

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 17.12.2024**

Anwesend:	Bgm. Niederberger und 8 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 9
Normalzahl:	Bgm. Niederberger und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Jochen Friz
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein, Herr Jürgen Hillmann, Frau Annika Büning, Herr Attila Kisa
	Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Claudia Betzmer

Öffentlicher Teil

1.1. Bekanntgaben - Baugesuche im Zuständigkeitsbereich der Verwaltung

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

- Nutzungsänderung eines Hobbyraumes sowie Errichtung eines Stellplatzes und einer Außentreppe, Krokusstraße 21, Öschelbronn
- Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage im Untergeschoss, Robinienstraße 11, Steinach
- Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Carport, Eschenweg 6, Steinach
- Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, Douglasienweg 4, Steinach
- Wohnung im Obergeschoss von Festvermietung zu Kurzzeitvermietung bzw. Ferienwohnung, Schneidersbergstraße 2, Birkenweißbuch

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 17.12.2024**

Anwesend:	Bgm. Niederberger und 8 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 9
Normalzahl:	Bgm. Niederberger und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Jochen Friz
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein, Herr Jürgen Hillmann, Frau Annika Büning, Herr Attila Kisa
	Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Claudia Betzmer

2.1. Verschiedenes und Anfragen aus dem Gemeinderat - mögliche Erdkabelverlegung in Vorderweißbuch

Gemeinderat Aupperle erkundigt sich, auf Nachfragen aus der Bürgerschaft, ob in Vorderweißbuch nach dem Neubau der Trafostation tatsächlich die Dachständer abgebaut und Erdkabel verlegt werden würden.

Bauamtsmitarbeiter Hillmann teilt mit, dass dies eine Baumaßnahme der Syna sei. Diese Maßnahme liege nicht im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde. Er gehe davon aus, dass zukünftig Erdkabel verlegt werden würden.

Bauamtsleiter Rabenstein merkt an, dass der Gemeinde keine Planunterlagen diesbezüglich vorlägen und daher der genaue Umfang noch nicht bekannt sei.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 17.12.2024**

Anwesend:	Bgm. Niederberger und 8 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 9
Normalzahl:	Bgm. Niederberger und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Jochen Friz
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein, Herr Jürgen Hillmann, Frau Annika Büning, Herr Attila Kisa
	Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Claudia Betzmer

3. Bürgerfragestunde

Von Seiten der Bürgerschaft werden keine Anfragen gestellt.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 17.12.2024**

Anwesend:	Bgm. Niederberger und 8 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 9
Normalzahl:	Bgm. Niederberger und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Jochen Friz
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein, Herr Jürgen Hillmann, Frau Annika Büning, Herr Attila Kisa
	Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Claudia Betzmer

**4. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen
 Neubau einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle auf den Flurstücken
 Nrn. 524 und 525, Gewinn Roßäcker in Kottweil
 Vorlage: BUA/008/2024**

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegt die Sitzungsvorlage BUA/008/2024 vor. Die Vorlage ist Bestandteil des Protokolls.

Bauamtsleiter Rabenstein erläutert das geplante Vorhaben ausführlich anhand der Planunterlagen.

Gemeinderat Frey erkundigt sich, ob es gesetzliche Vorgaben zur Größe solcher Hallen im Außenbereich gäbe.

Bauamtsleiter Rabenstein erläutert, dass für genehmigungsfreie Vorhaben gesetzlich vorgeschriebene Höchstmaße beständen. Für genehmigungspflichtige Baumaßnahmen gäbe es keine grundsätzlichen baurechtlichen Höchstmaße, allerdings werde im Rahmen der Bearbeitung durch beim Landwirtschaftsamt der beabsichtigte Umfang geprüft. Sollte das Vorhaben überdimensioniert sein, werde keine Privilegierung erteilt.

Gemeinderat Schreiber unterstreicht, dass das Vorhaben nicht zu anderen Zwecken genutzt werden dürfe.

Bauamtsleiter Rabenstein bestätigt dies.

Der Bau- und Umweltausschuss fasst den einstimmigen Beschluss:

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 1 BauGB wird unter der Maßgabe erteilt, dass es sich um ein privilegiertes Vorhaben handelt.**
- 2. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/008/2024	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 17.12.2024	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Neubau einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle auf den Flurstücken Nrn. 524 und 525, Gewann Roßäcker in Kottweil

Die Antragstellerin plant auf ihren beiden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken Flst.Nrn. 524 und 525, Gewann Roßäcker in Kottweil, die Errichtung einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle. Die Mehrzweckhalle mit einer Grundfläche von 15,00 m x 30,00 m sowie einer Trauf- und Firsthöhe von 6,45 m und 7,50 m soll auf dem östlich gelegenen Teil der bisher unbebauten Flurstücke errichtet werden. Unmittelbar vor der Mehrzweckhalle soll die Zufahrt zum gemeindeeigenen Wirtschaftsweg Flurstück 514/1 mit einem wasserdurchlässigen Belag hergestellt werden.

Das Dach mit einer Dachneigung von 8° soll mit Trapezblech eingedeckt werden. Die Außenwände sollen aus Stahlbeton und Trapezblech bestehen. Das anfallende Niederschlagswasser wird über eine Zisterne mit 60 m³ Fassungsvermögen mit Überlauf in eine Sickergrube dezentral beseitigt.

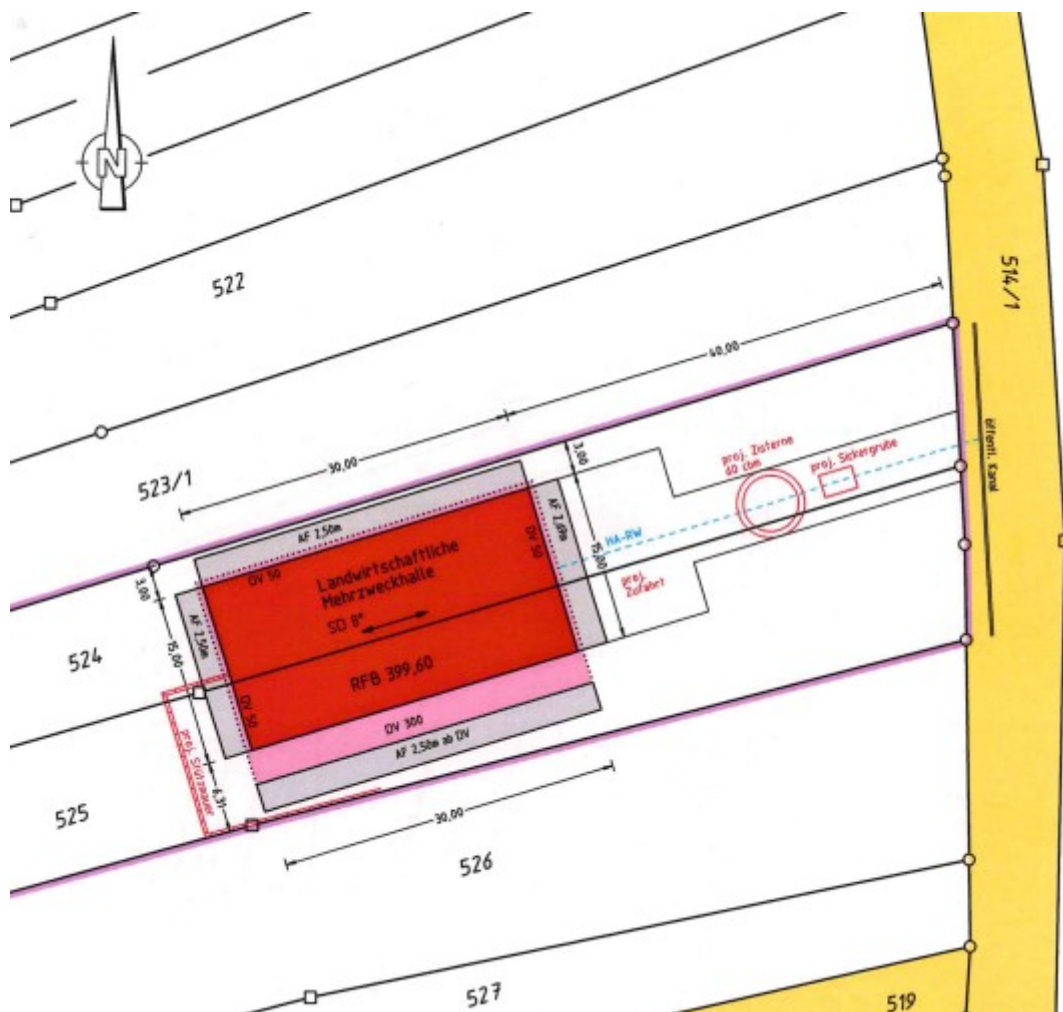
Die Baugrundstücke befinden sich im Außenbereich von Kottweil und werden daher nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. Dieser Bereich soll grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. Mit der sehr strikten Regelung verfolgt der Bundesgesetzgeber das Ziel, den Außenbereich in seiner besonderen 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.

Aufgrund der Lage des Bauvorhabens im Außenbereich führt das Umweltschutzamt eine Prüfung hinsichtlich eventuell notwendiger Ausgleichs- und Eingrünungsmaßnahmen durch. Falls entsprechende Maßnahmen notwendig sind, werden diese von der Baurechtsbehörde als Auflagen in die Baugenehmigung aufgenommen.

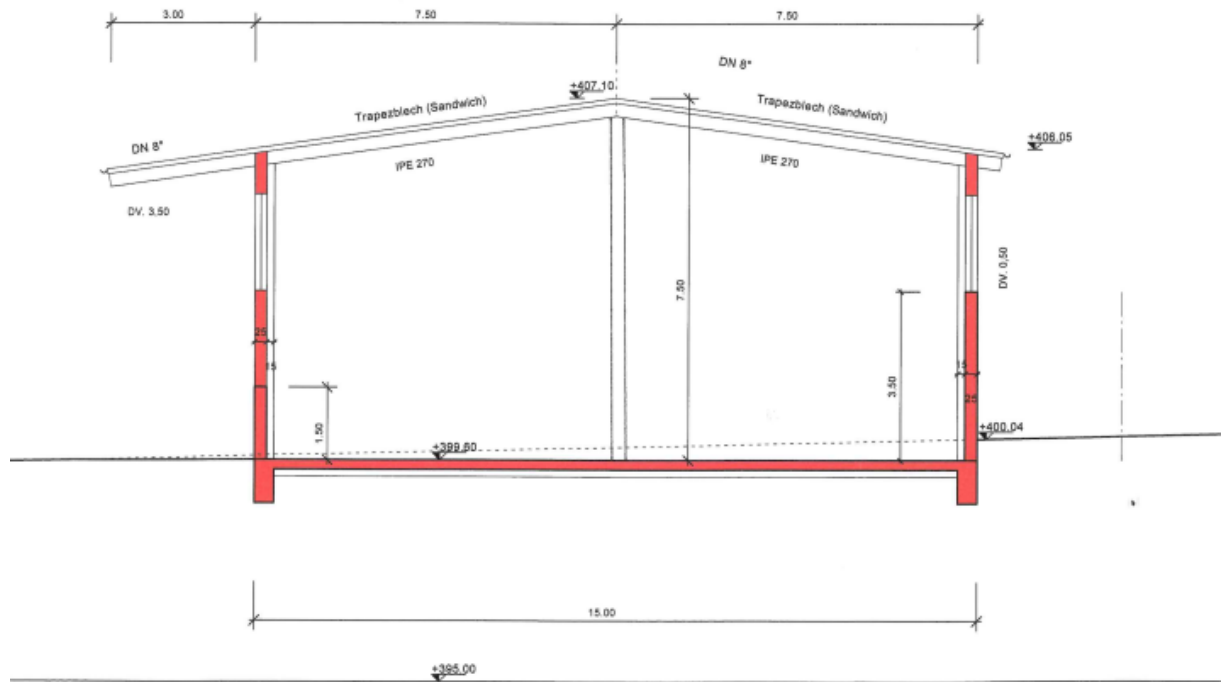
Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Sitzungsvorlage lag der Verwaltung noch keine Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes vor, welche die Privilegierung des Vorhabens bestätigt. Da aus Sicht der Verwaltung die für das Vorhaben notwendige Erschließung gegeben ist und auch ansonsten keine Einwände gegen das Vorhaben bestehen, empfiehlt die Verwaltung dem Bau- und Umweltausschuss den nachfolgenden Beschluss.

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

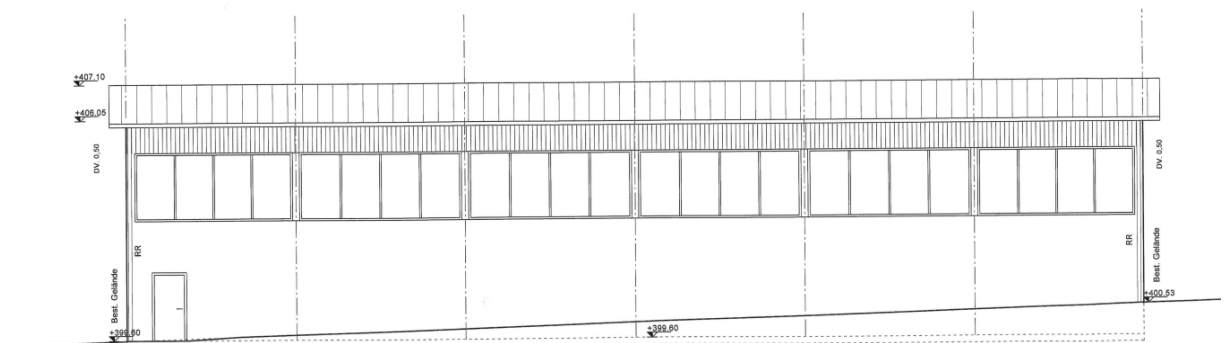
3. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 1 BauGB wird unter der Maßgabe erteilt, dass es sich um ein privilegiertes Vorhaben handelt.
4. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.



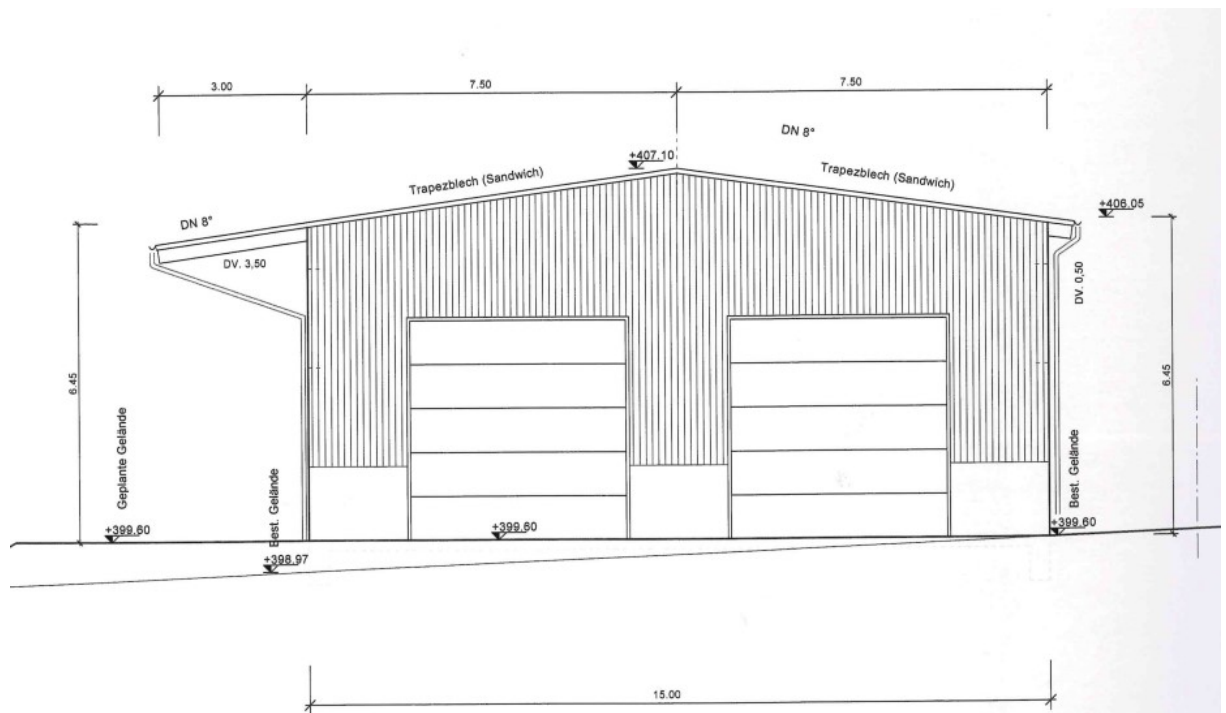
Lageplan



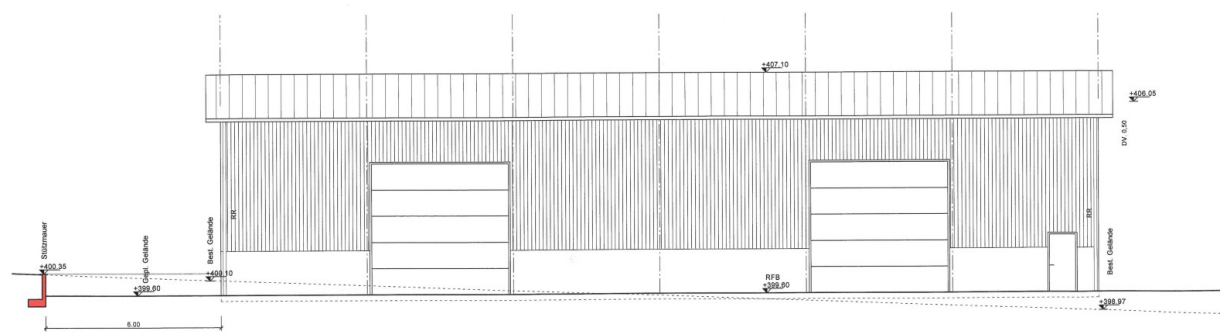
Schnitt



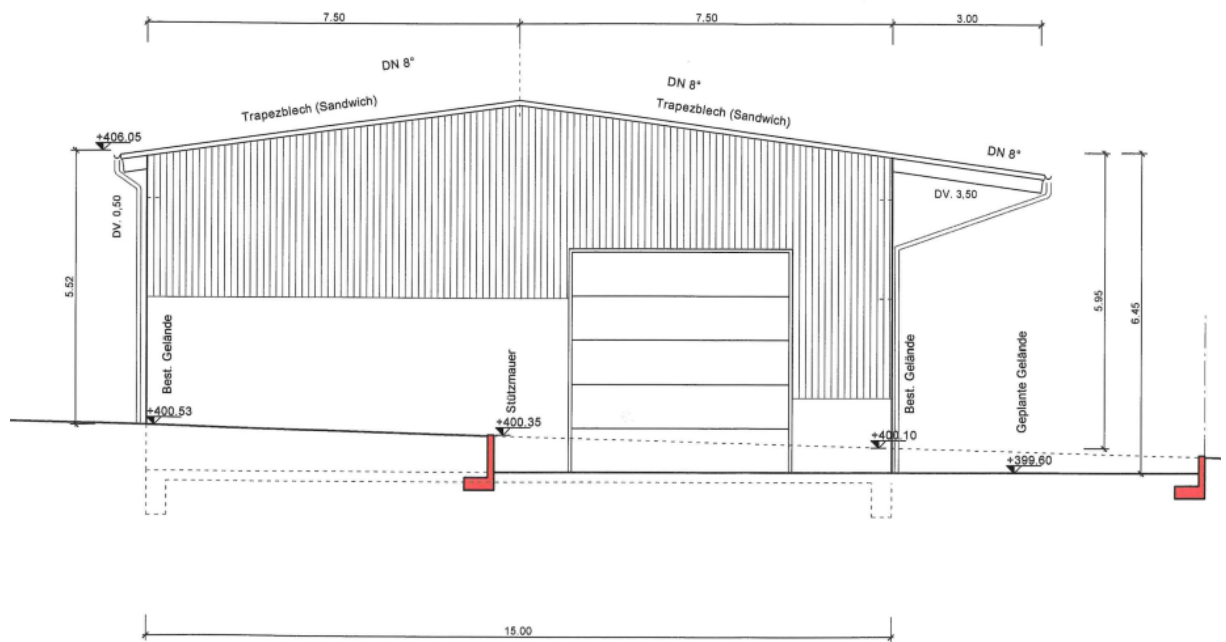
Ansicht Nord



Ansicht Ost



Ansicht Süd



Ansicht West

Verteiler:

1x Bauakte „Roßäcker 1“

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 17.12.2024**

Anwesend:	Bgm. Niederberger und 8 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 9
Normalzahl:	Bgm. Niederberger und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Jochen Friz
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein, Herr Jürgen Hillmann, Frau Annika Büning, Herr Attila Kisa
	Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Claudia Betzmer

**5. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen
Betriebserweiterung und Errichtung von zwei Überdachungen, Bosch-
straße 8, Flst.Nrn. 760/26 und 760/18, Gewerbegebiet Erlenhof
Vorlage: BUA/011/2024**

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegt die Sitzungsvorlage BUA/011/2024 vor. Die Vorlage ist Bestandteil des Protokolls.

Bauamtsleiter Rabenstein erläutert das geplante Vorhaben ausführlich anhand der Planunterlagen.

Gemeinderat Hammer möchte wissen, wer die Umsetzung der im Beschluss aufgeführten Maßnahmen, wie z.B. die Dachbegrünung, kontrolliere.

Bauamtsleiter Rabenstein erklärt, dass es eine baurechtliche Abnahme geben werde. Zusätzlich werde im Bauamt die Fertigstellung und die tatsächliche Ausführung überwacht.

Gemeinderätin Dunke interessiert, ob eine Überschreitung in Gewerbegebieten weniger ins Gewicht falle als in Wohngebieten.

Bauamtsleiter Rabenstein erläutert, dass der Bebauungsplan bereits im Jahr 1998 in Kraft getreten sei. Die einzelnen Baufenster im Gewerbegebiet seien teilweise nicht sonderlich groß geplant. Darüber hinaus sehe der Bebauungsplan im betroffenen Hangbereich unterschiedliche Festsetzungen vor. Außerdem hatte der Antragsteller ursprünglich nur den unteren Teil des Grundstückes erworben und erst im Nachhinein den anderen Teil dazu gekauft. Daher sei die Planung von Anfang an aus topografischen Gründen und produktionsbedingt schwieriger gewesen. Derartige Eventualitäten könnten in einem Bebauungsplan in der Regel nicht von vorneherein geregelt werden.

Gemeinderat Schreiber merkt an, dass das Baufenster hier eigentlich nicht zu klein sei. Auf der anderen Seite des Grundstückes, an der Straße, wäre mehr Platz im Baufenster gewesen.

Bauamtsleiter Rabenstein macht deutlich, dass sich die Planung einfacher gestaltet hätte, wenn die Grundstücke ursprünglich nicht aufgeteilt gewesen wären, da in diesem Fall spätere Betriebserweiterungen bereits im Vorfeld berücksichtigt hätten werden können. Die Tatsache, dass das Gelände zusätzlich noch uneben sei, erschwerte die Planung zusätzlich. Darüber hinaus müsse die neue Bebauung auch auf die betrieblichen Abläufe abgestimmt sein, damit sie für das Unternehmen Sinn mache.

Bürgermeister Niederberger bemerkt, dass hier keine optimalen Bedingungen vorlägen und deshalb dieser Kompromiss eingegangen werde.

Der Bau- und Umweltausschuss fasst den einstimmigen Beschluss:

- 5. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird erteilt.**
- 6. In die Baugenehmigung sind die nachfolgenden Auflagen der Gemeinde Berglen aufzunehmen:**
 - a. Die in den Bauvorlagen dargestellten Flachdächer sind gemäß dem geltenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Erlenhof – Erweiterung“ zu begrünen. Dies steht einer Umsetzung der beantragten Photovoltaik Elemente nicht entgegen.**
 - b. Als Ausgleich für die Inanspruchnahme von nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken, zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgeboten, ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung ist dem Bauamt der Gemeinde Berglen ohne weitere Aufforderung innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung nachzuweisen.**
- 7. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/011/2024	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 17.12.2024	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Betriebserweiterung und Errichtung von zwei Überdachungen, Boschstraße 8, Flst.Nrn. 760/26 und 760/18, Gewerbegebiet Erlenhof

Die Antragssteller planen die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs sowie den Anbau von zwei Überdachungen in der Boschstraße 8 / Daimlerstraße 7, Flst.Nr. 760/26 und 760/18 im Gewerbegebiet Erlenhof. Auf dem Baugrundstück befinden sich bereits Wohn-, Produktions- und Lagergebäude, eine Doppelgarage sowie offene Stellplätze.

Das vorliegende Baugesuch sieht vor, auf der westlichen bzw. nordwestlichen Seite des Grundstücks die Bestandsbebauung durch Anbauten zu erweitern sowie Hof- und Anlieferbereiche zu überdachen. An der westlichen Seite wurde die bestehende Lagerhalle bereits ohne das dafür notwendige baurechtliche Verfahren um einen Anbau mit einer Grundfläche von ca. 34,55 m² erweitert. Da die Errichtung ohne Baugenehmigung erfolgte, die Baurechtsbehörde beim Landratsamt Rems-Murr-Kreis aber eine nachträgliche Genehmigung in Aussicht stellen konnte, wurde der Anbau in die nun vorliegenden Bauvorlagen aufgenommen. Der Anbau greift die Dachform eines Flachdachs mit einer Neigung von ca. 4° und die Höhe von ca. 7,00 m des Bestandsgebäudes auf. Vor dieser Erweiterung soll eine Überdachung des Anlieferbereichs entstehen, welche mit Trauf- und Firsthöhen von 5,45 m bzw. 5,50 m, einer Dachneigung von 4° und einer Grundfläche von 29,38 m² geplant wurde.

Die Planunterlagen sehen zudem die Errichtung einer weiteren Gebäudeerweiterung im Nordwesten des Baugrundstücks vor. Die an dieser Stelle geplante Erweiterung eines Produktionsgebäudes weist eine Grundfläche von 115,97 m², ein Flachdach mit einer Dachneigung von 4° sowie Trauf- und Firsthöhen von 4,65 m bzw. 4,95 m auf. Auch an dieser Gebäudeerweiterung soll eine Hofüberdachung mit einer Grundfläche von 47,62 m² sowie Trauf- und Firsthöhen von 5,45 m bzw. 5,50 m und Dachneigung 4° entstehen.

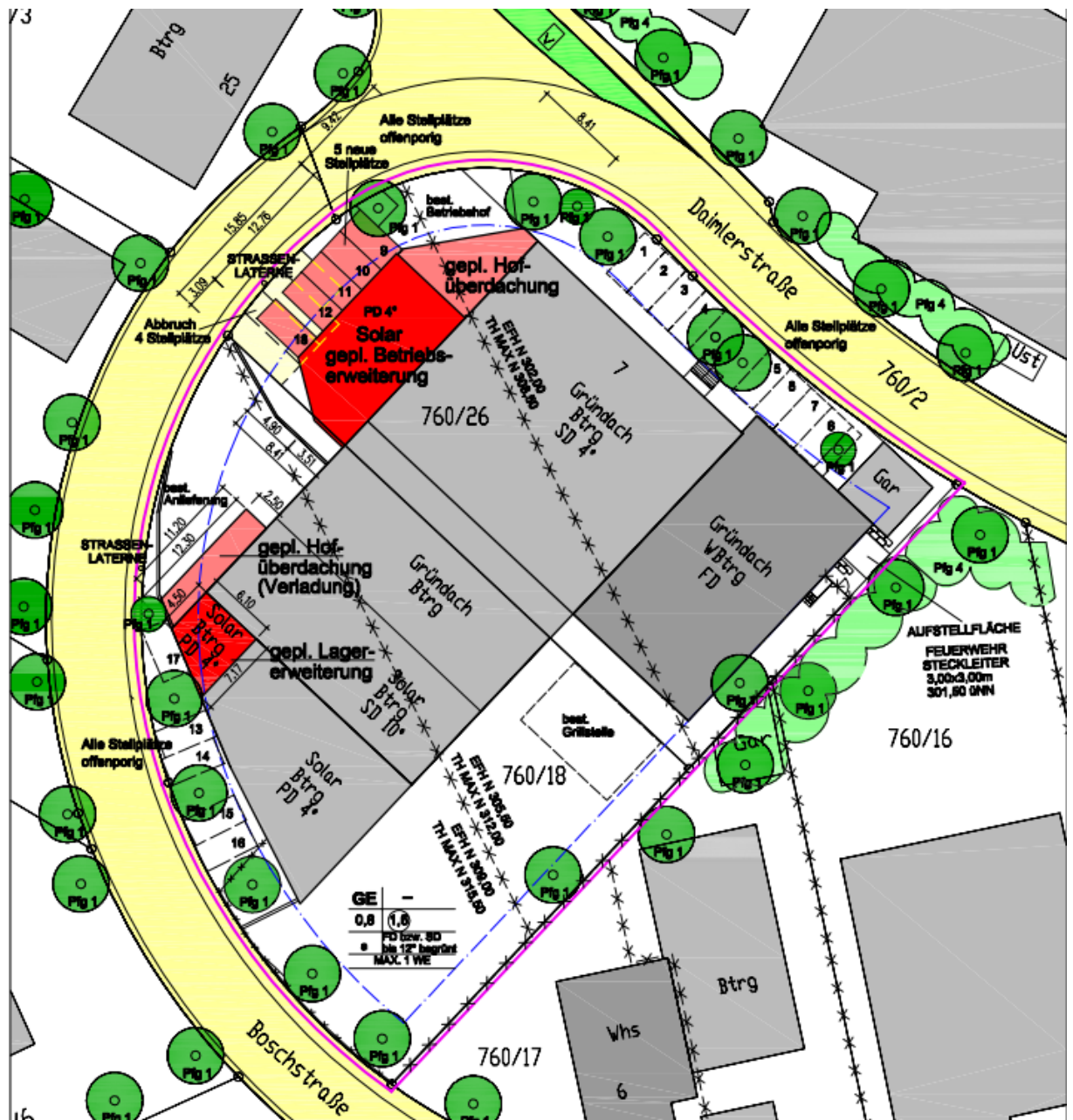
Alle genannten Überdachungen und Anbauten sollen mit Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen ausgestattet werden. Zur Umsetzung der Erweiterung des Produktionsgebäudes sieht die Planung vor, vier bestehende Stellplätze an der Nordwestseite des Grundstücks abubrechen und an leicht versetzter Position durch fünf neue Stellplätze zu ersetzen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote sind nach Art und Anzahl auf dem Baugrundstück vorhanden.

Die Baugrundstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Erlenhof - Änderung“ aus dem Jahre 1998. Die im Westen geplante Überdachung der Anliefe-

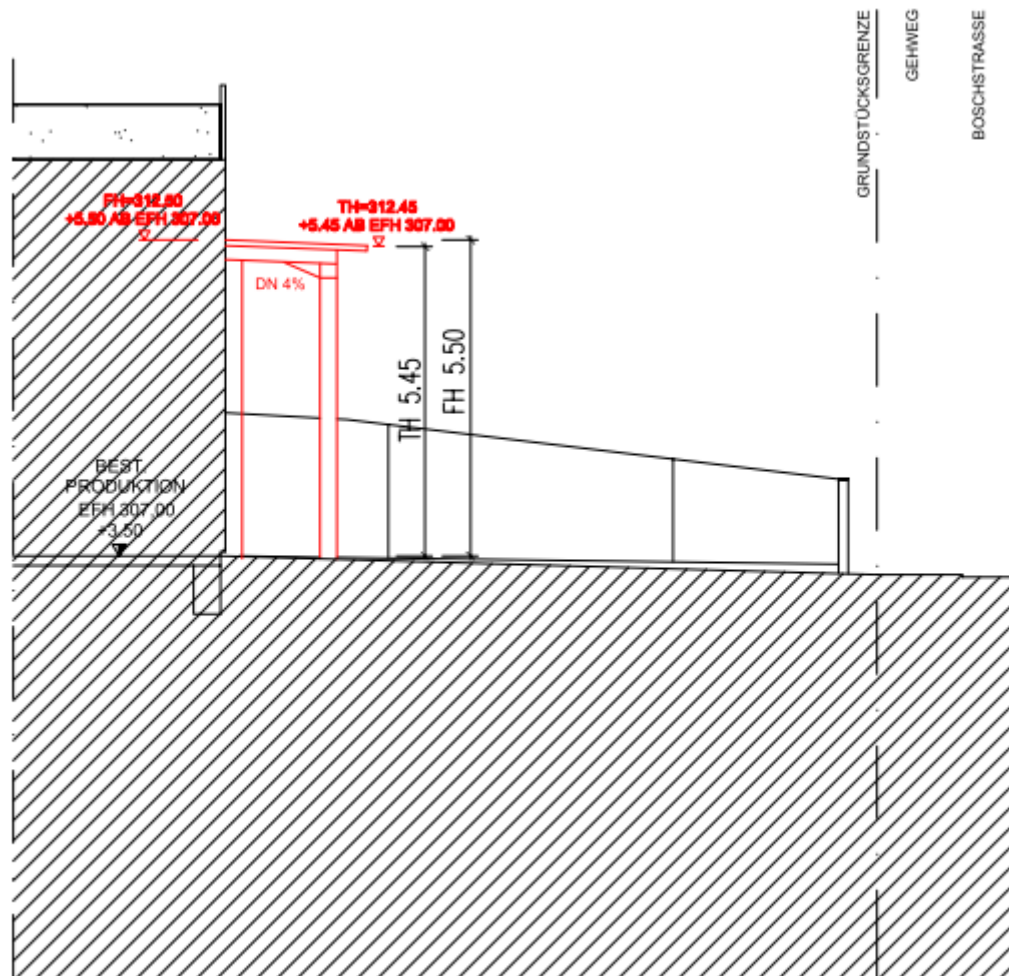
rung sowie die Erweiterung der Lagerhalle überschreiten die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze auf einer Fläche von ca. 21,50 m² bis zu einer Tiefe von ca. 3,50 m. Da im Geltungsbereich bereits Befreiungen für vergleichbare Inanspruchnahmen von nicht überbaubarer Grundstücksfläche erteilt wurden, hat die Verwaltung keine Bedenken gegen die Planung. Wie in vergleichbaren Fällen schlägt die Verwaltung jedoch einen Ausgleich durch die Pflanzung von einem einheimischen Laubbaum vor, der zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgeboten dauerhaft auf dem Grundstück zu unterhalten ist. Zudem sind die geplanten Flachdächer gemäß Bebauungsplan zu begrünen.

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

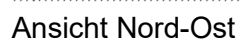
- 8. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird erteilt.**
- 9. In die Baugenehmigung sind die nachfolgenden Auflagen der Gemeinde Berglen aufzunehmen:**
 - a. Die in den Bauvorlagen dargestellten Flachdächer sind gemäß dem geltenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Erlenhof – Erweiterung“ zu begrünen. Dies steht einer Umsetzung der beantragten Photovoltaik Elemente nicht entgegen.**
 - b. Als Ausgleich für die Inanspruchnahme von nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken, zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgeboten, ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung ist dem Bauamt der Gemeinde Berglen ohne weitere Aufforderung innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung nachzuweisen.**
- 10. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**



16 Lageplan



ÜBERDACHUNG 2 NORDOSTSEITE



**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 17.12.2024**

Anwesend:	Bgm. Niederberger und 8 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 9
Normalzahl:	Bgm. Niederberger und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Jochen Friz
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein, Herr Jürgen Hillmann, Frau Annika Büning, Herr Attila Kisa
	Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Claudia Betzmer

**6. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen - Umnutzung
des Pflegeheims mit betreutem Wohnen zu einem Mehrgenerationen-
wohnhaus mit betreutem Wohnen in der Linckestraße 29, Flst. 1161/9 in
Oppelsbohm
Vorlage: BUA/010/2024**

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegt die Sitzungsvorlage BUA/010/2024 vor. Die Vorlage ist Bestandteil des Protokolls.

Bauamtsleiter Rabenstein erläutert das geplante Vorhaben ausführlich anhand der Planunterlagen. Er geht in diesem Zusammenhang auch auf die Stellplatzanzahl, die sich aus der Stellplatzsatzung der Gemeinde ergibt, und die diesbezüglichen Regelungen in der Landesbauordnung näher ein.

Bürgermeister Niederberger erläutert die Entwicklung dieses Projektes. Er beschreibt die vergebliche Betreibersuche, bis hin zum frühzeitigen Interesse der nun eingetragenen Genossenschaft Aldondjong. Die Beteiligung der Gemeinde bestehe nur noch in der Veräußerung der gemeindeeigenen Anteile an die Genossenschaft.

Gemeinderat Becher merkt an, dass seiner Meinung nach die große Wohneinheit im Gartengeschoss des Gebäudes dazu diene, die Stellplatzthematik zu umgehen. Es ständen zu wenige Parkplätze zur Verfügung, wenn mehr Parteien dieser Wohneinheit Fahrzeuge hätten. Er stehe der Parkplatzsituation kritisch gegenüber.

Bauamtsleiter Rabenstein erklärt, dass in dieser Wohneinheit mit acht Zimmern nur eine Gemeinschaftsküche vorhanden sei. Deshalb zählt diese Einheit als eine Wohnung, für die 1,5, also aufgerundet zwei Stellplätze vorgeschrieben wären.

Bauamtsmitarbeiterin Büning bemerkt, dass in dem vorliegenden Mobilitätskonzept der Genossenschaft die Teilnahme der fahrtüchtigen Bewohner dieser Wohneinheit am Carsharing aufgeführt sei.

Bürgermeister Niederberger bestätigt, dass diese Parkplatzlösung ein Kompromiss darstelle. Die Parkregeln müssten von der Genossenschaft als Gemeinschaft festgelegt werden. An anderer Stelle stände auf dem Grundstück keine Fläche für weitere Stellplätze zur Verfügung.

Im Rahmen der Umsetzung des Projekts, führt **Bauamtsleiter Rabenstein** aus, dürften jedoch keine Zustände geschaffen werden (z.B. Einbau von Küchenzeilen in die einzelnen Zimmer), welche zu einer anderen Stellplatzbeurteilung führen würden.

Gemeinderat Schreiber hält fest, dass für die Berechnung der Stellplatzanzahl alle Wohneinheiten des Gebäudes zusammengezählt und dann erst gerundet werden würde. Er pflichte der Aussage von **Gemeinderat Becher** bei, dass vor allem auch durch einen späteren Wechsel der Bewohner, mehr Fahrzeuge als bisher geplant vorhanden sein könnten. Durch ein erhöhtes Fahrzeugaufkommen seien vor allem auch die Anlieger betroffen.

Bürgermeister Niederberger bekräftigt, dass in diesem Fall die Gemeinde/das Landratsamt das Gespräch mit den Betreibern suchen müsse um eine Lösung zu finden.

Gemeinderat Schreiber erkundigt sich nach der Möglichkeit, an der südlichen Grundstücksgrenze Parkplätze anzulegen.

Bauamtsleiter Rabenstein bemerkt, dass an dieser Grenze ohne größeren Aufwand keine Stellplätze geschaffen werden könnten. Vermutlich befänden sich dort Blocksteine zur Böschungssicherung wie im vorderen Bereich. Möglicherweise wären weitere Stellplätze an der Straße in Richtung Oberweiler möglich, wobei es sich hier um eine Gemeindefläche handele.

Gemeinderat Simpfendörfer befindet dieses Konzept für gut, unterstützungswert und zukunftsweisend. Allerdings müssten die Vorgaben eingehalten werden.

Bauamtsleiter Rabenstein bestätigt, dass das Mobilitätskonzept Teil der Baugenehmigung werden würde und dieses in der Praxis umgesetzt werden müsse.

Gemeinderätin Dunke erkundigt sich, ob die Parkdauer auf den öffentlichen Stellplätzen in der näheren Umgebung zeitlich begrenzt sei.

Bauamtsleiter Rabenstein ist nicht bekannt, wie die zeitliche Regelung im Umfeld des Baugrundstücks aktuell ist. Diese Informationen müsste man beim Ordnungsamt einholen. Sofern keine zeitliche Beschränkung gegeben sei, könne dies bei Bedarf nachgeholt werden.

Gemeinderätin Dunke hebt hervor, dass diese Gemeinschaft durch den Zusammenhalt leben werde. Daraus werde sich auch ergeben, dass man sich gegenseitig unterstützen und auch Fahrzeuge gemeinsam nutzen werde.

Gemeinderat Frey fragt, ob das Mobilitätskonzept Vertragsbestandteil werde.

Bauamtsleiter Rabenstein merkt an, dass es bezüglich des Mobilitätskonzepts keinen Vertrag zwischen der Gemeinde und der Genossenschaft geben werde. Das Konzept ist Teil der baurechtlichen Antragsunterlagen. Ausschließlich für die Veräußerung der Pflegezimmer werde ein notarieller Vertrag geschlossen. In diesem Verfahren spielen baurechtliche Fragen jedoch keine Rolle.

Gemeinderat Frey äußert seine Bedenken, dass dieses Konzept nur in der Theorie bestehen würde.

Bauamtsleiter Rabenstein legt dar, dass das Konzept, wie bereits ausgeführt, Teil der Baugenehmigung werde. Eine Abweichung bezüglich der notwendigen Stellplatzanzahl ist nur aufgrund des Mobilitätskonzepts möglich.

Es werden **aus dem Gemeinderat** andere mögliche Bereiche für zusätzliche Stellplätze vorgeschlagen. Diese seien aber aufgrund der vorhandenen Topografie nur schwer umsetzbar.

Gemeinderat Becher bekräftigt, dass man durch dieses Vorgehen die Stellplatz-Problematik vor sich herschiebe

Bürgermeister Niederberger stimme dieser Aussage zu. Es könne durchaus zu Problemen führen. Trotzdem wolle er diesem Projekt eine Chance geben.

Nachfolgend fasst der Bau- und Umweltausschuss mit sechs Ja-Stimmen, einer Nein-Stimme und zwei Enthaltungen den Beschluss:

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 31 BauGB zu dem Bauantrag wird erteilt. Dem Mobilitätskonzept vom 28.11.2024 wird zugestimmt, ebenso einer Abweichung von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Berglen vom 05.12.1996.**
- 2. Die Gemeinde stimmt auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/010/2024	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 17.12.2024	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen - Umnutzung des Pflegeheims mit betreutem Wohnen zu einem Mehrgenerationenwohnhaus mit betreutem Wohnen in der Linckestraße 29, Flst. 1161/9 in Oppelsbohm

Auf dem Grundstück Linckestraße 29 in Oppelsbohm befindet sich das ehemalige Pflegeheim Alexander Stift. Die Genossenschaft in Gründung „Aldondjong Berglen“ plant den Pflegebereich im Gartengeschoss und Erdgeschoss in unterschiedlich große Wohnungen umzuwandeln, so dass zusammen mit dem im Obergeschoss betreutem Wohnen ein Mehrgenerationenwohnhaus entsteht. Hierbei sollen im Garten- und Erdgeschoss zusammen elf Wohnungen entstehen, die 12 betreuten Wohnungen im Obergeschoss bleiben unverändert.

Konkret sieht die Planung folgendes vor:

Im Gartengeschoss soll eine Wohnung mit acht Zimmern und einer Gemeinschaftsküche entstehen. Jede Wohnung erhält dabei eine ca. 10 m² große Terrasse. Des Weiteren ist geplant, die Sanitärbereiche bzw. die Umkleide in Werkstätten sowie Lager- und Abstellräume und eine Sauna umzubauen. Zudem sind im östlichen Teil des Gartengeschosses weitere Abstellräume durch kleinere Umbauten vorgesehen.

Im Erdgeschoss wird das Pflegeheim in insgesamt zehn Wohnungen umgebaut. Die Wohnungen variieren zwischen Zwei- und Fünfstückwohnungen. Auf der Westseite des Gebäudes erhalten die Wohnungen ebenfalls jeweils eine ca. 10 m² große Terrasse. Für die Wohnungen auf der Ostseite ist ein jeweils 12 m² bzw. 20 m² großer Balkon geplant. Zudem soll der Eingang an der nordöstlichen Gebäudeseite mit einem ca. 3 m tiefen Vordach überdacht werden. Davor ist eine Überdachung mit ca. 11 m² Grundfläche für sechs Fahrradabstellplätze geplant. Darüber hinaus sieht die Planung parallel des nördlich verlaufenden Wirtschaftswegs eine ca. 12 m lange Einhausung mit begrünten Flachdach für Müllbehälter und weitere Fahrradabstellplätze vor. Eine weitere Mülleinhausung ist im Nordosten am Gebäude geplant. Im westlichen Teil des Grundstücks soll ein neuer Spielplatz mit ca. 60 m² entstehen.

Im Obergeschoss werden die zwei bestehenden Terrassen am südwestlichen Eck unter den Dachschrägen eingehaust, sodass zwei Wintergärten entstehen. Diese sind auch von der neuen Terrasse, welche zwischen den Wintergärten liegt, erreichbar.

Durch die Anlegung von sechs neuen Stellplätzen an der nordöstlichen Gebäudeecke sowie vor dem Eingang stehen für das Projekt insgesamt 23 Stellplätze zur Verfügung.

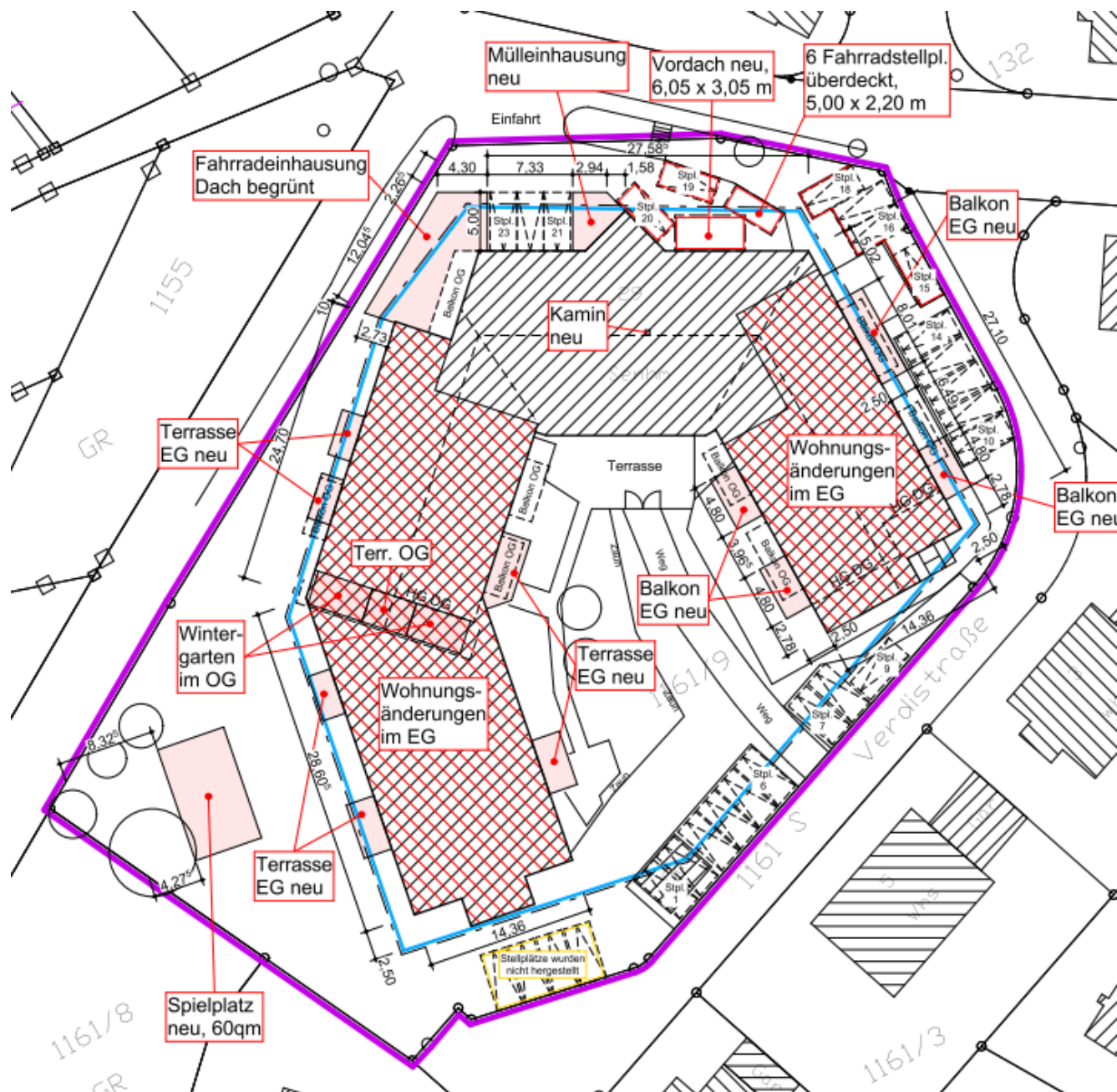
Das Grundstück Linckestraße 29 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rotland“ aus dem Jahre 2002. Das Bauvorhaben entspricht bis auf die geplanten Einhausungen für Müllbehälter und Fahrräder, die Überdachung für Fahrräder und den Kinderspielplatz seinen Festsetzungen. Die nördliche Einhausung befindet sich teilweise auf ihrer gesamten Länge von ca. 12 m außerhalb des Baufensters. Aus Sicht der Verwaltung könnte hierfür eine Befreiung ausgesprochen werden, da die Einhausung untergeordnet ist und aufgrund ihrer Lage auf dem Grundstück so gut wie nicht in Erscheinung tritt. Bezüglich einer Befreiung der kleineren Mülleinhausung sowie der Überdachung für Fahrräder im Eingangsbereich bestehen ebenfalls keine Bedenken. Auch für den vorgesehenen Kinderspielplatz ist eine Befreiung erforderlich, da gemäß dem Bebauungsplan Nebenanlagen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig sind.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Berglen vom 05.12.1996 sind für das Projekt insgesamt 33,5 Stellplätze erforderlich. Laut der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) ist nach § 37 Absatz 1 für jede Wohnung ein Stellplatz erforderlich, somit wären es 23 Stellplätze. Die Genossenschaft Aldondjong hat allerdings ein Mobilitätskonzept vorgelegt, aus welchem hervorgeht, dass sowohl hinsichtlich der Pkws als auch der Fahrräder Carsharing betrieben werden soll. Bei einer Vollbelegung der Wohnungen ist von 34 Erwachsenen und 10 Kindern auszugehen. Demnach sollen für die Bewohner drei E-Fahrzeuge und drei Kraftfahrzeuge mit Verbrennungsmotoren angeschafft werden. Sechs der Bewohner werden ein eigenes Fahrzeug nutzen. Da das Mobilitätskonzept aus Sicht der Verwaltung schlüssig ist, geht sie davon aus, dass die Parkierung funktioniert. Vor diesem Hintergrund kann aus Sicht der Verwaltung aufgrund des Mobilitätskonzepts bezüglich der Stellplatzanzahl von der Stellplatzsatzung der Gemeinde eine Abweichung erteilt werden, jedoch nur insofern, dass die in der LBO vorgeschriebene Stellplatzanzahl als Mindestanzahl erfüllt ist.

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

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

1. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 31 BauGB zu dem Bauantrag wird erteilt. Dem Mobilitätskonzept vom 28.11.2024 wird zugestimmt, ebenso einer Abweichung von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Berglen vom 05.12.1996.
2. Die Gemeinde stimmt auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.



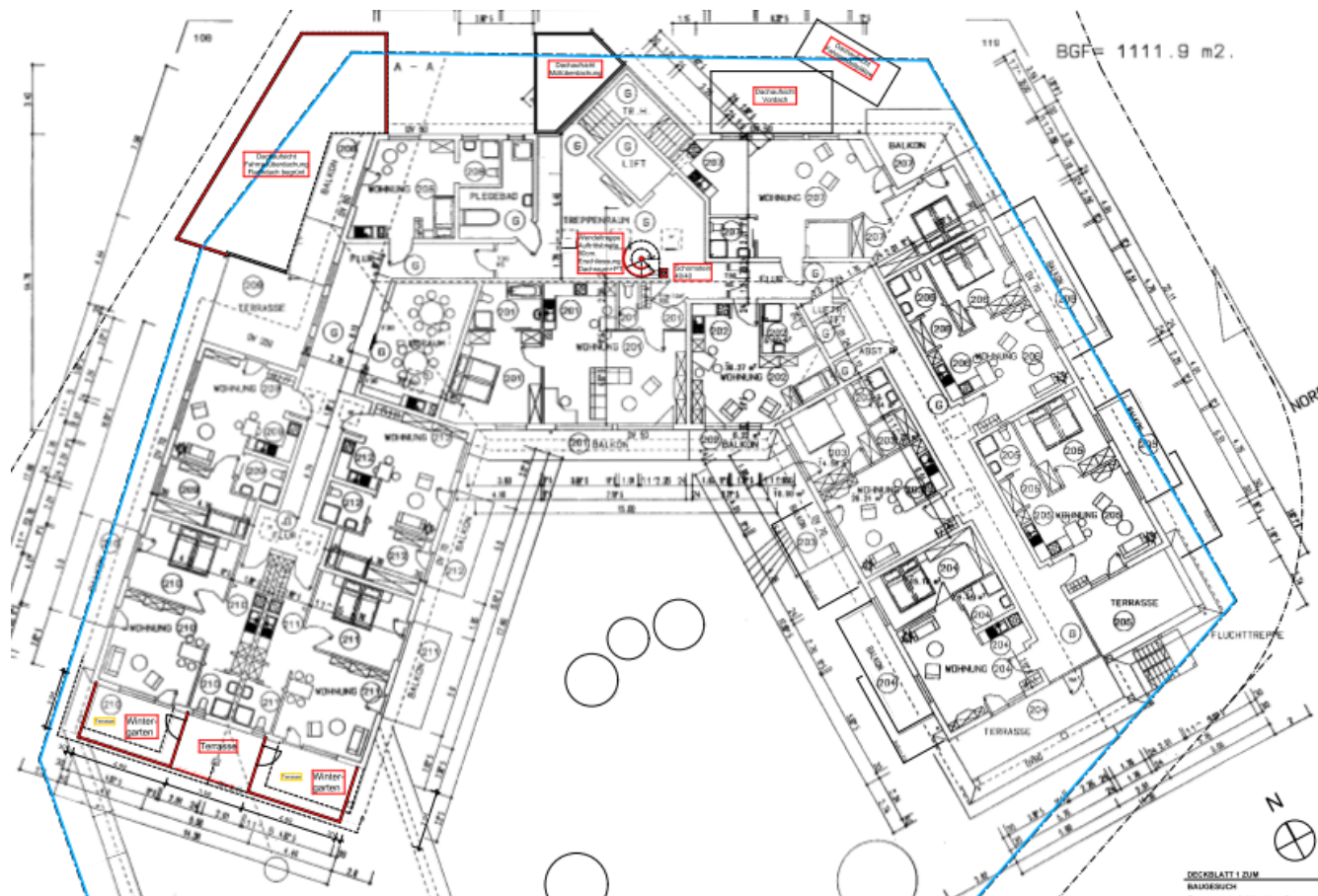
Lageplan



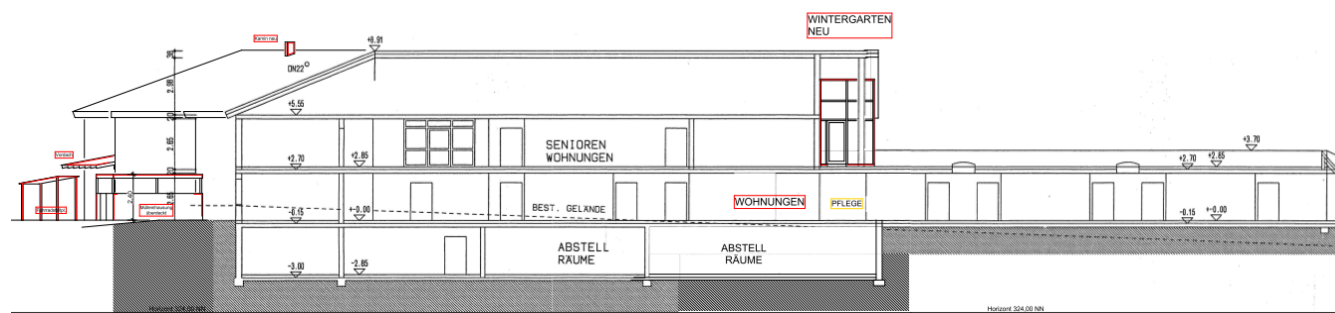
Grundriss Gartengeschoss



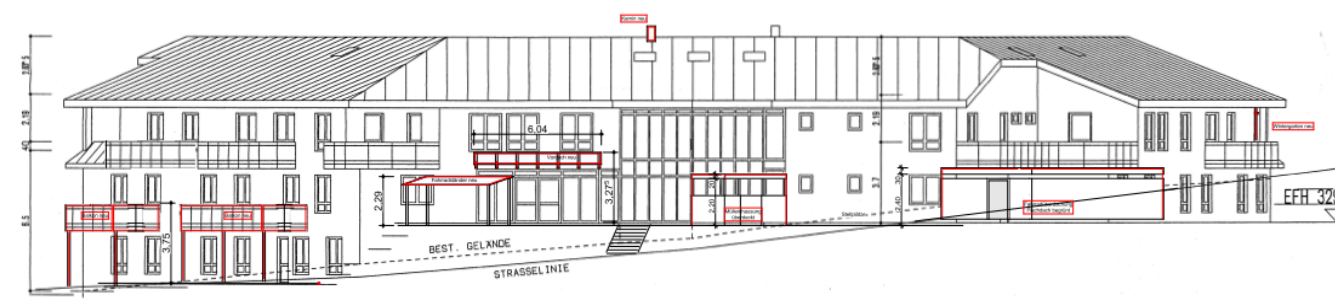
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



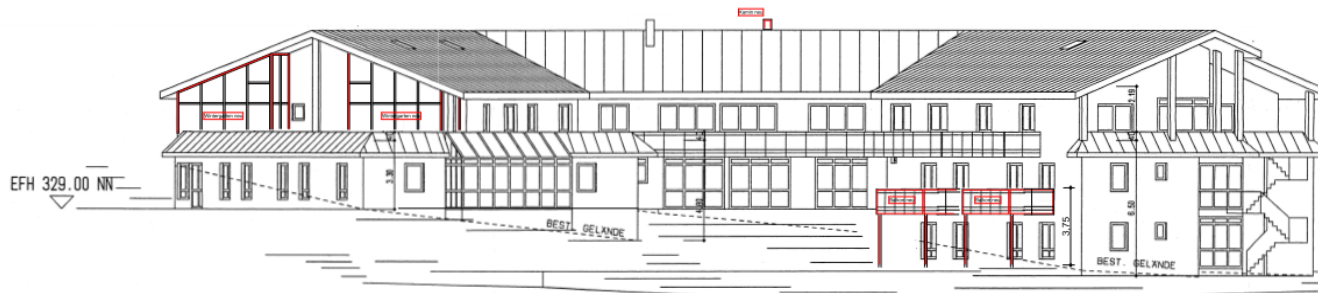
Schnitt



Nordansicht



Westansicht



Südansicht



Ostansicht

Verteiler:

1 x Bauakte „Linckestraße 29“



Anlage zum Bauantrag, 2.Deckblatt 28.11.2024
Umnutzung Pflegeheim mit Betreutem Wohnen zu
Mehrgenerationenhaus mit Betreutem Wohnen

Mobilitätskonzept Aldondjong Berglen eG i.G.

Die Genossenschaft in Gründung „Aldondjong Berglen“ beabsichtigt den ehemaligen Pflegebereich des Seniorenhauses in Oppelsbohm käuflich zu erwerben und ihn in 11 unterschiedlich große Wohnungen umzuwandeln (siehe Deckblatt Bauantrag vom 24.10.2024). Das Obergeschoss mit den 12 Betreuten Wohnungen bleibt unverändert.

Die Genossenschaftsmitglieder sind der Satzung nach zu sozialem und ökologischem Handeln verpflichtet. Das Teilen von Großgeräten wie Pkw oder Fahrradanhängern ist ein Bestandteil davon. Die Attraktivität der Fahrradnutzung wird durch ebenerdig erreichbare, überdachte Stellplätze gesteigert und durch gute Radwege in der Umgebung unterstützt. Für die Nutzung privater Pkw werden Hürden aufgebaut, indem Mieten für die Stellplätze verlangt werden und die Stellplätze keiner Wohnung fest zugeordnet werden. Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar. Eine ausreichende ÖPNV-Anbindung in die nächst größeren Städte ist gegeben. Außerdem nehmen viele unserer Mitglieder die persönliche Umbruchsituation „Umzug“ zum Anlass, ihr Mobilitätsverhalten zu ändern.

Bausteine:

- **ÖPNV-Nutzung**
- **Fahrzeugsharing**
- **Mitfahrbörse**
- **IT-gestütztes Mobilitätsmanagement**

- Wir streben einen **hohen Nutzungsgrad des ÖPNV** an.
 - Die Bushaltestelle Lannerstraße liegt in einer Entfernung von 400 m vom Gebäude.
 - 5 Buslinien (330, 336, 337, 234, 244) verbinden Oppelsbohm mit Winnenden, Schorndorf und Kaisersbach. Insbesondere Winnenden ist von Oppelsbohm aus gut mit einem Halbstundentakt angeschlossen.
 - Das VVS-Rider On-demand-System soll ab 2025 zur Verfügung stehen.

- Unsere Mehrgenerationen-Wohnungsgenossenschaft hat ein **Fahrzeug-Sharing-Konzept** mit ökologischer und ökonomischer Ausrichtung entwickelt.
 - **Zweirad-Sharing** (für Fahrräder, Pedelecs, Elektroroller): Wir wollen die Nutzung dieser Fahrzeuge, alternativ zum PKW, durch günstige Konditionen fördern und hier ausschließlich auf CO₂-neutrale Antriebe (E-Mobilität) setzen. Mehrere Fahrradanhänger für den Transport kleinerer Lasten sind bereits eingeplant. Der Radweg nach Winnenden verläuft steigungsarm und abseits von Durchgangsstraßen am Buchenbach entlang. Die Fahrrad-Nutzung stellt hier eine gute Alternative zur Kfz-Nutzung dar.
 - Für das **Carsharing** werden 3 batterieelektrische Kleinwagen (Renault Zoe oder Citroën ë-C3) auf den attraktiven Stellplätzen 17-19 direkt neben dem Eingang zur Verfügung stehen. Jeder dieser Stellplätze wird mit einer Wallbox versehen. 3 Verbrennerfahrzeuge, darunter 1 Kombi und 1 9-Sitzer-Kleinbus, ergänzen die Leihfahrzeugflotte. Unsere internen Umfragen untermauern, dass die große Mehrheit der Mitglieder (90 % bei einer Umfrage am 13.1.24, 87 % bei unserer Umfrage im April 2024) hiervon Gebrauch machen will und auf Privatfahrzeuge verzichtet. Sollte unser eigenes Angebot eine Bedarfsspitze nicht abdecken können, werden wir gerne auf das E-Carsharing Angebot der Gemeinde Berglen (Gemeinderatsbeschluss vom 15.10.2024) zugreifen. Dieser Stellplatz mit Ladesäule ist in 400 m Entfernung von unserem Standort geplant.
 - Unser Mobilitätsmanagement für die Planung- und Vermittlung der Sharing-Fahrzeuge als auch der Börsen wird IT-gestützt und leicht anwendbar sein.

Berechnung des Kfz-Fahrzeugbedarfs:

- Wir gehen in unserem Mehrgenerationenhaus von folgendem Mix bei der PKW-Nutzung aus:
 - Bei Vollbelegung der Wohnungen rechnen wir mit maximal 34 Erwachsenen und 10 Kindern.
 - 7 Erwachsene (20 %) steuern keinen PKW, weil sie sich auf ÖPNV, Fahrräder bzw. Pedelecs oder Mitfahrgelegenheiten beschränken.
 - 6 Erwachsene (17 %) betreiben einen eigenen PKW, weil dieser beruflich jeden Wochentag für längere Fahrstrecken benötigt wird.
 - 21 Erwachsene (63 %) nehmen am Carsharing teil. Dafür werden maximal 6 Kfz benötigt.

Summe Kfz-Stellplatzbedarf: 12 Kfz-Stellplätze

Berechnung der Kfz-Stellplätze nach geltendem Baurecht:

- Nach Landesbauordnung Baden-Württemberg § 37 Abs. 1 gilt für Kfz-Stellplätze:
 - Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ist für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz für Kraftfahrzeuge herzustellen (notwendiger Kfz-Stellplatz).
 - Für die Betreuten Wohnungen im Obergeschoss ändert sich die Nutzung nicht. Für diese Wohnungen kann somit Bestandsschutz geltend gemacht werden. Wir gehen davon aus, dass 12 Kfz-Stellplätze vorhanden sind.
 - Im Erdgeschoss werden 10 Wohnungen erstellt. Gemäß § 37 Abs. 1 LBO sind damit 10 Kfz-Stellplätze herzustellen.
 - Der Stellplatzschlüssel von Berglen sieht für Wohnungen größer 40 qm 1,5 Stellplätze pro Wohnung vor. Aufgrund unseres Mobilitätskonzeptes beantragen wir hierfür Befreiung.
 - Im Gartengeschoss gibt es eine Clusterwohnung (vormaliger Demenzbereich). Sie besteht aus 8 Zimmern mit jeweils eigenem Bad und einer Gemeinschaftsküche. Nach aktuellem Stand wird sie von 7 Erwachsenen, darunter eine pflegebedürftige Person und deren Betreuung, belegt werden. Alle fahrtüchtigen Personen nehmen am Carsharing teil. Gemäß § 37 Abs. 1 LBO ist hiermit 1 Kfz-Stellplatz herzustellen.
 - Der Stellplatzschlüssel von Berglen sieht für Wohnungen größer 40 qm 1,5 Stellplätze pro Wohnung vor. Aufgrund unseres Mobilitätskonzeptes beantragen wir hierfür Befreiung.

Summe baurechtlich erforderlicher Kfz-Stellplätze: 23 Kfz-Stellplätze

Realisierung der Kfz-Stellplätze:

- Auf dem Gelände stehen aktuell 20 Kfz-Stellplätze bereit.
- Davon entfällt einer für den absperrbaren Zweiradbereich (für Fahrräder/Pedelecs) (minus 1).
- 4 zusätzliche Kfz-Stellplätze können an der Ecke Lincke-/Verdistraße hergerichtet werden.
- Somit sind 23 Kfz-Stellplätze realisierbar.

Summe Kfz-Stellplätze (Realisierung): 23 Kfz-Stellplätze

Berechnung des Fahrrad-Bedarfs:

- Wir haben einen Bedarf von 0,6 Stellplätzen pro Bewohner ermittelt. Unter Anrechnung der Kinder entspricht dies einem Bedarf von insgesamt $44 \times 0,6 = 26,4$ Stellplätze.
- Da wir auch bei Zweirädern Sharing anstreben, haben wir einen zusätzlichen Bedarf von 6 Stellplätzen für Sharing-Fahrräder ermittelt.

Summe Fahrrad-Stellplatzbedarf: 33 Fahrradstellplätze.

Berechnung der Fahrrad-Stellplätze nach geltendem Baurecht:

- Nach Landesbauordnung Baden-Württemberg § 37 Abs. 2 gilt für Fahrrad-Stellplätze:
 - Bei der Errichtung baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr mit Fahrrädern zu erwarten ist, sind Fahrradstellplätze herzustellen. Ihre Zahl und Beschaffenheit richtet sich nach dem nach Art, Größe und Lage der Anlage regelmäßig zu erwartenden Bedarf (notwendige Fahrradstellplätze). Eine genaue Zahl wird nicht angegeben.
 - Fachpapiere wie die Hinweise zum Fahrradparken der FGSV empfehlen 1 Abstellplatz je 40 m² Wohnfläche.
 - Für die Betreuten Wohnungen im Obergeschoss ändert sich die Nutzung nicht. Für diese Wohnungen wurden keine Fahrradstellplätze hergestellt. Somit kann Bestandsschutz geltend gemacht werden.
 - Im Erdgeschoss werden 10 Wohnungen größer 40 qm erstellt. Gemäß § 37 Abs. 2 LBO bzw. der Empfehlung der FGSV sind damit 20 Fahrrad-Stellplätze herzustellen.
 - Im Gartengeschoss besteht eine Clusterwohnung aus 8 Zimmern mit eigenem Bad, jedoch ohne Küche (keine eigenständigen Wohnungen). Gemäß § 37 Abs. 2 LBO bzw. Empfehlung der FGSV sind hiermit 2 Fahrrad-Stellplätze herzustellen.

Summe baurechtlich erforderlicher Fahrrad-Stellplätze: 22 Fahrrad-Stellplätze

Realisierung der Fahrrad-Stellplätze:

- Unsere langfristige Planung zielt auf einen Umstieg vom Pkw zum Fahrrad hin.
- Wir rechnen mit einem zu erwartenden Bedarf von 33 Stellplätzen.

- Wir errichten einen neuen ca. 75 qm großen, überdachten Bereich im Nordosten des Gebäudes, welcher auch den Bereich unter dem Balkon umfasst und Platz für 27 Fahrräder bietet.
- Pro Fahrradstellplatz werden 0,8m x 2m Fläche = 1,6 qm Fläche bereit gestellt.
- Die Überdachung wird allseitig umschlossen.
- Weitere 6 Stellplätze errichten wir im Eingangsbereich.

Summe Fahrrad-Stellplätze (Realisierung): 33 Fahrrad-Stellplätze