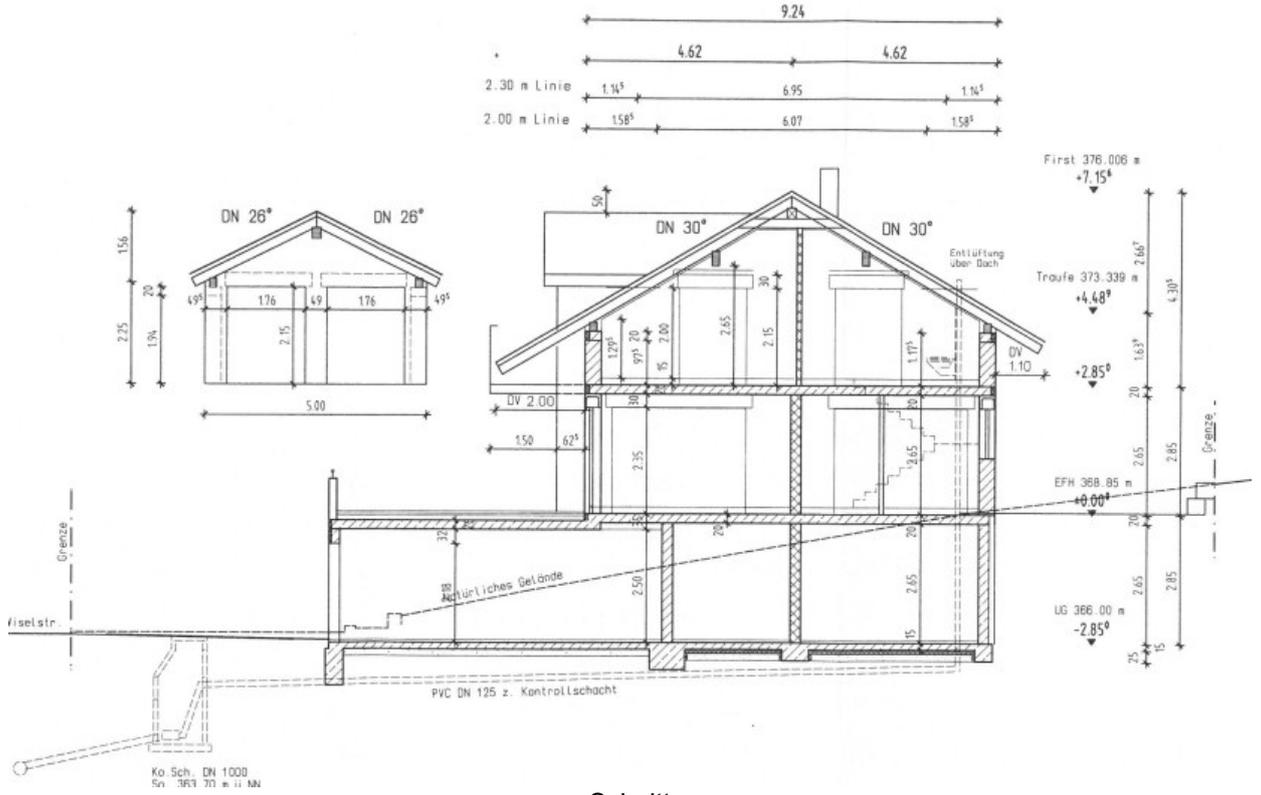
ZEICHNERISCHER TEIL ZUM  
 BAUANTRAG ( §4 LBOVVO )



3.

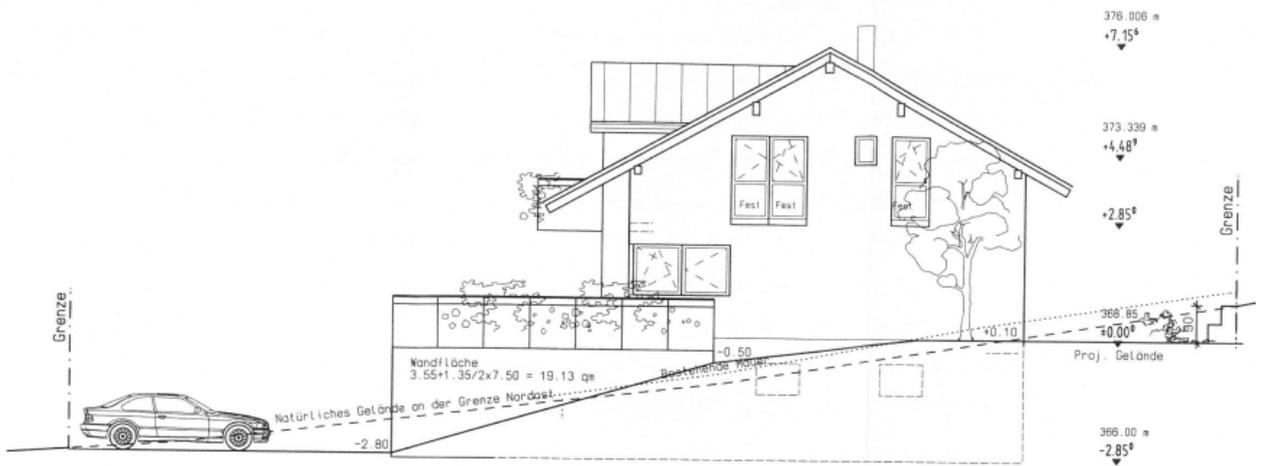
Lageplanauszug

### Querschnitt



### Schnitt

### Ansicht Nordost



### Nordostansicht

Ansicht Südost

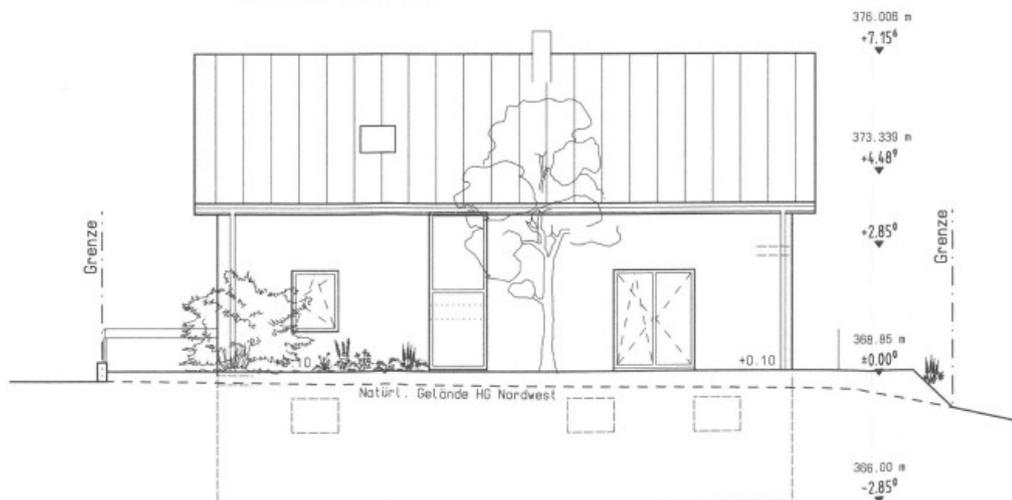


Südostansicht

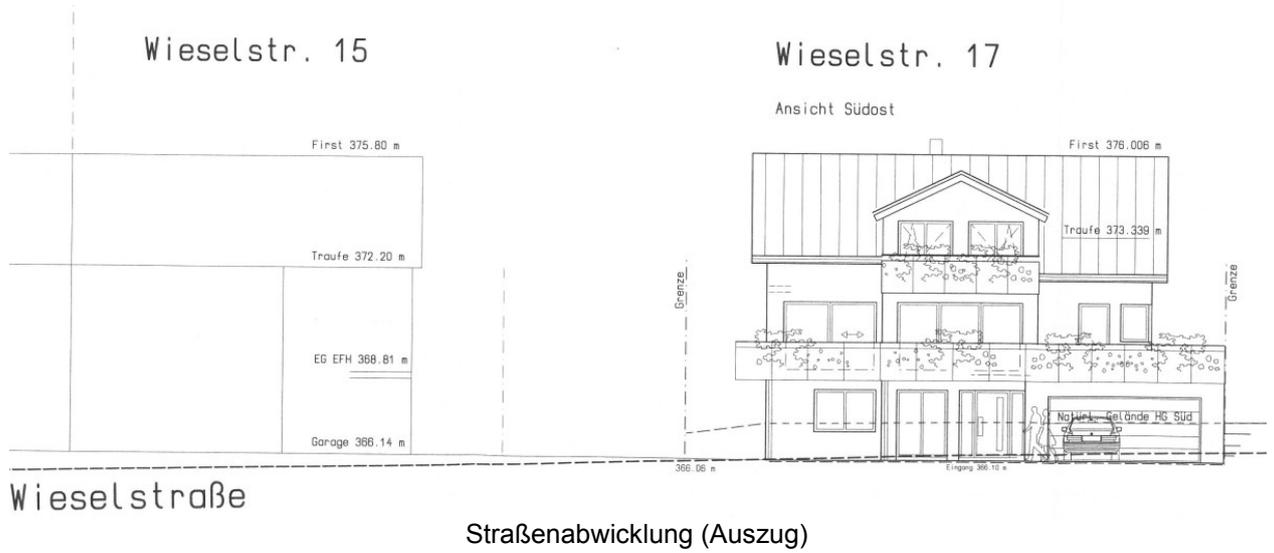


Südwestansicht

Ansicht Nordwest



Nordwestansicht



Verteiler: Bauakte "Wieselstraße 17"

**Niederschrift über die  
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
der Gemeinde Berglen am 23.02.2016**

---

|                    |  |
|--------------------|--|
| Anwesend:          | Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12                       |
| Normalzahl:        | Bgm. Friedrich und 20 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 21                       |
| Entschuldigt :     | Frau Gemeinderätin Christa Jooß (dafür<br>Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwesend) |
| Unentschuldigt :   |  |
| Außerdem anwesend: | Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein<br>Zuhörer                              |
| Schriftführer:     | Frau Michaela Heidenwag  |

---

**7. Stellungnahme zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen**

**Neubau eines Therapiezentrums mit Wohnung und 16 Stellplätzen auf dem Grundstück Heinkelstraße 9, Flst.Nr. 740/39 in Steinach**

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegt die Sitzungsvorlage 32/2016 vor. Die Vorlage ist Bestandteil des Protokolls.

Vorab weist der Vorsitzende darauf hin, dass das geplante Bauvorhaben, sofern es wie geplant auch realisiert wird, ein Modellprojekt darstellt, welches weit über die Gemeindegrenze ausstrahlen wird. In einem ersten Bauabschnitt ist ein großzügiges Therapiezentrum geplant. Im Erdgeschoss befinden sich die Behandlungs- und Therapieräume, aber auch Kurs-, Empfangs- und Warteflächen. Im ersten Obergeschoss werden in erster Linie Büroräume entstehen, die im Zuge der Erweiterung (2. Bauabschnitt) auch einem Kinderarzt oder Internisten dienen könnten.

Nachfolgend erläutert Herr Rabenstein das geplante Vorhaben anhand der Planunterlagen ausführlich. Für die Baumaßnahme sind insgesamt 16 Stellplätze entlang der Straße vorgesehen.

**Der Bau- und Umweltausschuss fasst den einstimmigen Beschluss:**

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag wird gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit der Maßgabe erteilt, dass**
  - **die extensive Begrünung des Fachdachs und die Pflanzgebote bis zur baurechtlichen Abnahme ausgeführt werden;**
  - **als Ausgleich für die Inanspruchnahme von nicht überbaubarer Grundstücksfläche zwei zusätzliche einheimische Laubbäume auf dem Baugrundstück gepflanzt werden;**
  - **die geplante Stützmauer aus Blocksteinen durch eine entsprechende Bepflanzung dicht eingegrünt wird;**
  - **die Besucherparkplätze an der Heinkelstraße und der Zugang so ausgeführt werden, dass das anfallende Niederschlagswasser nicht auf die angrenzende öffent-**

**liche Verkehrsflächen abfließen kann;**

- **die Grundstücksgrenze zum Entwässerungsgraben Flst.Nr. 740/40 vor Baubeginn vermessungstechnisch festgestellt und eine deutlich sichtbare, provisorische Abgrenzung während der Bauzeit zu dem Gemeindegrundstück angebracht wird.**
- 2. Die Gemeinde Berglen stimmt dem Antrag auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**

|  |                                     |                              |
|--|-------------------------------------|------------------------------|
| Vorlage für die Sitzung<br>Bau- und<br>Umweltausschuss | Sitzungsvorlage<br>BUA/032/2016     | Az.:<br>632.6                |
| Datum der Sitzung<br>23.02.2016                        | Öffentlichkeitsstatus<br>öffentlich | Beschlussart<br>Entscheidung |



## **Stellungnahme zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen**

### **Neubau eines Therapiezentrums mit Wohnung und 16 Stellplätzen auf dem Grundstück Heinkelstraße 9, Flst.Nr. 740/39 in Steinach**

Die Mieterin des Gemeindegebäudes Erlenstraße 6 in Steinach hat im Dezember 2015 den Bauplatz Nr. 740/39 in der Heinkelstraße im Gewerbegebiet Erlenhof II erworben. Nach den vorliegenden Planunterlagen ist auf dem Grundstück ein großzügiges Therapiezentrum mit einer Wohnung geplant. Im Erdgeschoss sollen neben mehreren Behandlungs- und Therapie-räumen auch Kurs-, Empfangs- und Warteflächen entstehen. Im 1. Obergeschoss sind hauptsächlich Büro- und Besprechungsräume geplant. Das 2. Obergeschoss wird gegenüber den darunterliegenden beiden Geschossen um ca. drei Meter nach Südwesten zurückgesetzt und soll ausschließlich Wohnzwecken der Inhaberin dienen. Die Grundfläche des im ersten Bauabschnitt geplanten Baukörpers beträgt 22,84 m x 17,53 m. Die Gesamthöhe des Gebäudes bis zur Attika des begrünten Flachdachs ist, gemessen von der festgesetzten Bezugshöhe, in den Bauvorlagen mit 9,0 m angegeben. Das stark hängige Gelände wird im nordöstlichen Bereich mit Jura-Blocksteinen sowie mit zwei Betonstützmauern befestigt. Auf der nordwestlichen Gebäudeseite ist eine weitere Stützwand aus Beton zur Geländeabfangung geplant. Für die Patienten, Besucher und Mitarbeiter sollen insgesamt 16 Stellplätze entlang der Heinkelstraße angelegt werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Erlenhof II. Bauabschnitt“ aus dem Jahre 2005. Die Bestimmungen dieses Bauleitplanes sind nicht eingehalten. Gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen darf der gewerblich genutzte Baukörper, ausgehend von der Bezugshöhe (BH), eine maximale Höhe von 7,00 erhalten. Als Dachform setzt der Bauleitplan ein begrüntes Flachdach mit einer Neigung von bis zu 12° fest. Bei dem zu Wohnzwecken nutzbaren Bereich sieht der Bebauungsplan u.a. abweichende Baugrenzen, Höhen- und Gestaltungsvorgaben für das Gebäude vor. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 3,50 m. Als Dachform wurde ein Satteldach mit einer Neigung von 30°-35° festgelegt. Die Antragstellerin möchte das Wohngebäude etwas zurückgesetzt, aber ansonsten optisch in den gewerblichen Baukörper integrieren und daher in gleicher Bauweise ausführen. Dies setzt allerdings voraus, dass auch das Wohngebäude mit einem Flachdach ausgeführt und die Gesamthöhe von 7,00 m bezogen auf die BH um 1,93 m höher ausgeführt wird. Zudem sollen die Baugrenzen sowohl beim Therapiezentrum, als auch beim Wohnhaus überschritten werden.

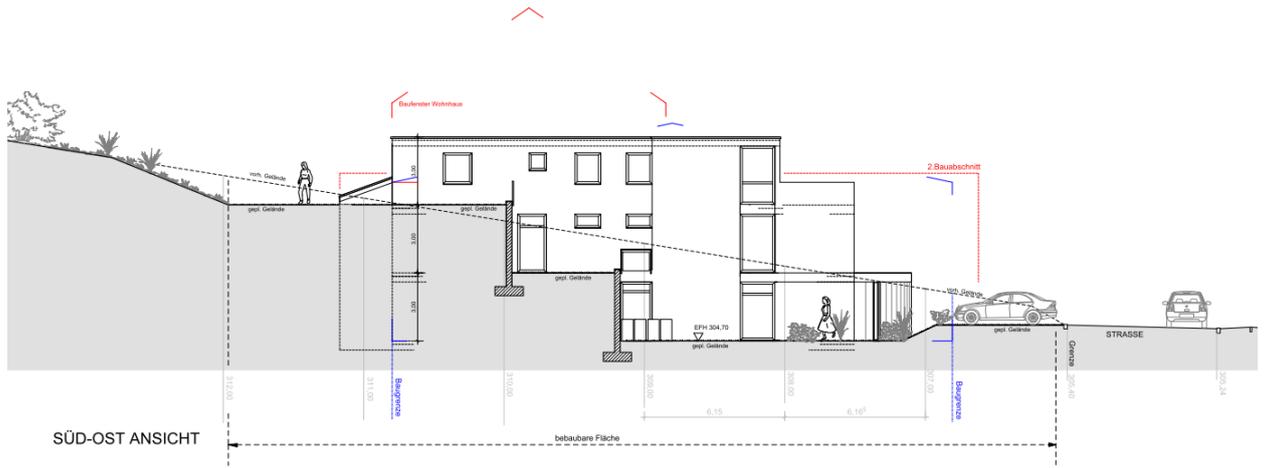
Die Verwaltung hat gegen das Vorhaben keine städtebaulichen Bedenken, da sich der Baukörper, wie die vorliegende Straßenabwicklung verdeutlicht, insgesamt gut in die bestehende Bebauung in der Heinkelstraße einfügen wird. Darüber hinaus werden die maximalen Höhenvorgaben des Bebauungsplanes für das Wohnhaus nicht überschritten (siehe rote Darstellung im Schnitt). Die Überschreitung der Baugrenzen, insbesondere im Südwesten (bergseitig), ist aus Verwaltungssicht noch akzeptabel.

Dem Bau- und Umweltausschuss wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen unter Auflagen herzustellen.

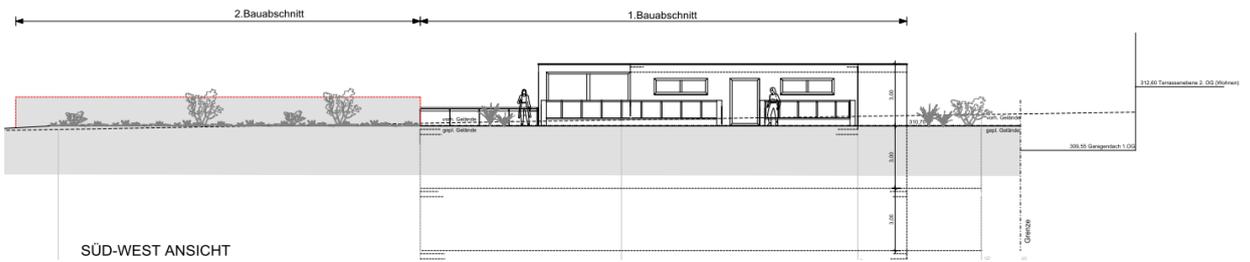
### **B e s c h l u s s v o r s c h l a g :**

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag wird gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit der Maßgabe erteilt, dass**
  - die extensive Begrünung des Fachdachs und die Pflanzgebote bis zur baurechtlichen Abnahme ausgeführt werden;**
  - als Ausgleich für die Inanspruchnahme von nicht überbaubarer Grundstücksfläche zwei zusätzliche einheimische Laubbäume auf dem Baugrundstück gepflanzt werden;**
  - die geplante Stützmauer aus Blocksteinen durch eine entsprechende Bepflanzung dicht eingegrünt wird;**
  - die Besucherparkplätze an der Heinkelstraße und der Zugang so ausgeführt werden, dass das anfallende Niederschlagswasser nicht auf die angrenzende öffentliche Verkehrsflächen abfließen kann;**
  - die Grundstücksgrenze zum Entwässerungsgraben Flst.Nr. 740/40 vor Baubeginn vermessungstechnisch festgestellt und eine deutlich sichtbare, provisorische Abgrenzung während der Bauzeit zu dem Gemeindegrundstück angebracht wird.**
- 2. Die Gemeinde Berglen stimmt dem Antrag auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**

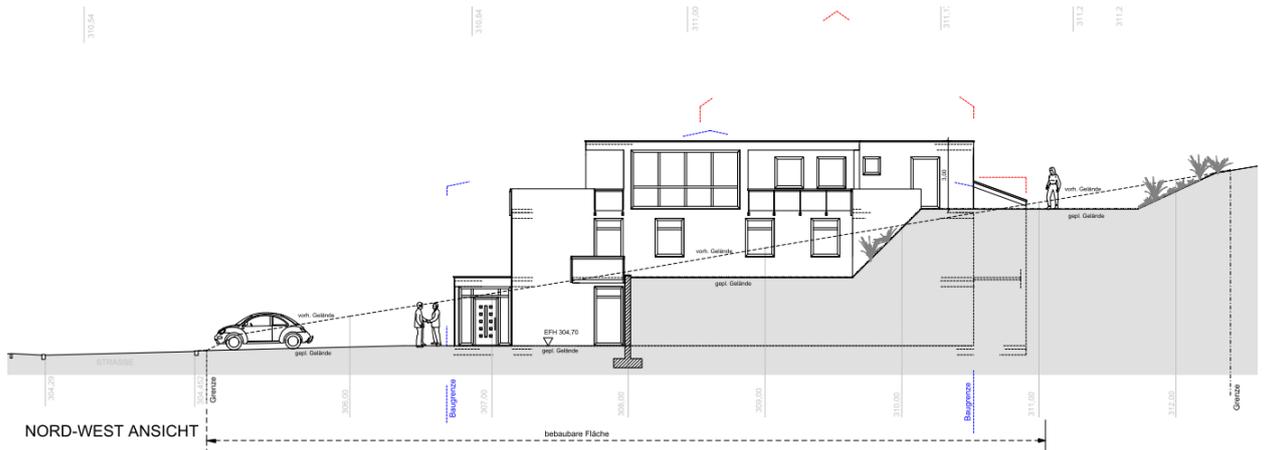




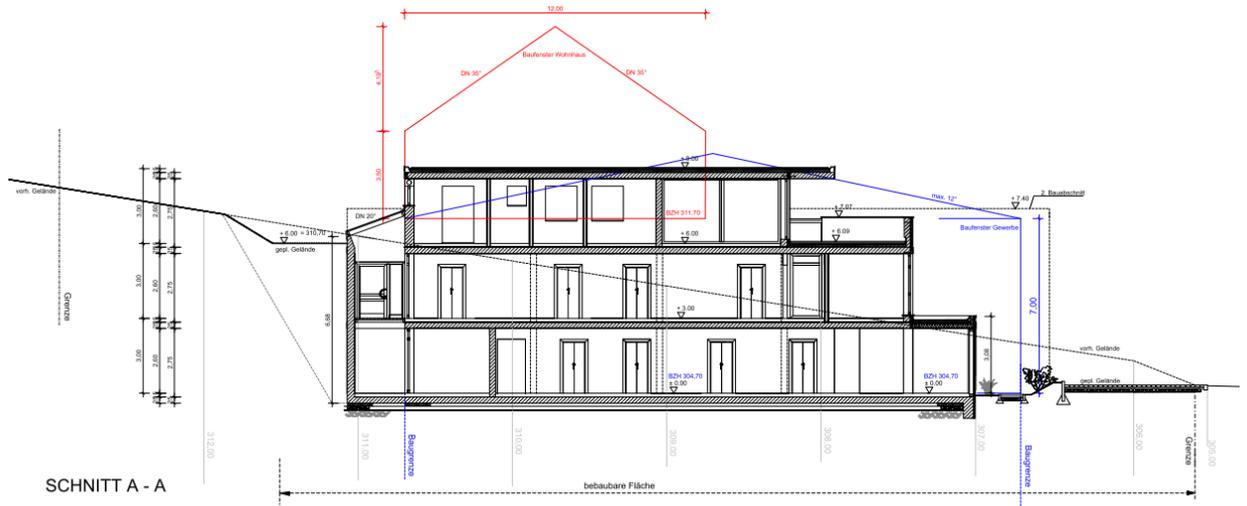
Südostansicht



Südwestansicht



Nordwestansicht



SCHNITT A - A

Schnitt A-A



NORD-OST ANSICHT  
= Straßensicht

Straßenabwicklung

Verteiler: 1 x Bauakte "Heinkelstraße 9"

**Niederschrift über die  
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
der Gemeinde Berglen am 23.02.2016**

---

|                    |  |
|--------------------|--|
| Anwesend:          | Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12                       |
| Normalzahl:        | Bgm. Friedrich und 20 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 21                       |
| Entschuldigt :     | Frau Gemeinderätin Christa Jooß (dafür<br>Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwesend) |
| Unentschuldigt :   |  |
| Außerdem anwesend: | Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein<br>Zuhörer                              |
| Schriftführer:     | Frau Michaela Heidenwag  |

---

**8. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen**

**Neubau eines Dreifamilienwohnhauses mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Waldstraße 26, Flst.Nr. 19 in Steinach**

Auf die Sitzungsvorlage 33/2016, die Bestandteil des Protokolls ist, wird verwiesen.

Nach einer kurzen Einführung in die Thematik durch den Vorsitzenden erläutert Bauamtsleiter Rabenstein das aktualisierte Baugesuch anhand der Planunterlagen ausführlich. Die Verwaltung ist der Auffassung, dass sich das geplante Bauvorhaben größen- und höhenmäßig nun in die Umgebungsbebauung einfügt.

Bezüglich der angesprochenen Parkplatzproblematik im alten Ortskern von Steinach teilt der Vorsitzende mit, dass die vorgesehenen sieben Stellplätze gemäß der gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Berglen ausreichen.

**Der Bau- und Umweltausschuss fasst den einstimmigen Beschluss:**

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass**
  - die Zugangs- und Zufahrtsflächen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden;**
  - das anfallende Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück beseitigt wird. Dabei ist sicherzustellen, dass dieses nicht auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche (Waldstraße) gelangt.**
- 2. Die Gemeinde stimmt auch als Angrenzerin an das Baugrundstück dem geplanten Vorhaben zu.**

Verteiler: 1 x Bauakte "Waldstraße 26"

|  |                                     |                              |
|--|-------------------------------------|------------------------------|
| Vorlage für die Sitzung<br>Bau- und<br>Umweltausschuss | Sitzungsvorlage<br>BUA/033/2016     | Az.:<br>632.6                |
| Datum der Sitzung<br>23.02.2016                        | Öffentlichkeitsstatus<br>öffentlich | Beschlussart<br>Entscheidung |



## **Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen**

### **Neubau eines Dreifamilienwohnhauses mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Waldstraße 26, Flst.Nr. 19 in Steinach**

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 02.12.2014 eine formlose Bauvoranfrage für die Neubebauung des Grundstücks Waldstraße 26 in Steinach nach Abbruch des Bestandsgebäudes mit Reihenhäusern beraten. Das gemeindliche Einvernehmen konnte seinerzeit jedoch nicht in Aussicht gestellt werden, da sich der geplante Baukörper in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB nicht einfügen würde.

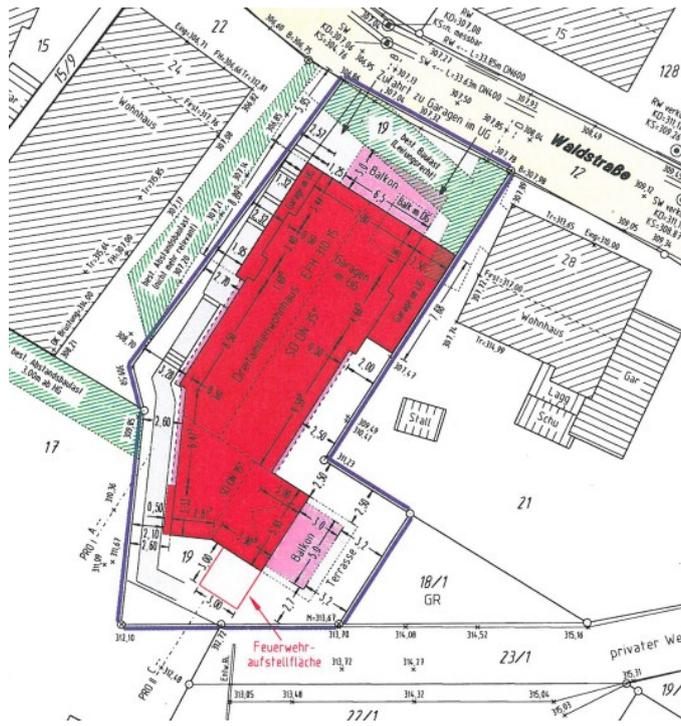
Vom Bauträger wurde nun ein aktualisiertes Baugesuch beim Bauamt eingereicht, das jetzt anstelle von Reihenhäusern die Errichtung eines größeren Mehrfamilienwohngebäudes mit einer Grundfläche von ca. 25,5 m x 11,80 m vorsieht. Alle drei Wohnungen sollen von einer Familie genutzt werden, weshalb das Gebäude als Mehrgenerationenhaus konzipiert ist. Der Baukörper wird auf dem leicht ansteigenden Gelände, wie bei der ursprünglichen Planung, giebelständig zur Waldstraße platziert. Nach den vorliegenden Unterlagen werden die Traufhöhe (TH = 7,61 m) und die Firsthöhe (FH = 10,90 m) allerdings nun deutlich niedriger gegenüber der Ausgangsplanung aus dem Jahre 2014 ausfallen. Das Gebäude erhält ein Satteldach mit einer Neigung von 35° und einer Ziegeleindeckung. Auf der nordöstlichen Seite ist die Anbringung von zwei Balkonen sowie auf der südöstlichen Gebäudeseite von einem weiteren Balkon vorgesehen. Im südwestlichen Bereich soll zudem eine Terrasse für die Wohnung im EG angelegt werden. Hierzu wird das Gelände im südlichen Teil des Baugeländes entlang der Grundstücksgrenze mit einer Trockenmauer abgefangen. Die Parkierung ist zum einen in drei Garagen und in deren Stauraum sowie auf einem separaten Stellplatz vorgesehen. Es entstehen somit insgesamt sieben Stellplatzflächen.

Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Beurteilung des Antrages erfolgt daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), da es dem nicht überplanten Innenbereich von Steinach zugeordnet wird. 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 deshalb mangels dieser konkretisierenden Regelungen und Bestimmungen an der vorhandenen, umgebenden Bausubstanz 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.

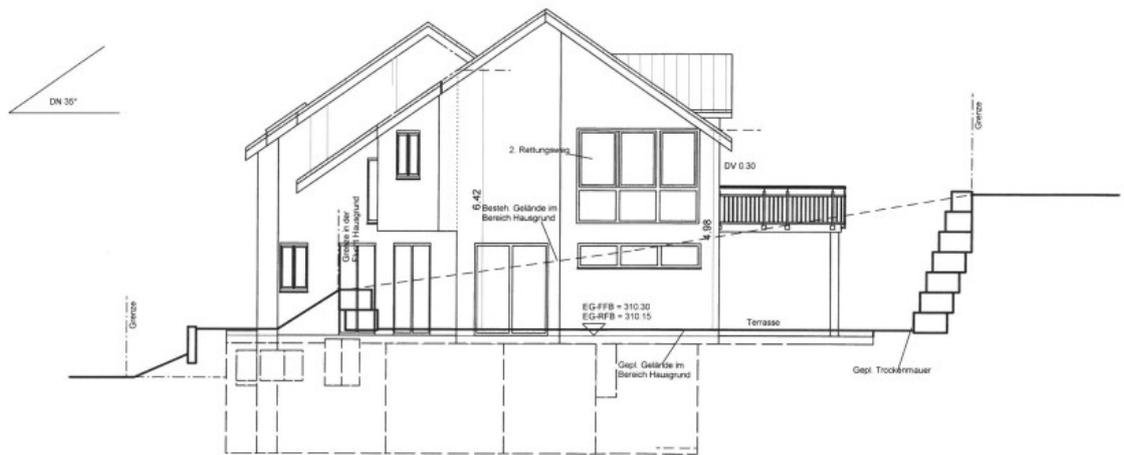
Die Verwaltung hat gegen das Bauvorhaben keine städtebaulichen Bedenken, da sich der Neubau größenmäßig und auch höhenmäßig in die Umgebungsbebauung einfügen wird. Auch die Anzahl der geplanten Parkierungsflächen kann nach Auffassung der Verwaltung akzeptiert werden. Dem Bau- und Umweltausschuss wird daher empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen unter Auflagen herzustellen.

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

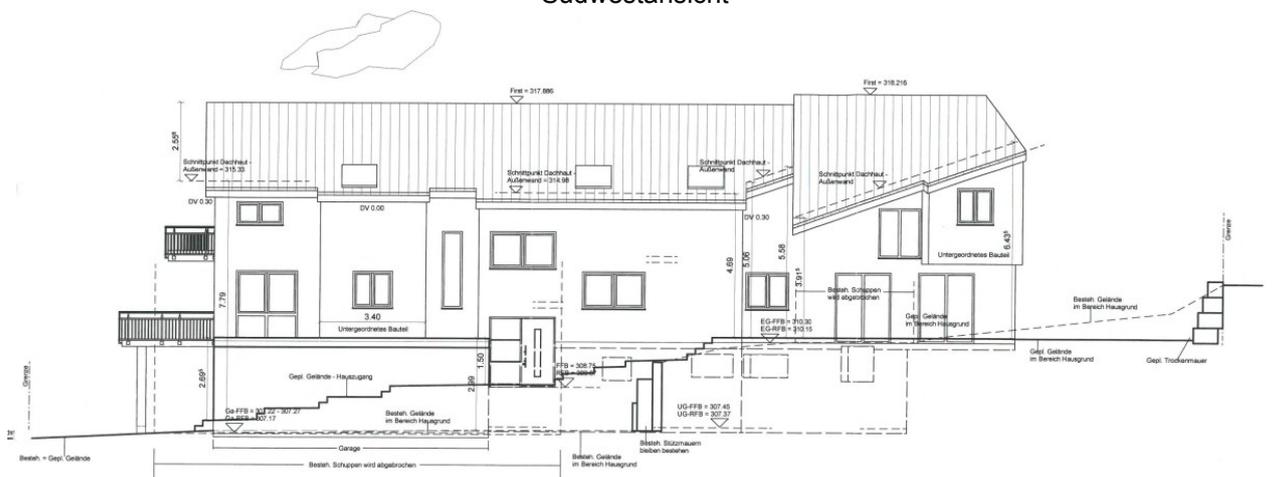
- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass**
  - die Zugangs- und Zufahrtsflächen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden;**
  - das anfallende Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück beseitigt wird. Dabei ist sicherzustellen, dass dieses nicht auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche (Waldstraße) gelangt.**
  
- 2. Die Gemeinde stimmt auch als Angrenzerin an das Baugrundstück dem geplanten Vorhaben zu.**



Lageplanauszug



Südwestansicht



Nordwestansicht



**Niederschrift über die  
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
der Gemeinde Berglen am 23.02.2016**

---

Anwesend: Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12  
Normalzahl: Bgm. Friedrich und 20 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 21  
Entschuldigt :

Frau Gemeinderätin Christa Jooß (dafür  
Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwe-  
send)

Unentschuldigt :

Außerdem anwesend: Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein  
Zuhörer

Schriftführer: Frau Michaela Heidenwag

---

**9. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen**

**Neubau eines Holzlager- und Geräteschuppens sowie eines Vordachs auf  
dem Grundstück Feldbergstraße 9, Flst.Nr. 617/3 in Vorderweißbuch**

Auf die Sitzungsvorlage 35/2016 wird verwiesen.

Anhand der Planunterlagen erläutert Herr Rabenstein das geplante Bauvorhaben ausführlich.

**Der Bau- und Umweltausschuss beschließt einstimmig:**

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass die Eindeckung entsprechend den Angaben in der Baubeschreibung mit Tonziegeln erfolgt und diese in Art und Farbgebung an das beim Wohngebäude verwendete Material angeglichen werden.**
- 2. Die Gemeinde stimmt auch als Angrenzerin an das Baugrundstück dem geplanten Vorhaben zu.**

|  |                                     |                              |
|--|-------------------------------------|------------------------------|
| Vorlage für die Sitzung<br>Bau- und<br>Umweltausschuss | Sitzungsvorlage<br>BUA/035/2016     | Az.:<br>632.6:               |
| Datum der Sitzung<br>23.02.2016                        | Öffentlichkeitsstatus<br>öffentlich | Beschlussart<br>Entscheidung |



## **Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen**

### **Neubau eines Holzlager- und Geräteschuppens sowie eines Vordachs auf dem Grundstück Feldbergstraße 9, Flst.Nr. 617/3 in Vorderweißbuch**

Die Eigentümerin des Grundstücks Feldbergstraße 9 in Vorderweißbuch möchte einen Geräteschuppen und ein Holzlager auf der nordwestlichen Seite ihres Wohngebäudes anbauen. Die Grundfläche ist in den eingereichten Bauvorlagen mit 12,60 m x 3,30 m angegeben. Der umbaute Raum des in Holzbauweise geplanten Nebengebäudes hat ein Volumen von 100 m<sup>3</sup>. Die Traufhöhe beträgt nach den vorliegenden Unterlagen 2,10 m. Die Firsthöhe ist mit 2,60 m angegeben. Als Eindeckungsmaterial für das leicht geneigte Pultdach sollen nach den Angaben in der Baubeschreibung Tonziegel verwendet werden. Entlang der nordwestlichen Seite des Geräteschuppens und der Doppelgarage soll zudem ein Wetterschutz mit einer Breite von 1,50 m angebracht werden.

Ein Bebauungsplan liegt für das Grundstück nicht vor. Das Bauvorhaben ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen, da sich das Baugrundstück im nicht überplanten Innenbereich von Vorderweißbuch befindet.

Seitens der Verwaltung bestehen keine städtebaulichen Einwände. Dem Bau- und Umweltausschuss wird daher empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag zu erteilen.

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

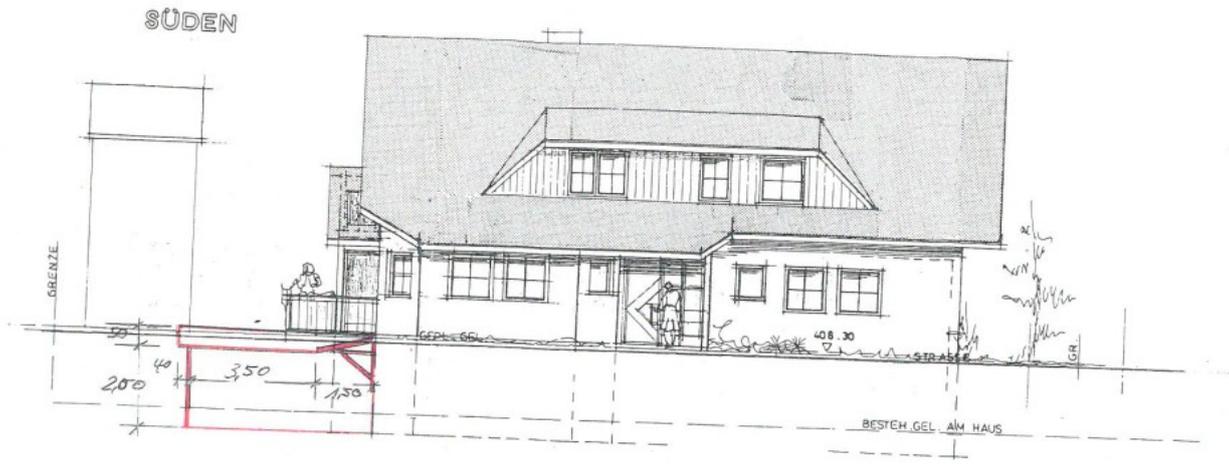
1. **Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass die Eindeckung entsprechend den Angaben in der Baubeschreibung mit Tonziegeln erfolgt und diese in Art und Farbgebung an das beim Wohngebäude verwendete Material angeglichen werden.**
  
2. **Die Gemeinde stimmt auch als Angrenzerin an das Baugrundstück dem geplanten Vorhaben zu.**

Kreis: Rems – Murr – Kreis  
Gemeinde: Bergen  
Gemarkung Vorderweißbuch

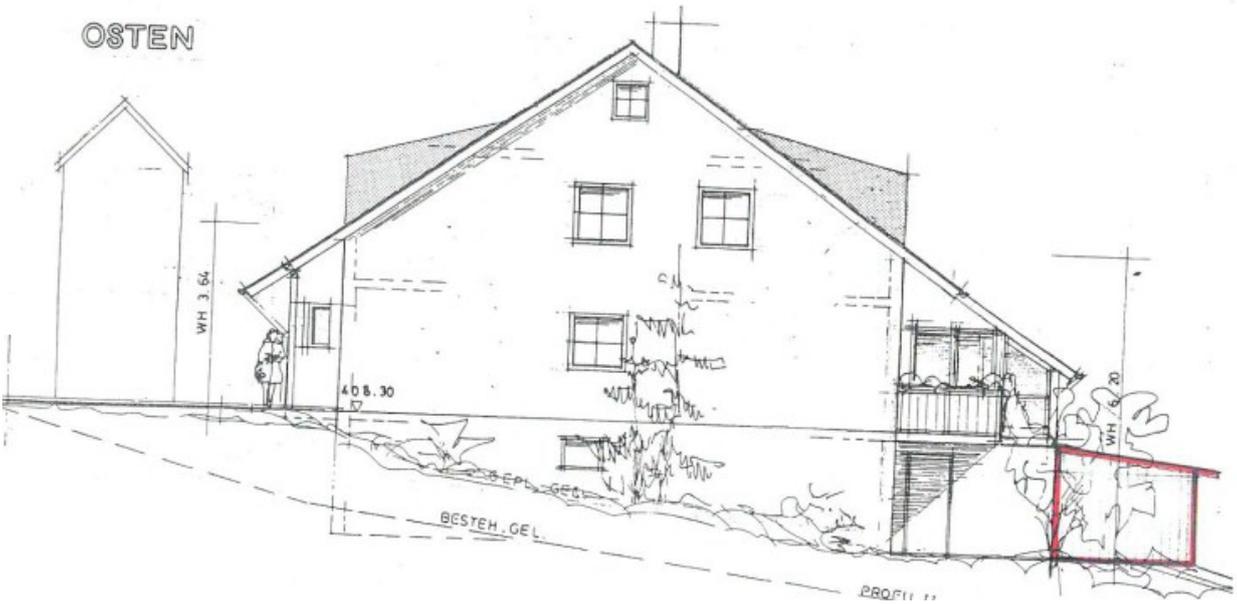
# LAGEPLAN



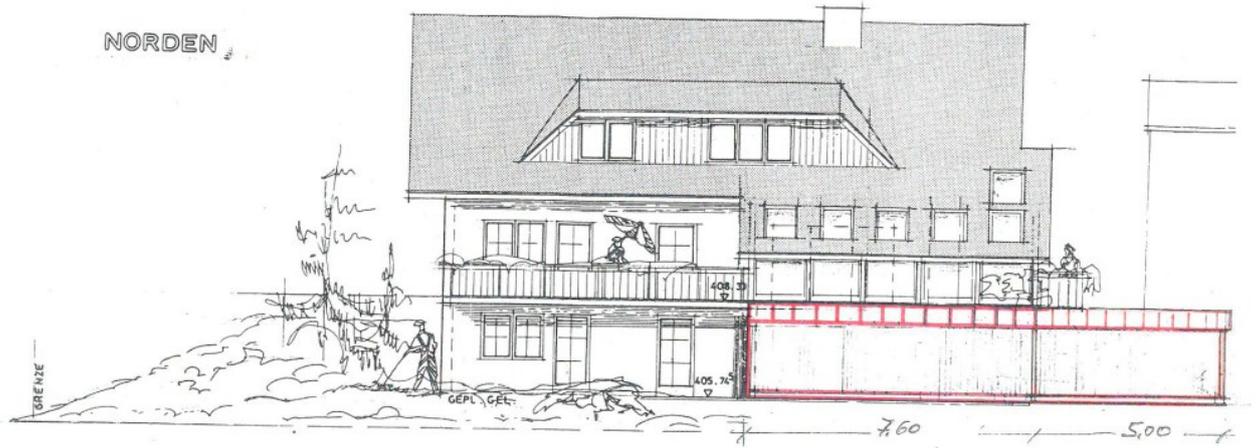
Lageplanauszug



Südensicht



Ostansicht



Nordansicht



Westansicht

Verteiler: 1 x Bauakte "Feldbergstraße 9"

**Niederschrift über die  
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
der Gemeinde Berglen am 23.02.2016**

---

|                    |  |
|--------------------|--|
| Anwesend:          | Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12                       |
| Normalzahl:        | Bgm. Friedrich und 20 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 21                       |
| Entschuldigt :     |  |
|                    | Frau Gemeinderätin Christa Jooß (dafür<br>Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwesend) |
| Unentschuldigt :   |  |
| Außerdem anwesend: | Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein<br>Zuhörer                              |
| Schriftführer:     | Frau Michaela Heidenwag  |

---

**10. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen**

**Nutzungsänderung der Maschinenhalle in Veranstaltungsraum, veränderte Ausführung der Stellplätze und des Geländes auf den Grundstücken Flst.Nr. 765, 766/1, 766/2, 767 und 768/2 in Bretzenacker**

Anhand der Planunterlagen und der Sitzungsvorlage 36/2016 erläutert Herr Rabenstein die Bauvorhaben ausführlich.

Er fügt an, dass das Hauptaugenmerk auf der Nutzungsänderung (Umnutzung der Maschinenhalle in einen Veranstaltungsraum) und den Erdauffüllungen liegt.

Die Stellungnahme des Landratsamtes Geschäftsbereich Landwirtschaft liegt zwischenzeitlich vor. Daraus geht hervor, dass durch den Ausbau von Wein im Gebäude weiterhin eine privilegierte Nutzung im Gebäude besteht. Die Einnahmen aus der Nutzung des Veranstaltungsraums sind untergeordnet gegenüber der eigentlichen landwirtschaftlichen Nutzung. Die Verwaltung wird sich, wie auch in der Vergangenheit, dieser Auffassung der Landwirtschaftsverwaltung anschließen. Klar ist für die Verwaltung jedoch auch, dass ein eventueller Neubau einer Maschinenhalle nach der Umnutzung nicht genehmigt werden kann. Herr Rabenstein ist sich sicher, dass die Erdauffüllungen nicht mehr so eklatant ausstrahlen, wenn teilweise neue Anpflanzungen vorgenommen werden und der Hangbereich begrünt ist.

Gemeinderat Moser spricht die Anzahl der Öffnungstage an und bittet darum, diese konkret festzulegen.

Außerdem stellt sich für ihn die Frage, ob rechtlich festgelegt ist, dass der Bauherr dann keine zusätzliche Maschinenhalle mehr bauen darf.

Herr Rabenstein informiert, dass sich der Bauherr nach Aussagen des Landratsamtes, Geschäftsbereich Landwirtschaft, den Verzicht und die anderweitige Nutzung der Maschinenhalle künftig anrechnen lassen muss.

Gemeinderat Moser betont, dass das Bauvorhaben die Gemeinde bereits seit längerer Zeit beschäftigt und der Bauherr sie bereits mehrmals vor vollendete Tatsachen gestellt hat. Die Vorgehensweise des Bauherrn sieht er als Salamtaktik mit dem Ergebnis, dass das Landwirtschaftsamt letzten Endes immer wieder zustimmt. Er wird dem Bauantrag nicht zustimmen, da er befürchtet, dass dies immer noch nicht das Ende der Fahnenstange sein wird.

Gemeinderat Geck sieht keine Veranlassung gegen den Bauantrag zu stimmen. Vor dem Hin-

tergrund, dass das Landratsamt, Geschäftsbereich Landwirtschaft, eine Privilegierung festgestellt hat, ist der Vorschlag der Verwaltung zu befürworten. Natürlich ist die vom Bauherrn gewählte Reihenfolge nicht die richtige. Tenor im Gremium war jedoch bislang, dass die Gemeinde einer vom Landwirtschaftsamt festgestellten Privilegierung folgen wird.

**Der Bau- und Umweltausschuss fasst mit 10 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen folgenden Beschluss:**

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 1 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass**
  - die maximal zulässige Anzahl an Veranstaltungen pro Jahr in der Baugenehmigung festgelegt und ein entsprechender Nachweis geführt wird;**
  - alle durch die Erdauffüllung in Mitleidenschaft gezogenen oder entfernten Gehölze gemäß dem genehmigten Pflanzplan in der Pflanzperiode 2016/2017 ersetzt bzw. neu gepflanzt werden;**
  - in der Baugenehmigung ein Hinweis erfolgt, dass ein Ersatz für die nicht mehr zur Verfügung stehende Maschinenhalle an anderer Stelle im Außenbereich nicht genehmigt werden kann.**
  
- 2. Die Gemeinde Berglen stimmt dem Antrag auch als Angrenzerin an die Baugrundstücke zu.**

|  |                                     |                              |
|--|-------------------------------------|------------------------------|
| Vorlage für die Sitzung<br>Bau- und<br>Umweltausschuss | Sitzungsvorlage<br>BUA/036/2016     | Az.:<br>632.6                |
| Datum der Sitzung<br>23.02.2016                        | Öffentlichkeitsstatus<br>öffentlich | Beschlussart<br>Entscheidung |



## **Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen**

### **Nutzungsänderung der Maschinenhalle in Veranstaltungsraum, veränderte Ausführung der Stellplätze und des Geländes auf den Grundstücken Flst.Nr. 765, 766/1, 766/2, 767 und 768/2 in Bretzenacker**

Der Inhaber des landwirtschaftlichen Betriebs im Gewinn Beetäcker in Bretzenacker hat beim Bauamt einen Antrag auf Genehmigung von bereits durchgeführten sowie geplanten baulichen Veränderungen auf seiner Hofstelle eingereicht. Der Bauantrag konnte bislang im Bau- und Umweltausschuss nicht behandelt werden, da u.a. die Stellungnahme des Geschäftsbereichs Landwirtschaft nicht vorlag. Diese ist am 12.01.2016 per E-Mail bei der Verwaltung eingegangen.

Der Antragsteller möchte die bestehende Maschinenhalle künftig auch für die Ausrichtung von Veranstaltungen nutzen und entsprechend ausstatten. Vor diesem Hintergrund wird die baurechtliche Genehmigung für die Umnutzung der Halle in einen Veranstaltungsraum beantragt. Nach Mitteilung der Landwirtschaftsverwaltung bestehen keine Bedenken gegen diese Nutzungsänderung. Es wird jedoch in der Stellungnahme darauf hingewiesen, dass keine zusätzlichen Veranstaltungen darin stattfinden dürfen und es daher bei den bisherigen Begrenzungen bleibt. Darüber hinaus soll der Zufahrtsbereich und die Lage von vier Stellplätzen auf der östlichen Gebäudeseite verändert werden.

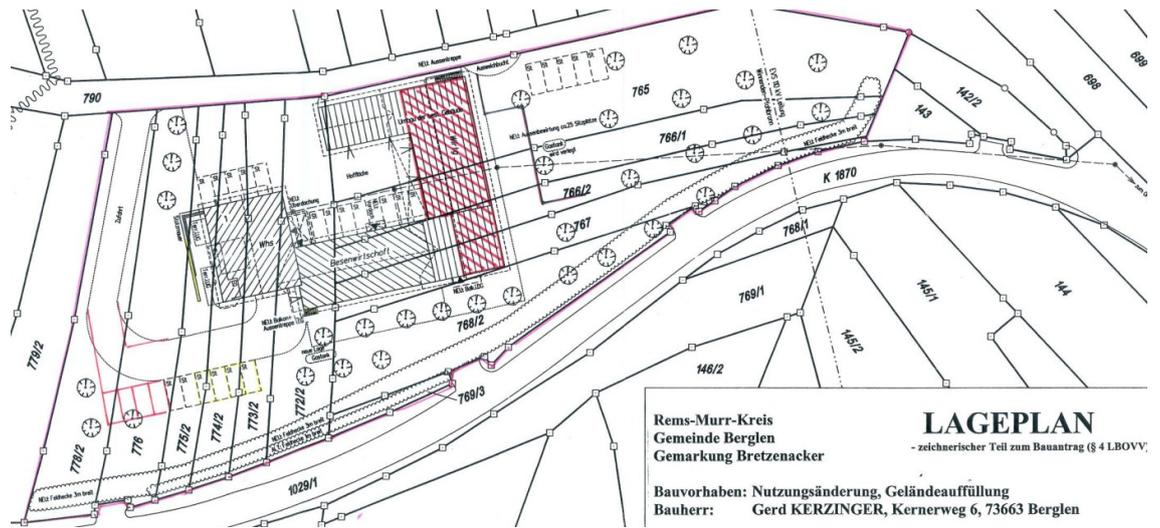
Bereits ausgeführt wurden Erdauffüllungen im nördlichen und östlichen Teil des Baugrundstücks. In diesem Bereich wurde eine Bepflanzung mit Obstbäumen als Ausgleichsmaßnahme vorgenommen. Diese wurden teilweise bis zum Kronenbereich mit Erde angefüllt.

Die Baugrundstücke befinden sich vollständig im Außenbereich. Das Bauvorhaben ist daher nach § 35 BauGB zu beurteilen. Auf der Hofstelle Beetäcker 1 in Bretzenacker wird nach Auskunft des Geschäftsbereichs Landwirtschaft u. a. Wein von einer Teilfläche des bewirtschafteten Reblandes ausgebaut. Hierbei handelt es sich nach der genannten Stellungnahme um eine privilegierte Nutzung im Sinne von § 35 Abs. 1 BauGB. Die weiteren Betätigungen sind in der Vergangenheit als landwirtschaftsfremd betrachtet worden, wurden jedoch durch ihre betriebliche Zuordnung von der landwirtschaftlichen Tätigkeit als mitgezogen eingestuft. Der nichtlandwirtschaftliche ist dem landwirtschaftlichen Betriebsteil untergeordnet. Die Landwirtschaft überwiegt somit in Umfang und Bedeutung im Gesamtbetrieb. Aufgrund dieser Stellungnahme der Landwirtschaftsverwaltung bestehen keine Bedenken gegen die Erteilung der beantragten Ge-

nehmung, weshalb dem Bau- und Umweltausschuss die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens unter Auflagen empfohlen wird.

### **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 gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 1 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass**
  - **die maximal zulässige Anzahl an Veranstaltungen pro Jahr in der Baugenehmigung festgelegt und ein entsprechender Nachweis geführt wird;**
  - **alle durch die Erdauffüllung in Mitleidenschaft gezogenen oder entfernten Gehölze gemäß dem genehmigten Pflanzplan in der Pflanzperiode 2016/2017 ersetzt bzw. neu gepflanzt werden;**
  - **in der Baugenehmigung ein Hinweis erfolgt, dass ein Ersatz für die nicht mehr zur Verfügung stehende Maschinenhalle an anderer Stelle im Außenbereich nicht genehmigt werden kann.**
- 2. Die Gemeinde Berglen stimmt dem Antrag auch als Angrenzerin an die Baugrundstücke zu.**



Lageplanauszug



Erdauffüllung im Norden

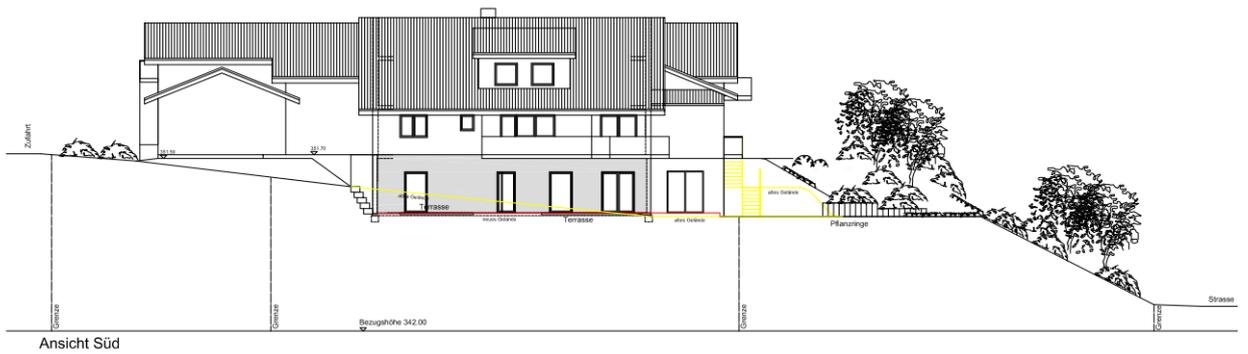


Erdauffüllung auf der Ostseite



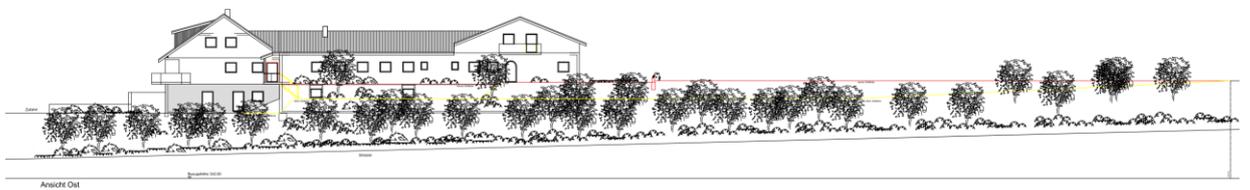
Ansicht Nord

Nordansicht



Ansicht Süd

Südansicht



Ansicht Ost

Ostansicht

Verteiler: 1 x Bauakte "Beetäcker 1"



