

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 07.02.2017**

Anwesend: Bgm. Friedrich und 10 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 11
Normalzahl: Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :

Herr Gemeinderat Karl-Heinz Moser (dafür
Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwe-
send)
Herr Gemeinderat Jochen Friz (ab TOP 1.3
anwesend)

Unentschuldigt :

Außerdem anwesend: Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein
Presse, Zuhörer

Schriftführer: Frau Michaela Heidenwag

Öffentlicher Teil

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

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

- | | |
|--|------------|
| - Sitzung des Gemeinderats | 14.02.2017 |
| - Sitzung des Bau- und Umweltausschusses | 25.04.2017 |
| - Sitzung des Verwaltungs- und Finanzausschusses | 04.07.2017 |

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 07.02.2017**

Anwesend: Bgm. Friedrich und 10 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 11
Normalzahl: Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :

Herr Gemeinderat Karl-Heinz Moser (dafür
Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwe-
send)
Herr Gemeinderat Jochen Friz (ab TOP 1.3.
anwesend)

Unentschuldigt :

Außerdem anwesend: Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein
Presse, Zuhörer
Schriftführer: Frau Michaela Heidenwag

**1.2. Bekanntgaben
- Einweihung Sporthalle Oppelsbohm am 10.02.2017**

Der Vorsitzende verweist auf die feierliche Einweihung der Sporthalle am 10.02.2017 und bittet die Gemeinderäte um eine zeitnahe Rückmeldung, sofern dies noch nicht geschehen sei.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 07.02.2017**

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

Herr Gemeinderat Karl-Heinz Moser (dafür
Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwesend)

Unentschuldigt :

Außerdem anwesend: Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein
Presse, Zuhörer

Schriftführer: Frau Michaela Heidenwag

**1.3. 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:

- Einfamilienwohnhaus mit Garage und Stellplatz, Anemonenweg 1 in Stöckenhof
- Einfamilienwohnhaus mit Carport und Stellplatz, Dahlienstraße 7 in Stöckenhof
- Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage, Dahlienstraße 11 in Stöckenhof
- Einfamilienwohnhaus mit Garage und Stellplatz, Dahlienstraße 12 in Stöckenhof
- Einfamilienwohnhaus mit Garage und Stellplatz, Dahlienstraße 17 in Stöckenhof
- Gerätehütte, Friedrichstraße 10 in Ödernhardt

Protokollnotiz: Gemeinderat Friz nimmt ab 19.05 Uhr an der Sitzung teil.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 07.02.2017**

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

Herr Gemeinderat Karl-Heinz Moser (dafür
Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwe-
send)

Unentschuldigt :

Außerdem anwesend: Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein
Presse, Zuhörer

Schriftführer: Frau Michaela Heidenwag

**2.1. Verschiedenes und Anfragen aus dem Gemeinderat
- Sanierung Backhaus Öschelbronn**

Bürgermeister Friedrich informiert, dass die ersten Arbeiten zur Sanierung des Backhauses in Öschelbronn beauftragt wurden. Zuerst sollen Fundamentarbeiten durchgeführt werden, dann erfolgen Arbeiten zur Vorbereitung der Fassade, die dann in einem letzten Schritt verklankert werden soll.

Verteiler: 1 x Technische Verwaltung
1 x Bauamt

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 07.02.2017**

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

Herr Gemeinderat Karl-Heinz Moser (dafür
Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwesend)

Unentschuldigt :

Außerdem anwesend: Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein
Presse, Zuhörer

Schriftführer: Frau Michaela Heidenwag

**2.2. Verschiedenes und Anfragen aus dem Gemeinderat
- Maßnahmen im Rahmen der Flurneuordnung**

Der Vorsitzende informiert, dass die Firma Haag Erdbau, sofern es die Witterung zulässt, übernächste Woche mit den Bauarbeiten im Flurneuordnungsgebiet beginnt. Erste Wegearbeiten werden im Bereich des Wanderparkplatzes Gabrain Richtung Friedhof Öschelbronn durchgeführt.

Verteiler: 1 x Technische Verwaltung
1 x Bauamt

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 07.02.2017**

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

Herr Gemeinderat Karl-Heinz Moser (dafür
Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwe-
send)

Unentschuldigt :

Außerdem anwesend: Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein
Presse, Zuhörer

Schriftführer: Frau Michaela Heidenwag

**2.3. Verschiedenes und Anfragen aus dem Gemeinderat
- Backhaus Öschelbronn**

Zur Anfrage von Gemeinderat Hammer bezüglich der Sanierung des Backhauses Öschelbronn teilt der Vorsitzende mit, dass eine Verklinkerung der Fassade gewählt wurde, um eine dauerhaft gute Außenwirkung zu erzielen. Der Backofen soll im Zuge der Arbeiten ebenfalls saniert werden.

Verteiler: 1 x Kämmerei (Liegenschaftsverwaltung)
1 x Technische Verwaltung

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 07.02.2017**

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

Herr Gemeinderat Karl-Heinz Moser (dafür
Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwe-
send)

Unentschuldigt :

Außerdem anwesend: Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein
Presse, Zuhörer

Schriftführer: Frau Michaela Heidenwag

**2.4. Verschiedenes und Anfragen aus dem Gemeinderat
- Belagsarbeiten Baugebiet Stöckenhäule**

Zur Anfrage von Gemeinderat Hammer teilt der Vorsitzende mit, dass die Restarbeiten am Straßenbelag von der Firma HSE Bau durchgeführt werden, sobald es die Witterung zulässt.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 07.02.2017**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Karl-Heinz Moser (dafür Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwesend)
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

**2.5. Verschiedenes und Anfragen aus dem Gemeinderat
- Neugestaltung Rosenstraße in Öschelbronn**

Zu verschiedenen Anfragen von Gemeinderat Hammer, die die Neugestaltung der Rosenstraße in Öschelbronn betreffen führt der Vorsitzende aus, dass alle betroffenen Anwohner des Veilchenwegs, der Rosenstraße und des Mimosenwegs von der Gemeinde über etwaige Angleichungsmaßnahmen per Schreiben informiert wurden. Die Syna wird in diesem Zusammenhang die Freileitungen abbauen und Stromleitungen in den Straßenraum einlegen. Außerdem werden flächendeckend überall Leerrohre für einen möglichen Glasfaserausbau mitverlegt.

Eine weitere Anfrage von Gemeinderat Hammer betrifft die Straßenbeleuchtung. Er möchte wissen, ob die über die Straße hängende Beleuchtung belassen wird oder ob Laternenmasten aufgestellt werden.

Der Vorsitzende sagt zu, diese Antwort nachzureichen. Nach Prüfung des Sachverhalts kann mitgeteilt werden, dass neue Beleuchtungsmasten aufgestellt werden. Die alten Seilleuchten entfallen.

Verteiler: 1 x Kämmerei
1 x Technische Verwaltung

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 07.02.2017**

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

Herr Gemeinderat Karl-Heinz Moser (dafür
Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwe-
send)

Unentschuldigt :

Außerdem anwesend: Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein
Presse, Zuhörer
Schriftführer: Frau Michaela Heidenwag

**2.6. Verschiedenes und Anfragen aus dem Gemeinderat
- Tor Friedhof Öschelbronn**

Gemeinderat Hammer weist darauf hin, dass sich das untere Tor beim Friedhof in Öschelbronn nicht mehr schließen lässt.

Der Vorsitzende sagt zu, die Angelegenheit weiterzuleiten.

Verteiler: 1 x Kämmerei (Friedhofsamt)

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 07.02.2017**

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

Herr Gemeinderat Karl-Heinz Moser (dafür
Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwesend)

Unentschuldigt :

Außerdem anwesend: Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein
Presse, Zuhörer
Schriftführer: Frau Michaela Heidenwag

**2.7. Verschiedenes und Anfragen aus dem Gemeinderat
- Anbringen eines Gitters am Turm des Rathauses Öschelbronn**

Gemeinderat Hammer bittet darum, ein feinmaschiges Gitter zur Taubenabwehr am Glockenturm des Rathauses in Öschelbronn anzubringen.

Der Vorsitzende sagt zu, die Angelegenheit weiterzuleiten.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 07.02.2017**

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

Herr Gemeinderat Karl-Heinz Moser (dafür
Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwesend)

Unentschuldigt :

Außerdem anwesend: Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein
Presse, Zuhörer
Schriftführer: Frau Michaela Heidenwag

**2.8. Verschiedenes und Anfragen aus dem Gemeinderat
- Wasserabrechnung 2017**

Zur Anfrage von Gemeinderat Frey teilt der Vorsitzende mit, dass die Gebühr für das Niederschlagswasser aufgrund eines EDV-Fehlers in einem Betrag und nicht wie in den vergangenen Jahren in Abschlägen angefordert wurde. Es wäre jedoch ein ziemlich großer Verwaltungsaufwand gewesen, sämtliche Gebührenbescheide noch einmal neu zu verschicken. Im Jahr 2018 wird wieder nach dem alten Modus abgerechnet.

Verteiler: 1 x Kämmerei

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 07.02.2017**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Karl-Heinz Moser (dafür Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwesend)
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

**3. Bürgerfragestunde
- Bebauung Hanfäcker**

Frau Müller aus Rettersburg nimmt Bezug auf die geplante Bebauung Hanfäcker, die ihrer Meinung nach wesentlich dichter als in anderen Wohngebieten im Gemeindegebiet geplant ist. Sie bittet darum, die Bebauung etwas weiter auseinander zu ziehen.

Der Vorsitzende erläutert hierzu, dass der Verband Region Stuttgart von den Kommunen zwischenzeitlich eine gewisse Bebauungsdichte fordert. Aus diesem Grund ist die geplante Bebauungsdichte höher als in den früheren Wohngebieten. Es ist auch eine Mischung von verschiedenen Wohnformen (freistehende Einzelhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser) vorgesehen, um Wohnraum für unterschiedliche Bedürfnisse und Wünsche zu schaffen. Das Baugebiet umfasst eine Fläche von insgesamt vier Hektar für rund 200 Einwohner.

Bezüglich der Anfrage nach der Anzahl der geforderten Stellplätze pro Wohneinheit und der damit einhergehenden Befürchtung, dass das Wohngebiet total zugeparkt wird teilt der Vorsitzende mit, dass die Landesbauordnung nur einen Stellplatz pro Wohneinheit fordert. Die Gemeinde Berglen hingegen hat 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit als Vorgabe, aufgerundet sind dies zwei Stellplätze pro Einfamilienhaus. Zusätzlich gibt es noch den Stauraum vor der Garage. Dieser wird baurechtlich nicht als Parkierungsfläche angerechnet, sorgt aber faktisch für einen weiteren Stellplatz.

Die Verwaltung hat auf die Thematik Stellplätze und Straßenanbindung sehr großen Wert gelegt. Deshalb sind im Gebiet, insbesondere am Kinderhaus mit Quartiersplatz, sehr viele Stellplätze und sehr breite Straßenzüge vorgesehen, sodass die Parkplatzsituation zusätzlich entschärft werden kann.

Herr Uter aus Rettersburg erkundigt sich nach den Vergaberegelungen, die für die Grundstücksveräußerungen gelten.

Bürgermeister Friedrich informiert, dass derjenige, der ein Grundstück an die Gemeinde veräußert hat, natürlich ein Vorrecht auf den Erwerb eines Grundstücks hat. Über die weiteren Vergaberichtlinien für das Gebiet Hanfäcker hat der Gemeinderat aber bisher noch keinen Beschluss gefasst.

Zu einer weiteren Anfrage führt der Vorsitzende aus, dass die bestehenden Anliegerstraßen

(Zwölfbeetweg, Hanfackerweg / Hofwiesenstraße) nicht für die Zufahrt zum Neubaugebiet herangezogen werden. Es ist also auch kein Mehrverkehr zu erwarten. Der Zwölfbeetweg soll lediglich an den Kreisverkehr angebunden werden.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 07.02.2017**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Karl-Heinz Moser (dafür Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwesend)
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

4. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

**Neubau von drei Bürogebäuden mit Stellplätzen auf dem Grundstück
Daimlerstraße 8, Flurstück Nr. 740/5 in Steinach**

Auf die Sitzungsvorlage 64/2016 wird verwiesen. Die Vorlage ist Bestandteil des Protokolls.

Der Vorsitzende führt einleitend aus, dass durch die Ansiedlung des EDV-Unternehmens in relativ kurzer Zeit 30 neue Arbeitsplätze in der Gemeinde realisiert werden können.

Anhand der Planunterlagen erläutert Bauamtsleiter Rabenstein das geplante Vorhaben ausführlich.

Für Gemeinderätin Jooß ist das geplante Vorhaben ein sehr gefälliges Projekt. Durch die Architektur wird das Gebiet aufgewertet.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt einstimmig:

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 der Fachdächer und die Pflanzgebote bis zur baurechtlichen Abnahme ausgeführt werden;
- die geplanten Stellplätze an der Daimlerstraße so ausgeführt werden, dass das anfallende Niederschlagswasser nicht auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche abfließen kann;
- als Ausgleich für die Inanspruchnahme von nicht überbaubarer Grundstücksfläche zwei zusätzliche einheimische Bäume gepflanzt werden;
- die genaue Ausführung der geplanten Stützmauer entlang des öffentlichen Entwässerungsgrabens auf Flurstück Nr. 740 in Abstimmung mit dem Leiter des Gemeindebauhofes, Herrn Markus Albrecht, erfolgt.

2. Die Gemeinde Berglen stimmt dem Antrag auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.

Verteiler: 1 x Bauakte "Daimlerstraße 8"

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/064/2016	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 07.02.2017	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

Neubau von drei Bürogebäuden mit Stellplätzen auf dem Grundstück Daimlerstraße 8, Flurstück Nr. 740/5 in Steinach

Die Antragstellerin möchte auf dem Gewerbebauplatz Nr. 740/5 in der Daimlerstraße im Gewerbegebiet Erlenhof II anstelle des ursprünglich geplanten Bürogebäudes nun drei Einzelgebäude mit einem umbauten Raum von rd. 2.900 m³ errichten, die um eine größere Teichanlage im Zentrum gruppiert werden. Die versetzte Grundfläche der Baukörper ist jeweils mit 11,30 m x 4,80 m / 5,30 m angegeben. Gemäß den eingereichten Bauvorlagen kann mit dieser Ausdehnung eine Hauptnutzfläche von insgesamt rd. 438 m² geschaffen werden. Die Traufhöhe beträgt, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) 299,00 bzw. 300,00 ü. NN, jeweils 6,18 m. Alle Gebäude werden in Holzskelettbauweise mit großem Glasanteil errichtet und mit einem extensiv begrünten Flachdach versehen. Für die Mitarbeiter und Besucher des Unternehmens sollen auf dem Baugrundstück 34 Stellplätze angelegt werden. Das Außenanlagenkonzept sieht, neben der Anlegung des bereits erwähnten Teiches, eine umfangreiche Bepflanzung sowie die Modellierung des nach Nordosten abfallenden Geländes vor.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Erlenhof II. Bauabschnitt" aus dem Jahre 2005. Die Bestimmungen dieses Bauleitplanes sind nicht eingehalten, da die festgesetzte Bezugshöhe von 314,40 bei den Gebäuden 2 und 3 um 2,40 m auf 299,00 abgesenkt und beim Gebäude 3 um 1,40 m auf 300,00 reduziert werden soll. Nach den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan sind Veränderungen der Bezugshöhe jedoch nur um +/- 0,30 m möglich. Neben der Veränderung der Bezugshöhe sieht der Bauantrag bei dem Bürogebäude 2 auch eine Überschreitung der Baugrenze um rd. 3,70 m in nordöstlicher Richtung vor. Ferner soll auf die vorgeschriebene Anordnung der Stellplätze und Bäume (Gruppierung fünf Stellplätze und ein Baum) verzichtet werden.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine städtebaulichen Bedenken gegen das Vorhaben und die geplanten Abweichungen von den bauleitplanerischen Festsetzungen. Die leichte Gebäudehülle aus Holz und Glas, die Ausführung der Dächer als begrüntes Flachdach, die vorgesehene Gebäudeanordnung sowie die dargestellten Außenanlagen fügen sich zu einem stimmigen Gesamtbild zusammen. Die Bebauung bildet zudem einen gelungenen Kontrast zu der übrigen Bebauung im Gewerbegebiet Erlenhof II. Der Höhenunterschied zu dem Pultdach des Wohn- und Geschäftshauses auf dem angrenzenden Grundstück Nr. 740/6 (Daimlerstraße 10)

und dem neuen Gebäude auf Flurstück Nr. 760/27 (Daimlerstraße 2) wird aufgrund der deutlichen Absenkung der EFH gegenüber den Festsetzungen im Bebauungsplan allerdings etwas größer ausfallen. Hinsichtlich der beabsichtigten Stellplatzgruppierung bestehen ebenfalls keine Einwände, da das Außenanlagenkonzept die Anpflanzung von mehr Bäumen auf dem Gelände vorsieht als im Bebauungsplan gefordert und eine andere Anordnung aus praktikablen Gründen nicht sinnvoll wäre.

Dem Bau- und Umweltausschuss wird vor diesem Hintergrund vorgeschlagen, das Einvernehmen der Gemeinde zu dem Bauantrag unter Auflagen herzustellen.

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

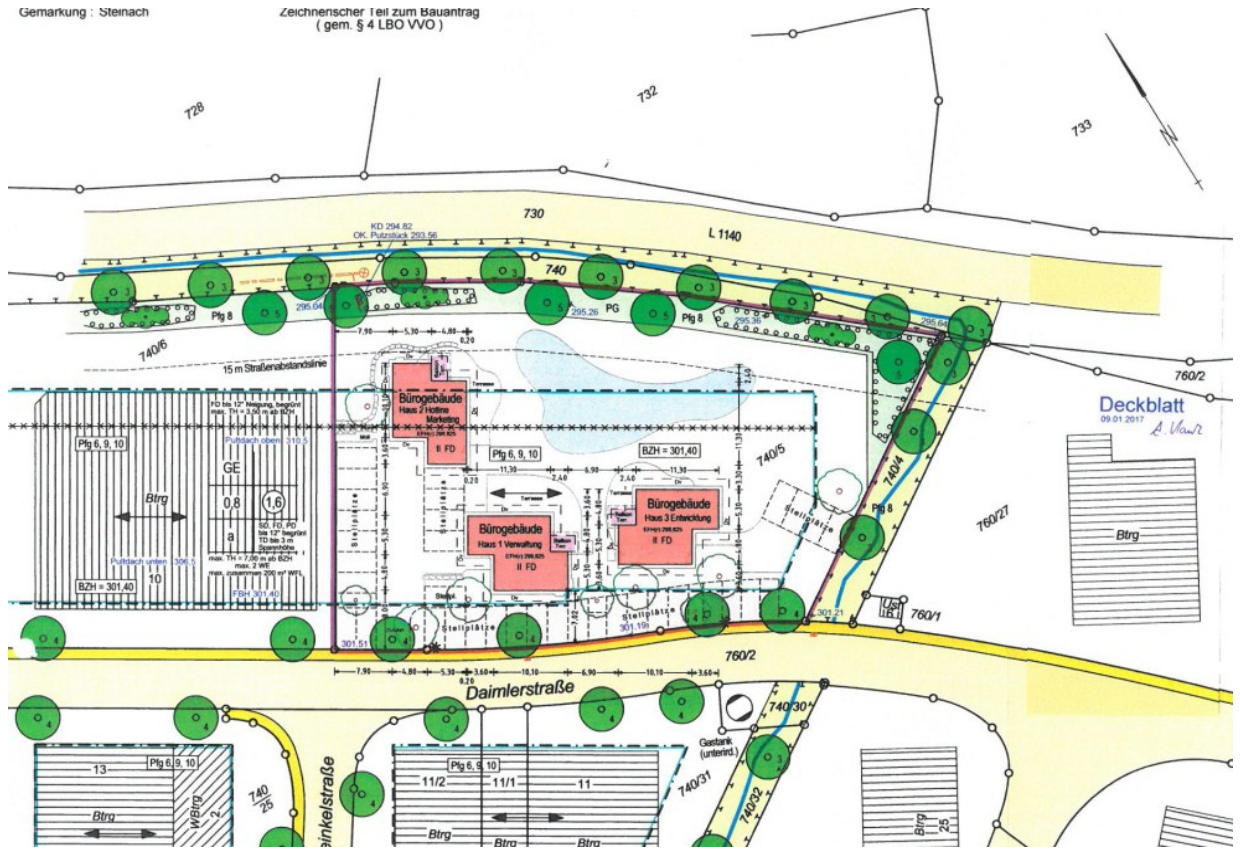
2. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag wird gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit der Maßgabe erteilt, dass

- die extensive Begrünung der Fachdächer und die Pflanzgebote bis zur baurechtlichen Abnahme ausgeführt werden;**
- die geplanten Stellplätze an der Daimlerstraße so ausgeführt werden, dass das anfallende Niederschlagswasser nicht auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche abfließen kann;**
- als Ausgleich für die Inanspruchnahme von nicht überbaubarer Grundstücksfläche zwei zusätzliche einheimische Bäume gepflanzt werden;**
- die genaue Ausführung der geplanten Stützmauer entlang des öffentlichen Entwässerungsgrabens auf Flurstück Nr. 740 in Abstimmung mit dem Leiter des Gemeindebauhofes, Herrn Markus Albrecht, erfolgt.**

3. Die Gemeinde Berglen stimmt dem Antrag auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.

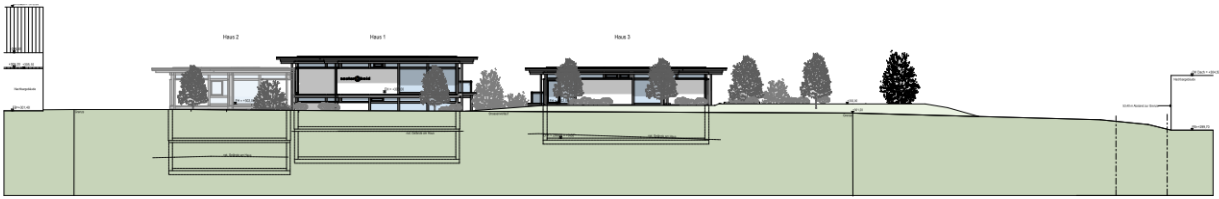
Gemarkung : Stenach

Zeichnerischer Teil zum Bauantrag
(gem. § 4 LBO VVO)



Deckblatt
09.01.2017
A. Vauer

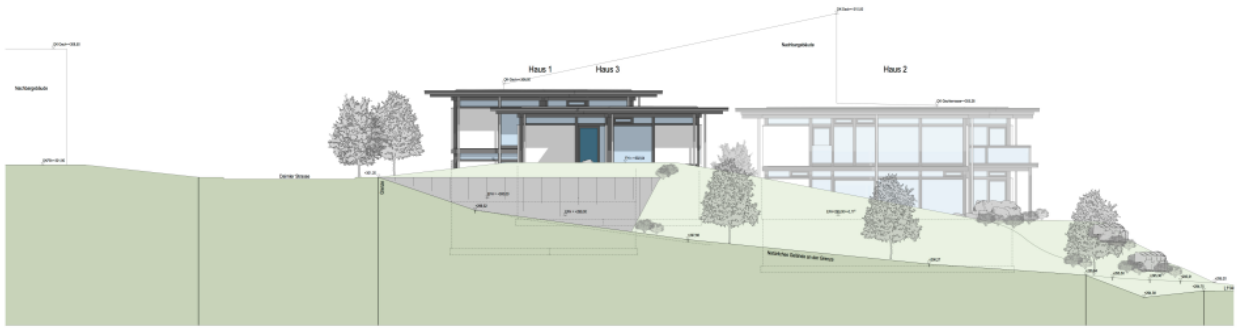
Lageplanauszug



Ansicht von Südwesten



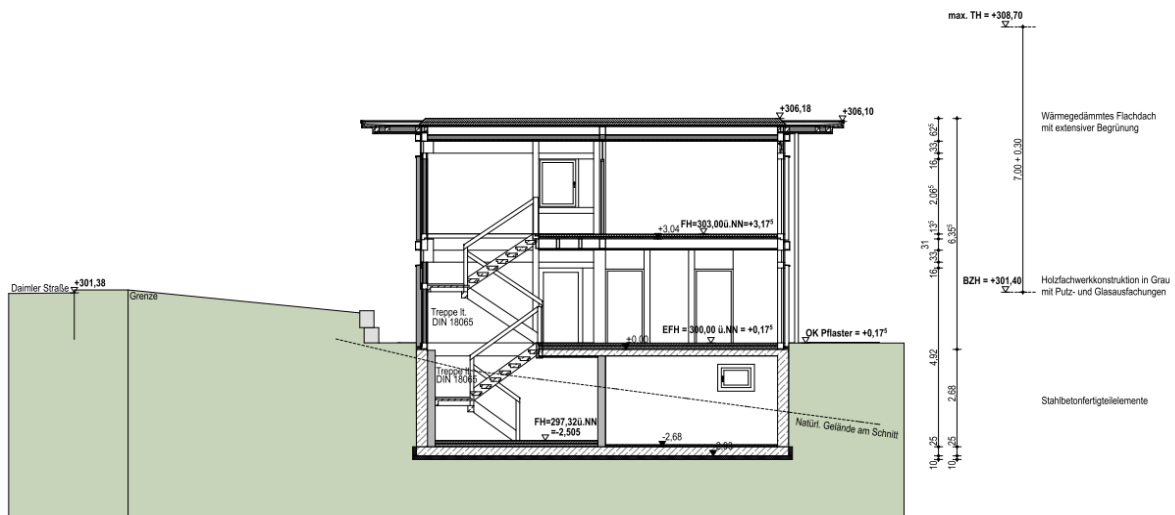
Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Südosten

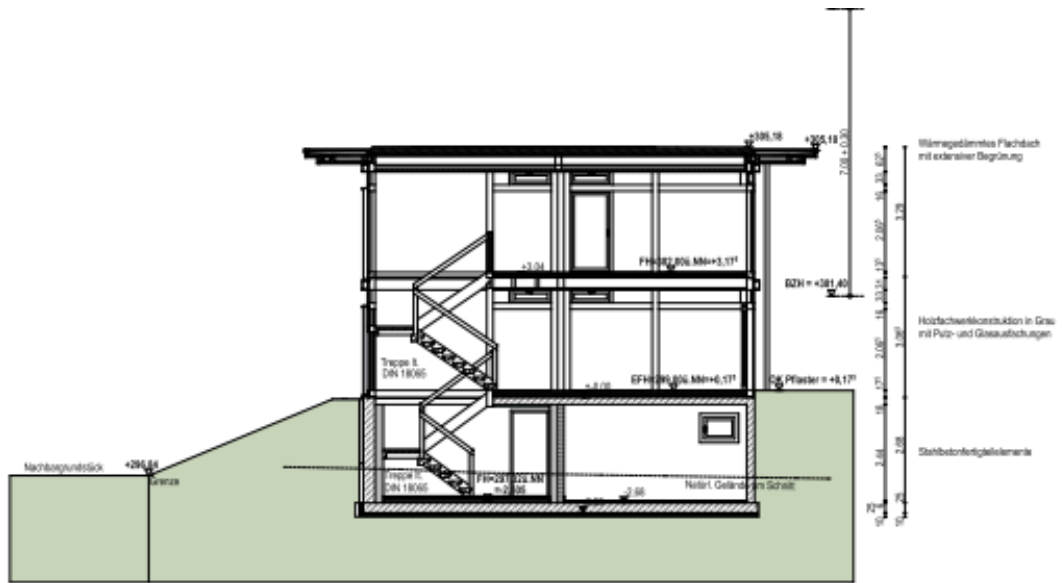


Ansicht von Nordosten



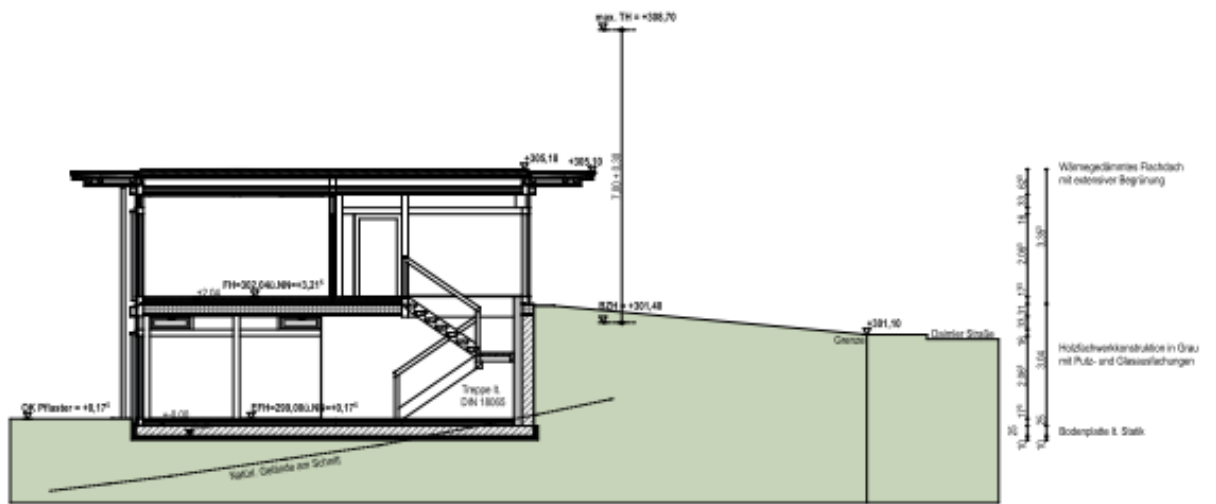
Bewehrte Bodenplatte bzw. Streifen- und Einzelfundamente frostfrei auf tragfähigem Boden gründen!

Schnitt Haus 1



Bewehrte Bodenplatte bzw. Stollen- und Einzel fundamente freisteh auf tragfähigem Boden gegründet

Schnitt Haus 2



Bewehrte Bodenplatte bzw. Stollen- und Einzel fundamente freisteh auf tragfähigem Boden gegründet

Schnitt Haus 3

Verteiler:

1 x Bauakte "Daimlerstraße 8"



**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 07.02.2017**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Karl-Heinz Moser (dafür Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwesend)
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

5. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

**Neubau eines Carports auf dem Grundstück Tannenstraße 23, Flurstück
Nr. 480/1 in Steinach**

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegt die Sitzungsvorlage 66/2017 vor. Die Vorlage ist Bestandteil des Protokolls.

Auf einen Sachvortrag wird von Seiten der Verwaltung verzichtet.

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 unter der Bedingung erteilt, dass**
 - das Carportdach mit einer extensiven Dachbegrünung versehen wird;
 - alle offen Seiten des Carports dauerhaft nicht geschlossen werden.
 - das Niederschlagswasser ordnungsgemäß auf dem Baugrundstück beseitigt wird. Es ist dabei sicherzustellen, dass dieses nicht auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche gelangen kann.

- 2. Die Gemeinde stimmt auch als Angrenzerin an das Baugrundstück dem geplanten Vorhaben zu.**

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/066/2017	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 07.02.2017	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

Neubau eines Carports auf dem Grundstück Tannenstraße 23, Flurstück Nr. 480/1 in Steinach

Die Antragsteller möchten auf der nördlichen Seite ihrer bestehenden Garage bzw. auf der Ostseite des Wohngebäudes Tannenstraße 23 auf dem Grundstück Flst.Nr. 480/1 in Steinach einen Carport mit einer Grundfläche von 3,34 m x 5,76 m errichten. Die Gesamthöhe bis zur Attika des Flachdachs ist in den vorliegenden Unterlagen mit 2,70 m angegeben. Das Dach erhält eine extensive Begrünung. Zum Wohngebäude hin wird wegen des dortigen Fensters eine Schrägverglasung eingebaut. Die Ausführung erfolgt als Holz-Glaskonstruktion.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kelteracker II Steinach – Änderung" aus dem Jahre 1979. Die Bestimmungen dieses Bebauungsplans sind nicht eingehalten, da der Carport ganz in nicht überbaubarer Grundstücksfläche zur Ausführung kommen soll.

Die Verwaltung hat dennoch gegen die Erteilung der beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Bedenken. Der Carport befindet sich auf der straßenabgewandten Gebäudeseite und wird zudem nur unwesentlich in Erscheinung treten. Aus städtebaulicher Sicht ist nichts gegen das Vorhaben einzuwenden.

Dem Bau- und Umweltausschuss wird daher vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag unter Auflagen herzustellen.

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 Abs. 1 BauGB in

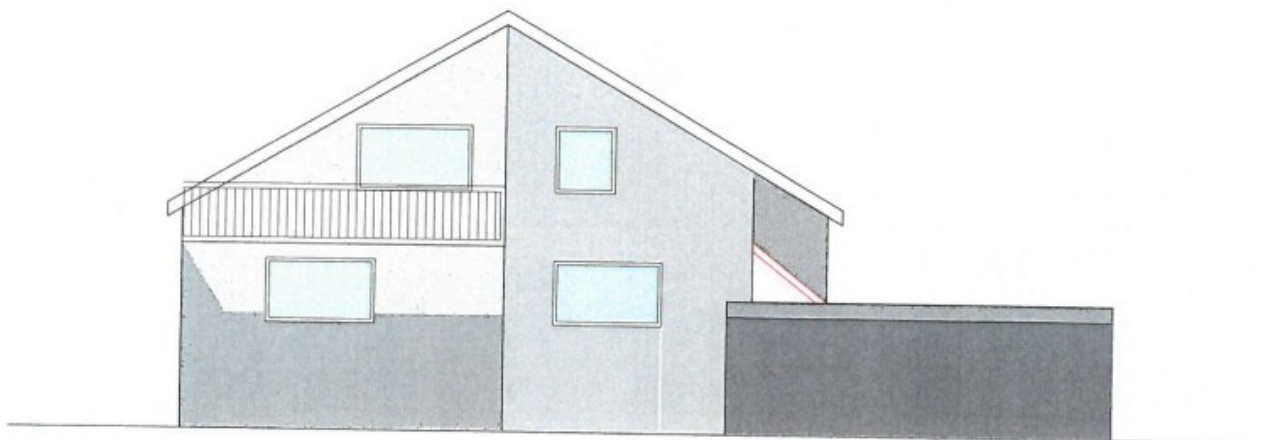
Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird unter der Bedingung erteilt, dass

- **das Carportdach mit einer extensiven Dachbegrünung versehen wird;**
- **alle offen Seiten des Carports dauerhaft nicht geschlossen werden.**
- **das Niederschlagswasser ordnungsgemäß auf dem Baugrundstück beseitigt wird.
Es ist dabei sicherzustellen, dass dieses nicht auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche gelangen kann.**

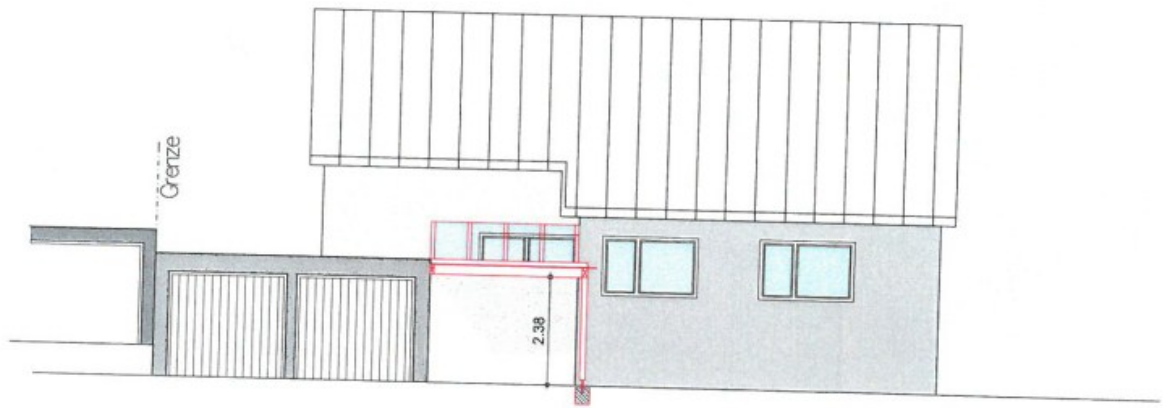
4. Die Gemeinde stimmt auch als Angrenzerin an das Baugrundstück dem geplanten Vorhaben zu.

Kreis Rems – Murr – Kreis
Gemeinde Bergen
Gemarkung Steinhach

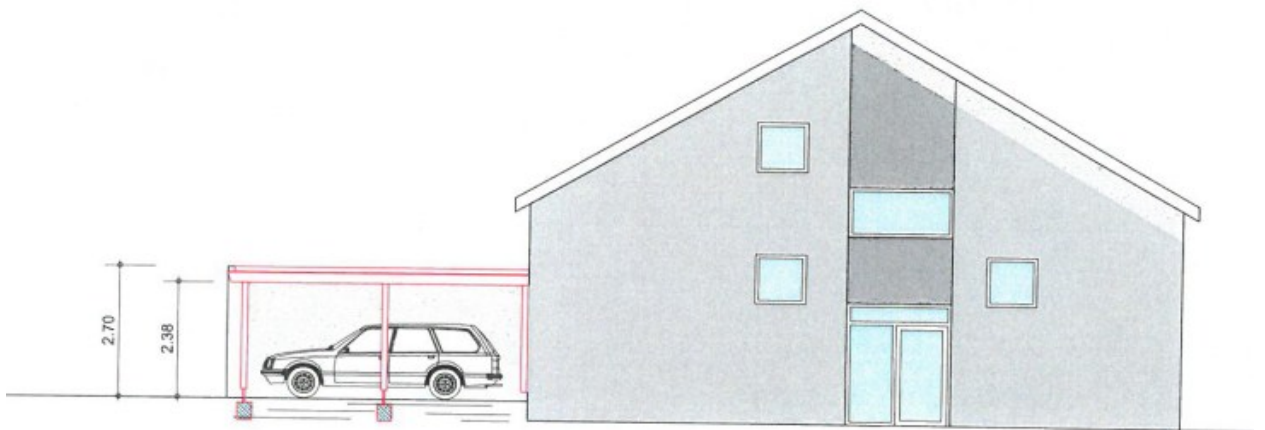
LAGEPLAN



Südansicht



Ostansicht



Nordansicht

Verteiler:

1 x Bauakte "Tannenstraße 23"

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 07.02.2017**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Karl-Heinz Moser (dafür Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwesend)
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

6. Stellungnahme zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

**Neubau eines Einfamilienwohngebäudes auf dem Grundstück Flst.Nr.
1255/1 im Inselweg in Rettersburg**

Auf die Sitzungsvorlage 68/2017, die Bestandteil des Protokolls ist, wird verwiesen.

Anhand der Planunterlagen erläutert Bauamtsleiter Rabenstein das Bauvorhaben ausführlich.

Der Bau- und Umweltausschuss fasst den einstimmigen Beschluss:

- 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 zwei heimische Laubbäume gepflanzt werden;
 - die Zugangs- und Zufahrtsflächen sowie die Stellplätze nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden;
 - das anfallende Niederschlagswasser ordnungsgemäß auf dem Baugrundstück beseitigt wird. Es ist dabei sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser auf den Inselweg gelangen kann.
- 2. Die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers ist anzustreben. Sollte eine getrennte Beseitigung des Regenwassers nicht möglich sein, sind der Gemeindeverwaltung die Gründe hierfür mitzuteilen.**
- 3. Die Gemeinde Berglen stimmt dem Bauvorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/068/2017	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 07.02.2017	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahme zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

Neubau eines Einfamilienwohngebäudes auf dem Grundstück Flst.Nr. 1255/1 im Inselweg in Rettersburg

Die Antragsteller möchten auf dem Grundstück Flst.Nr. 1255/1 im Inselweg in Rettersburg nach dem Abbruch eines Nebengebäudes ein Einfamilienwohnhaus mit einer Grundfläche von 9,45 m x 7,49 m errichten. Das neue Gebäude soll als Grenzbau an das bestehende Wohnhaus Inselweg 8 angebaut werden. Die Höhenausmaße des Bestandes werden dabei für den Neubau übernommen. Zur Gliederung der einzelnen Baukörper ist ein Gebäudeversatz vorgesehen. Die Traufhöhe ist in den vorliegenden Unterlagen mit 3,20 m und die Firsthöhe mit 7,50 m, jeweils gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe, angegeben. Das Dach des Gebäudes soll als Satteldach mit Ziegeleindeckung und einer Neigung von 50° ausgeführt werden. Auf der Südwestseite sind ein Gegengiebel und ein Balkon vorgesehen. Die östliche Dachseite erhält zudem einen Dachaufbau (Sattelgaube). An der südöstlichen Grundstücksgrenze am Inselweg entstehen zwei Stellplätze.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bauungsplanes "Inselweg" aus dem Jahre 1958. Es handelt sich hierbei um einen einfachen Baulinienplan, in welchem neben der Baulinie auch eine Vorgarten- und Bauverbotsfläche festgesetzt wurde. Das Bauvorhaben entspricht nicht den Vorgaben des Bauleitplanes, da das Gebäude und die Stellplätze sowohl im Bauverbot, als auch in der Vorgartenfläche zur Ausführung kommen sollen.

Die Verwaltung hat gegen das Bauvorhaben und die beantragte Befreiung vom Bebauungsplan dennoch keine städtebaulichen Bedenken, da sich der Neubau größtmäßig und auch höhenmäßig, wie die vorliegenden Ansichten verdeutlichen, an dem Gebäude Inselweg 8 orientiert. Durch den geplanten kleinen Gebäudeversatz von einem Meter zwischen dem Bestandsgebäude und dem geplanten Wohnhaus wird der insgesamt rd. 23 m lange Baukörper (Gesamtlänge Bestand und Neubau) optisch unterbrochen. Aus Verwaltungssicht können die vorliegenden Abweichungen vom Bebauungsplan auch aus rechtlicher Sicht akzeptiert werden, da bereits bei den Gebäuden Inselweg 6, 8 und 14/1 Befreiungen im größeren Umfang genehmigt wurden.

Dem Bau- und Umweltausschuss wird daher empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen

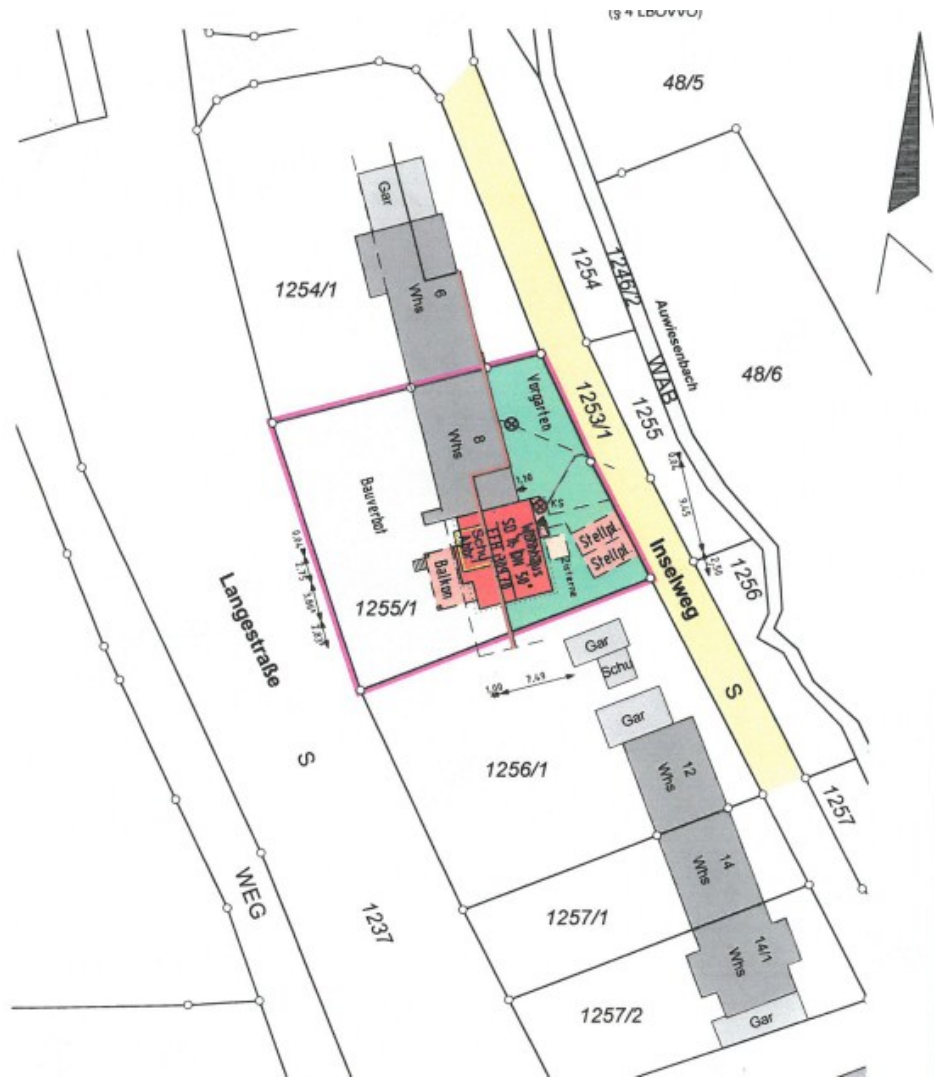
herzustellen.

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 zwei heimische Laubbäume gepflanzt werden;**
 - **die Zugangs- und Zufahrtsflächen sowie die Stellplätze nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden;**
 - **das anfallende Niederschlagswasser ordnungsgemäß auf dem Baugrundstück beseitigt wird. Es ist dabei sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser auf den Inselweg gelangen kann.**

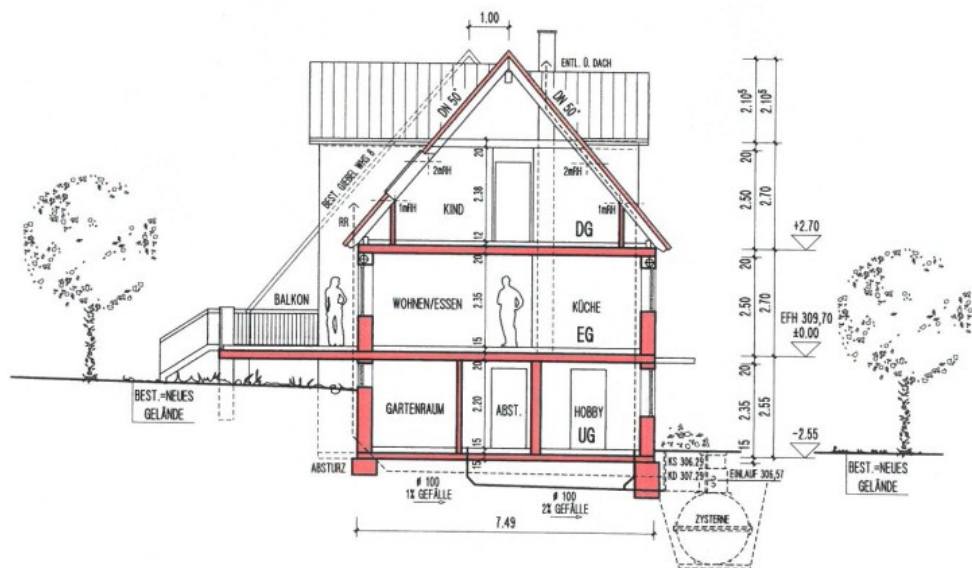
2. **Die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers ist anzustreben. Sollte eine getrennte Beseitigung des Regenwassers nicht möglich sein, sind der Gemeindeverwaltung die Gründe hierfür mitzuteilen.**

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



Lageplanauszug

SCHNITT a-a



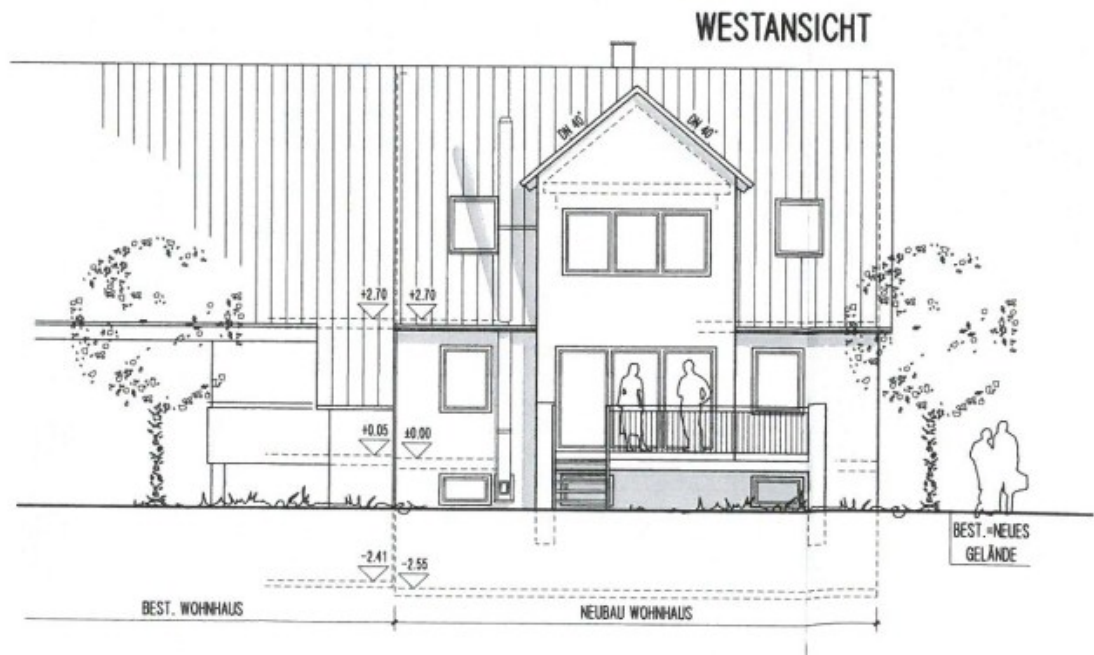
Schnitt

OSTANSICHT



SÜDANSICHT





Verteiler:

1 x Bauakte "Inselweg 10"

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 07.02.2017**

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

Herr Gemeinderat Karl-Heinz Moser (dafür
Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwe-
send)

Unentschuldigt :

Außerdem anwesend: Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein
Presse, Zuhörer

Schriftführer: Frau Michaela Heidenwag

7. Stellungnahme zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

**Anlage eines Trauungsplatzes auf den Grundstücken Flst.Nr. 148 und
251/1 im Gewann Scheuenberg in Öschelbronn**

Hierzu liegt dem Gremium die Sitzungsvorlage 67/2017 vor. Die Vorlage ist Bestandteil des Protokolls.

Nachfolgend erläutert der Vorsitzende den Sachverhalt. Er weist darauf hin, dass von Seiten des Umwelt- und Naturschutzes keine grundsätzlichen Bedenken gegen die beabsichtigte Maßnahme geäußert wurden. Jedoch sind gewisse Auflagen zu berücksichtigen. So sind beispielsweise bestimmte Pflanzungen vorgesehen, auch wurde angeregt, dass nur eine minimale Anzahl von Stellplätzen geschaffen werden darf. Grunderwerbskosten sind keine angefallen, die Gemeinde hat das Grundstück durch Schenkung erhalten. Die Ausführung der Maßnahme ist vom Bauhof geplant.

Gemeinderätin Jooß hält dies für eine tolle Idee. Für sie stellt sich jedoch die Frage, wie sichergestellt werden kann, dass die Hochzeitsgäste nicht wild auf den Feldwegen parken bzw. ob nicht eine vertragliche Vereinbarung hierüber getroffen werden kann.

Der Vorsitzende betont, dass in einer Überlassungsvereinbarung die Beparkung sowie die zeitliche Inanspruchnahme des Trauungsplatzes geregelt sein wird.

Auch Gemeinderat Hammer findet die vorgestellte Maßnahme sehr gut. Er befürchtet jedoch, dass weitere Fahrzeuge zum Trauungsplatz fahren werden, er denkt hier beispielsweise an die benötigten Utensilien für einen Sektempfang.

Bauamtsleiter Rabenstein betont, dass letztendlich nur die Standesbeamtin, das Brautpaar und Personen mit körperlicher Einschränkung dort parken dürfen.

Natürlich ist es möglich, Gegenstände vorher dort auszuladen, die nicht berechtigten Fahrzeuge müssen jedoch alle am Friedhof parken.

Bei schlechtem Wetter wird die geplante Trauung im Rathaus stattfinden.

Zur Anfrage von Gemeinderat Frey hinsichtlich eines Unterstandes teilt der Vorsitzende mit,

dass sich das Grundstück im Landschaftsschutzgebiet befindet. Daher dürfen so wenig wie möglich bauliche Anlagen errichtet werden.

Gemeinderat Haller spricht die geplante Bepflanzung mit Kirschbäumen an. Er hat Bedenken hinsichtlich der herabfallenden Kirschen, die zu Verfärbungen des Bodenbelags bzw. der Kleidung führen können. Hier sollte nach einer alternativen Bepflanzung geschaut werden.

Landschaftsarchitekt Blank informiert, dass es auch blühende Kirscharten gibt, die keine Früchte ansetzen.

Mit 11 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung fasst der Bau- und Umweltausschuss den Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB wird erteilt und die Verwaltung zur planerischen und baulichen Umsetzung der Maßnahme ermächtigt.

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/067/2017	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 07.02.2017	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahme nach Baugesuchen und sonstigen Anträgen

Anlage eines Trauungsplatzes auf den Grundstücken Flst.Nr. 148 und 251/1 im Gewann Scheuenberg in Öschelbronn

Aufgrund der landschaftlich reizvollen Lage der Gemeinde Berglen wird immer wieder der Wunsch an die Verwaltung herangetragen, eine Möglichkeit zu schaffen, dass Trauungen auch außerhalb des Rathauses unter freiem Himmel und mit Aussicht in die Landschaft der Berglen vorgenommen werden können. Die Verwaltung ist der Auffassung, dass die Gemeinde Berglen als Mitglied im Naturpark Schwäbischer Wald diesem Wunsch unbedingt nachkommen sollte, um damit auch den hohen Stellenwert von Natur und Landschaft für die Kommune zu unterstreichen.

Südlich von Öschelbronn mit Ausblick auf das Buchenbachtal und guter Fernsicht bis zur Schwäbischen Alb könnte eine Fläche geschaffen werden, die kleineren Hochzeitsgesellschaften diese Möglichkeit bietet. Die zur Umgestaltung vorgesehene Fläche liegt an der Ginsterstraße (Flurstück Nr. 148) etwa 300 m vom Ortsrand von Öschelbronn entfernt. Die Straße ist als Feldweg angelegt und ca. 2,50 m breit. Etwa zehn Meter südlich des Weges an einer in der Örtlichkeit deutlich sichtbaren Hangkante soll der Trauungsplatz liegen. Das Gelände befindet sich dort etwa einen Meter unterhalb des Wegeniveaus. Auf dem nach Süden steil abfallenden Hang wachsen Streuobstwiesen. Unmittelbar an der Ginsterstraße befindet sich eine Bank am Aussichtspunkt, westlich davon wächst eine Gruppe von Pappeln.

Über einen Wiesenweg aus Schotterrasen mit 6% Gefälle wird eine ovale Fläche aus Schotterrasen erschlossen, die als eingeebener Bereich südlich ca. 50 cm über dem bestehenden Gelände ausgebildet wird. Nach Norden bildet eine ca. 50 cm hohe Sitzmauer aus sandgestrahlten Fertigteilen oder Natursteinquadern den Übergang zum natürlichen Gelände und bietet eine unauffällige Sitzmöglichkeit. Die Schotterrasenfläche ist ca. 30 m² groß und mit Granitpflastersteinen eingefasst. In die Schotterrasenfläche sollen zwei Ringe aus Flachstahl (Messing) eingelegt werden. Dahinter ist die Aufstellung eines „Bilderrahmen“ geplant, der die Aussicht betont und vor dem die Zeremonie vollzogen wird. Die Größe des Bilderrahmens beträgt 2,50 x 4 m. Vorgesehen ist ein Rahmen aus Holz, der auf zwei in Beton verankerte Stahlkonsolen aufgesetzt werden kann. Die Aufstellung des Rahmens erfolgt nur im Sommerhalbjahr (Mitte März bis Mitte Oktober).

Für den oder die Standesbeamten/in und das Vollziehen der Unterschrift im Rahmen der Trauung soll ein Steintisch (Natursteinquader ca. 50 x 50 x 80 cm) gesetzt werden. Als räumliche Fassung nach Norden werden drei Kirschbäume als Hochstämme gepflanzt. Die Zufahrt mit PKW ist nur für das Brautpaar und Personen mit körperlichen Einschränkungen gestattet. Hierfür werden entlang des Feldweges Nr. 148 Ginsterstraße zwei Stellplätze (Schotterrasenfläche) vorgesehen. Die Fahrzeuge der Hochzeitsgesellschaft müssen in Öschelbronn am Parkplatz des Friedhofs abgestellt werden. Der Fußweg zwischen Friedhof und Hochzeitsplatz hat eine Länge von ca. 625 m. Zeitlich ist die Zeremonie auf maximal zwei Stunden beschränkt.

Die Materialkosten belaufen sich auf ca. 12.000,-- €. Die Ausführung der Baumaßnahme ist durch den Bauhof im Frühjahr 2017 geplant.

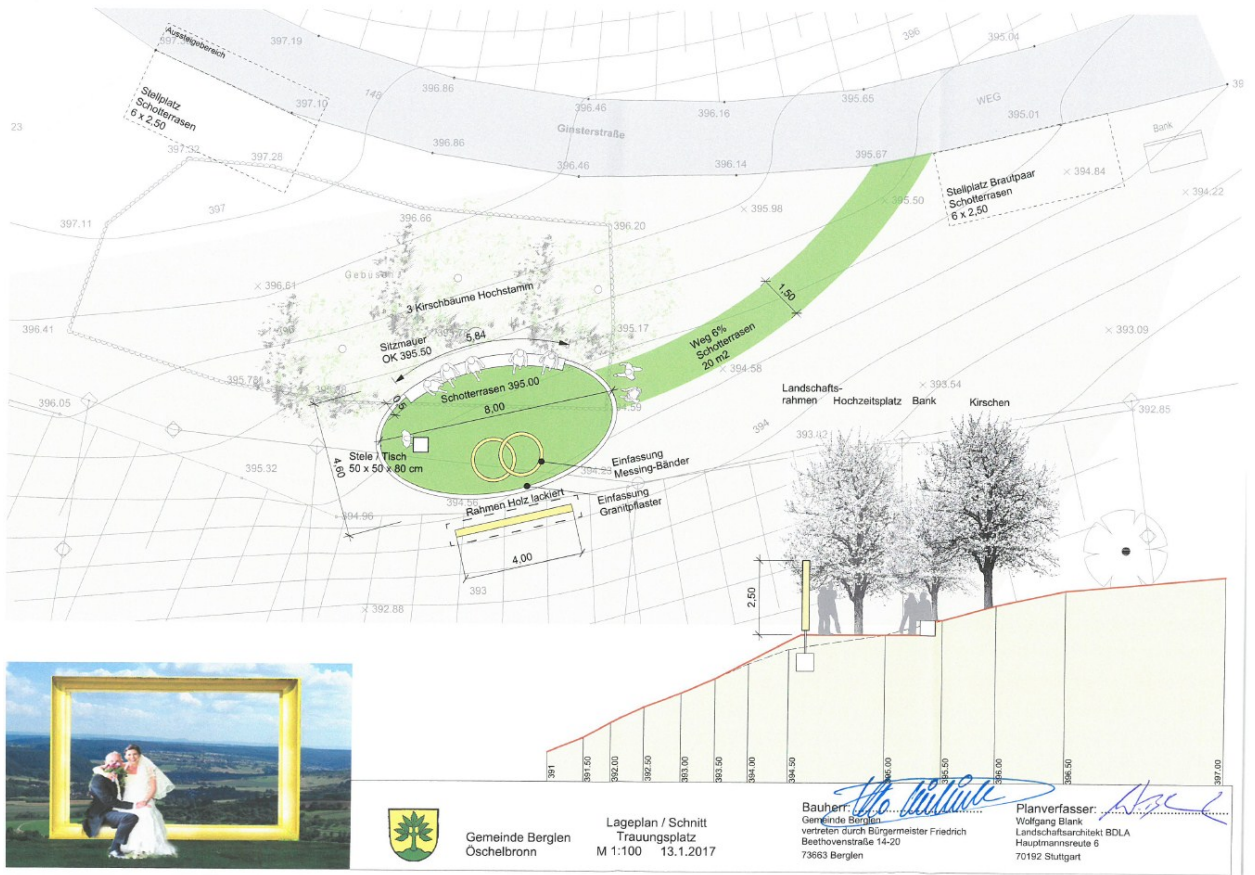
Die Baufläche befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB sowie im Flurbereinigungs- und Landschaftsschutzgebiet. In einem Vorgespräch wurden von Seiten des Umweltschutzamtes und der Baurechtsbehörde keine grundsätzlichen Bedenken gegen die beabsichtigte Maßnahme geäußert. Das Vorhaben bedarf jedoch einer Baugenehmigung gemäß § 35 Abs. 1 BauGB.

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

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB wird erteilt und die Verwaltung zur planerischen und baulichen Umsetzung der Maßnahme ermächtigt.

Verteiler:

1 x Bauakte "Scheuenberg 4"



Gemeinde Berglen
Öschelbronn

Lageplan / Schnitt
Trauungsplatz
M 1:100 13.1.2017

Bauherr:
Gemeinde Berglen
vertreten durch Bürgermeister Friedrich
Beethovenstraße 14-20
73663 Berglen

Planverfasser:
Wolfgang Blank
Landschaftsarchitekt BDLA
Hauptmannsreute 6
70192 Stuttgart

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 07.02.2017**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Karl-Heinz Moser (dafür Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwesend)
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

8. Bebauungsplanverfahren "Hanfäcker" in Rettersburg

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegt die Sitzungsvorlage 65/2016 vor. Die Vorlage ist Bestandteil des Protokolls.

Der Vorsitzende begrüßt nachfolgend Herrn Miracapillo von der Architektenpartnerschaft ARP, Herrn Rebmann vom Ingenieurbüro Riker + Rebmann und Landschaftsarchitekt Blank.

Anschließend führt der Vorsitzende in die Thematik ein und erläutert dem Gremium das ausgearbeitete Planungskonzept ausführlich.

Er ergänzt, dass durch die Gestaltung eines leistungsfähigen Verkehrsanschlusses auch noch zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden kann, ob das Gebiet in einem oder in zwei Bauabschnitten bebaut werden soll.

Herr Miracapillo fügt an, dass die leichte Hanglage für das Landschaftsbild wichtig ist. Angeboten wird eine Mischung aus unterschiedlichen Wohnformen. Im Gebietsmittelpunkt mit vorgelagertem Quartiersplatz ist eine Kindertageseinrichtung geplant. Die öffentlichen Stellplätze sind entlang der zentralen Erschließungsachse angeordnet. Auch der Hol- und Bringverkehr konzentriert sich am Quartiersplatz. Zum Kreisverkehr hin werden nochmals sechs Stellplätze angelegt.

Herr Rebmann ergänzt, dass der Kreisverkehr einen Durchmesser von 38 Meter und eine Fahrbahnbreite von sieben Metern hat. Mit eingeschlossen ist die Wegeverbindung zur Straße „Im Gaiern“. Fußläufig wird der Kreisverkehr nur über die nördliche Seite erschlossen. Der geplante Kreisverkehr ist leistungsfähig, attraktiv und sicher.

Herr Rebmann weist darauf hin, dass der im Zwölfbeetweg beginnende Kanal umgelegt werden muss, da er das neue Baugebiet durchkreuzt.

Im Zuge der Planung für den Kreisverkehr werden Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall 2,5 m bis 3 m Höhe, Lärmschutzwand 2,5 m Höhe) vorgesehen.

Der Vorsitzende ergänzt, dass das Ortsschild weiter nach Norden (Höhe letztes Haus an der K 1915) verlegt wird. Das Kreisverkehrsbauwerk wird dafür sorgen, dass die max. Geschwindigkeit von 50 km/h eingehalten wird.

Auf Anfrage von Gemeinderat Haller führt der Vorsitzende aus, dass die Verwaltung davon ausgehe, dass für den Zwölfbeetweg keine Erschließungsbeiträge anfallen. Dies soll jedoch noch abschließend überprüft werden.

Gemeinderätin Jooß hält das geplante Baugebiet für sehr geeignet und unterstützt die Planung. Die SPD-Fraktion befürwortet auch die verdichtete Bebauung. Auch Kindertageseinrichtung und Infrastruktur sind stimmig.

Bezüglich der großen Anzahl an Dachflächen stellt sich für sie jedoch die Frage, ob gewährleistet ist, dass es bei Starkregen nicht zu Komplikationen kommt. Sie denkt hier insbesondere an mögliche Überschwemmungen in Rettersburg und in Oppelsbohm.

Herr Rebmann informiert, dass das Oberflächenwasser in ein östlich des Plangebiets vorgesehenes Retentionsbecken mit 500 m³ Fassungsvermögen abgeleitet wird. Der Mehrabfluss aus dem Baugebiet wird gespeichert und dann gedrosselt in den Bach eingeleitet. In einem Nachweisverfahren wurde eine 30jährige Regenhäufigkeit simuliert mit dem Ergebnis, dass der Bach durch das neue Baugebiet keinen erhöhten Mehrabfluss gegenüber dem bereits heute gegebenen natürlichen Abfluss erfährt.

Gemeinderat Hammer erkundigt sich, ob eine Bushaltestelle geplant sei.

Bauamtsleiter Rabenstein informiert, dass dies aus Platzgründen nicht machbar ist. Bis zur Ortsmitte besteht eine fußläufige Verbindung, die relativ schnell bewältigt werden kann. Die Bushaltestelle bleibt weiterhin am Bürgerhaus.

Zur Anfrage von Gemeinderat Möhler teilt Herr Rabenstein mit, dass er davon ausgehe, dass durch die Anordnung der Gebäude eine gewisse Durchlüftung stattfindet und daher keine Auswirkungen auf das Kleinklima bestünden.

Anschließend wird über die namentliche Benennung der Straßen beratschlagt. Die Verwaltung hat für die HAUPTerschließung, den südlichen und den nördlichen Ring sowie für den Wohnweg 3 Straßennamen vorgeschlagen.

Gemeinderätin Jooß weist darauf hin, dass in der Vergangenheit immer der örtliche Gemeinderatsvertreter ein Vorschlagsrecht hatte. Zuvor hat er die Meinungen in der Bevölkerung ausgelotet.

Bauamtsleiter Rabenstein macht darauf aufmerksam, dass in den letzten Bebauungsplanverfahren jeweils zu Beginn die Straßennamenbenennung durchgeführt wurde. Dies hat den Vorteil, dass der Name bereits sehr frühzeitig in die Datenbanksysteme der Telekom, der Deutschen Post, der Energieversorger sowie der Navigationsgeräte aufgenommen wird. Den künftigen Bewohnern bleiben damit Probleme bei der Anmeldung bzw. bei der Verwendung ihrer neuen Adresse in der Regel erspart.

Vor diesem Hintergrund ist es wichtig, dass über die Benennung der Straßen relativ zeitnah entschieden wird.

Der Bau- und Umweltausschuss fasst nachfolgend den einstimmigen Beschluss:

- 1. Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf der Architektenpartnerschaft ARP, Stuttgart, zu und empfiehlt dem Gemeinderat das förmliche Bebauungsplanverfahren einzuleiten.**
- 2. Der Bau- und Umweltausschuss bestimmt die Namen der neuen Straßen im Baugebiet:**
 - **Haupterschließung „Steinackerstraße“**
 - **südlicher Ring „Bühlackerstraße“**
 - **nördlicher Ring „Holzwiesenstraße“**

- **Wohnweg 3 (Verlängerung „Holzwiesenstraße“ im südöstlichen Bereich) „Heutalweg“**

Verteiler:

- 1 x Bebauungsplanordner
- 1 x Architektenpartnerschaft ARP
- 1 x Landschaftsarchitekturbüro Blank
- 1 x Ingenieurbüro Riker + Rebmann
- 1 x Hauptamt Frau Bühler (Erschließungsbeitrag Zwölfbeetweg)

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/065/2016	Az.: 621.41
Datum der Sitzung 07.02.2017	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Bebauungsplanverfahren "Hanfäcker" in Rettersburg

Der städtebauliche Entwurf für das Baugebiet "Hanfäcker" in Rettersburg wurde nach umfangreichen Abstimmungsgesprächen zwischen den beauftragten Planern (Stadtplaner, Ingenieurbüro Riker + Rebmann und Landschaftsarchitekt Blank) und der Verwaltung sowie einzelnen Trägern öffentlicher Belange von der Architektenpartnerschaft ARP zwischenzeitlich fertiggestellt. Dieser Entwurf soll als Grundlage für die Aufstellung des späteren Bebauungsplanes dienen.

Alle am städtebaulichen Entwurf beteiligten Personen werden in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses anwesend sein und dem Gremium das ausgearbeitete Planungskonzept vorstellen.

Rahmenbedingungen

Der Standort der geplanten Wohnbaufläche Hanfäcker besitzt günstige Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes:

Leistungsfähiger Verkehrsanschluss

Mit der K1915 im Westen des Plangebietes, ist ein leistungsfähiger Verkehrsanschluss vorhanden. Durch einen neuen Kreisverkehr können die vorhandenen Verkehrsbezüge und die neue Gebietszufahrt, einschließlich des Fuß-/Radverkehrs, sicher und übersichtlich in ein Gesamtkonzept integriert werden.

Neben einem gestalteten nördlichen Ortseingang von Rettersburg wird durch den Kreisverkehr eine Geschwindigkeitsreduzierung auf der Kreisstraße erreicht.

Günstige Bedingungen für Niederschlagswasserbeseitigung

Mit dem Rohr- und Hofwiesenbach (Buchenbach) im Osten des Plangebietes besteht die Möglichkeit, das anfallende Niederschlagswasser auf kurzem Wege gedrosselt in die Vorflut einzuleiten.

Städtebauliche Einbindung

Mit dem Neubaugebiet entsteht ein neuer nördlicher Ortsrand von Rettersburg. Hierbei kann die bisher isoliert liegende „Splittersiedlung“ am Zwölfbeetweg in den Ortsbereich integriert werden.

Große, zusammenhängende Baufläche

Die größere, zusammenhängende Baufläche in günstiger topografischer Lage ermöglicht neben einer wirtschaftlichen Erschließung die Planung einer ins Gebiet integrierten Kindertageseinrichtung. Daneben kann eine Mischung unterschiedlicher Wohn- und Eigentumsformen, vom freistehenden Einfamilienhaus bis zur seniorengerechten Mietwohnung im Mehrfamilienhaus, angeboten werden.

Bebauung

Das neue Wohngebiet gliedert sich in ein nördliches und südliches, separat erschlossenes Bau-
feld. Innerhalb der Baufelder wird eine Mischung aus unterschiedlichen Wohnformen (freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser) angeboten, sodass Wohnraum für unterschiedliche Bedürfnisse und Wünsche, insbesondere auch für Familien und Senioren, entstehen kann. Die Geschossigkeit variiert je nach Wohnform und Lage im Gebiet zwischen zwei und drei Vollgeschossen. Eine Kindertageseinrichtung am Gebietseingang mit vorgelager-
tem Quartiersplatz bildet den Gebietsmittelpunkt und trägt zur Gebietsidentität bei.

Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Kelterstraße (K1915) und soll durch die Herstellung eines Kreisverkehrsplatzes erfolgen. Ausgehend vom geplanten Kreisverkehr an der K1915 erfolgt die Zufahrt an zentraler Stelle ins Gebiet. Die innere Erschließung für den nördlichen und südlichen Bauabschnitt erfolgt ohne Sackgassen über Straßenschleifen. Neben einer guten Orientierung ist auch eine problemlose Ver- und Entsorgung gewährleistet. Die öffentlichen Stellplätze sind entlang der zentralen Erschließungsachse angeordnet. Der geplante Quartiersplatz sowie die im Gebiet als Mischverkehrsfläche vorgesehenen Straßen bilden neben ihrer Erschließungsfunktion attraktive öffentliche Räume für die Bewohner.

Die bestehenden Anliegerstraßen im Norden (Zwölfbeetweg) und Süden (Hanfackerweg/ Hofwiesenstraße) werden nicht für die Erschließung des Neubaugebietes herangezogen, sodass hier keine Mehrbelastung durch Fremdverkehr erfolgt. Im Zuge der Planung für den Kreisverkehr werden Lärmschutzmaßnahmen für die Bestandsbebauung und Neuplanung vorgesehen.

Die vorhandenen Fuß-/Radwegeverbindungen werden in ein Gesamtkonzept integriert. Durch das Neubaugebiet entsteht eine neue Fuß-/Radwegeverbindung zwischen dem Ortskern Ret-

tersburg und der Verbindung entlang der K1915 bzw. ein Lückenschluss zwischen den Teilorten Öschelbronn und Rettersburg.

Die Entwässerung des Baugebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Das Oberflächenwasser soll in diesem Zusammenhang in ein östlich des Plangebiets vorgesehenes Retentionsbecken abgeleitet und anschließend gedrosselt in den Hof- und Rohrwiesenbach abgeführt werden. Die betreffenden Flächen für diese Anlage befinden sich jedoch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Freiraumkonzept/ Ökologie

Die Bedeutung der zentralen Erschließungsachse/Gebietszufahrt soll durch die dort geplante bauliche Sondernutzung „Kinderhaus“ mit Quartiersplatz gestärkt werden. Zusammen mit den begrünten Straßenräumen (straßenbegleitende Baumpflanzungen) entsteht damit ein Grün- und Freiraumnetz, das eine optimale Durchlüftung sichert, Siedlung und Landschaft miteinander verbindet und im Gebietsinnern ein qualitativvolles Wohnumfeld schafft. Für Flachdächer über den obersten Geschossen bei Mehrfamilienhäusern ist eine Dachbegrünung vorgesehen. Diese dient der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Flächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus. Die Begrünung der privaten Baugrundstücke wirkt sich positiv auf das Ortsbild aus und trägt zum geplanten durchgrünten Charakter des Wohngebietes bei. Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden.

Das Plangebiet greift im Nordosten in das Landschaftsschutzgebiet 1.19.008 (Buchenbach-, Brunnbächle-, Steinach- und Zipfelbachtal mit angrenzenden Hängen sowie Bürger Höhe) ein. Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Rems-Murr kann aufgrund der geringen Flächengröße des Eingriffes eine Befreiung in Aussicht gestellt werden. Eine entsprechende Antragstellung wird vorbereitet.

Am nördlichen Gebietsrand wird als Übergang zum Landschaftsschutzgebiet ein „grüner Ortsrand“ mit entsprechender Bepflanzung entwickelt. Die freie Landschaft wird auf diese Weise mit dem neuen Wohngebiet verzahnt.

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuchs i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung als Wohnbaufläche (Planung) und gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) des Baugesetzbuchs als Fläche für die Landwirtschaft (Bestand) dargestellt. Der Gemeinderat hat vor diesem Hintergrund in seiner öffentlichen Sitzung am 13.12.2016 die Einleitung eines FNP-Änderungsverfahrens beschlossen. Der Bebauungsplan

„Hanfäcker“ soll gleichzeitig mit der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 des Baugesetzbuchs aufgestellt werden.

Für die neuen Straßen im Baugebiet ist noch eine namentliche Benennung vorzunehmen. In Rettersburg führen alle Straßen und Wege eine Gewässer- oder Gewannbezeichnung als Namen. Die Verwaltung hat in den städtebaulichen Entwurf folgende Bezeichnungen als Vorschlag übernommen:

- Haupteerschließung "Steinäckerstraße"
- südlicher Ring "Bühläckerstraße"
- nördlicher Ring "Holzwiesenstraße"
- Wohnweg 3 (Verlängerung "Holzwiesenstraße" im südöstlichen Bereich) "Heutalweg".

Das Gremium kann diese Auswahl gerne noch anpassen. Eine Aufstellung der Gewanne ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt.

Dem Bau- und Umweltausschuss wird vorgeschlagen, dem Gemeinderat die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zu empfehlen.

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

- 1. Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf der Architektenpartnerschaft ARP, Stuttgart, zu und empfiehlt dem Gemeinderat das förmliche Bebauungsplanverfahren einzuleiten.**
- 2. Der Bau- und Umweltausschuss bestimmt die Namen der neuen Straßen im Baugebiet.**

Verteiler:

- 1 x Bebauungsplanordner
- 1 x Architektenpartnerschaft ARP
- 1 x Landschaftsarchitekturbüro Blank
- 1 x Ingenieurbüro Riker + Rebmann

Gemarkung Öschelbronn	
901	Alter Grund C 8/9
902	Am Rudersberger Weg D 8/9
903	Birkenwiesen D 8/9
904	Birkenacker D 8
905	Birkwiesen C 9
906	Baachelberg C 8
907	Baumwiesen D 8
908	Burgacker C 8
909	Deilbergsplättle D 8
910	Fronwiesen D 8
911	Gahrain DE 8/9
912	Geltröcker C 8
913	Gelwiesen C 8
914	Geralde C 8
915	Genreisch C 8
916	Guckelhalde D 8
917	Hellertöcker C 8
918	Heumähden D 8
919	Hinterer Holzweizen E 8
920	Hinterer Neuwiesen CD 8
921	Hüttenacker D 7/8
922	Hüttenwegart C 8
923	Hummelberg C 8
924	Kebertöcker D 8
925	Kesselfeld D 8
926	Kreutfeld D 8
927	Königsbronn EF 8
928	Linseihalde C 8
929	Lochlinge C 8
930	Lohfeld D 8
931	Malland D 8
932	Jauchert D 9
933	Rudersöcker C 8
934	Snodgrube D 9
935	Schauenberg D 8
936	Sold (Unt./Mittl./Ob.) CD 8/9
937	Stricksöcker D 8
938	Stückenhalde C 9
939	Streitöcker C 8
940	Sindle D 9
941	Vordere Neuwiesen C 8
942	Zugelwiesen D 8
943	Zwerchöcker D 8/9

818	Hiesle E 7
819	Higgenhohelöcher E 6
820	Hölle D 7
821	Halde unter dem Hölze E 7
822	Hauckler D 7
823	Heutal E 6
824	Hinterer Acker F 7
825	Horböcker F 7
826	Hofwiesen DE 7
827	Hofwiesen D 8
828	Hundgraben E 7
829	Hundgraben E 7
830	Kitschhalde E 7
831	Koblhau E 7
832	Krummacker D 7
833	Krummenbusch E 6/7
834	Kühler D 7
835	Lange Acker D 6
836	Liche E 6
837	Linsehalde D 6/7
838	Linsewiesen CD 7/8
839	Lochlingensöcker C 8
840	Mühlhalde E 7
841	Neue Acker DE 6
842	Ralldöcker E 6/7
843	Sambusch D 7
844	Strainacker D 7
845	Steinacker E 6
846	Uferwieselsöcker C 7
847	Viehweidhaus E 6
848	Wasserain F 7
849	Wasserain F 7
850	Wepelside C 7
851	Weberwiesen E 7
852	Zwölf Beet DF 7

704	Halden E 4
705	Heumähden EF 4
706	Heuwiesen E 5
707	Liche E 4/5
708	Rain E 4/5
709	Rotrubach E 4
710	Schneidersberg E 5
711	Teuchwiesen F 3

Gemarkung Vorderweilbuch	
751	Braunwiesen F 5
752	Bühl F 5
753	Erlenwald E 3
754	Fuerle F 5
755	Gartenwiesen F 4/5
756	Gutböcker F 4
757	Hanföcker G 5
758	Hemmelöcker DE 3
759	Hollenstein G 4
760	Holöcker F 5
761	Holzweizen G 4
762	Kirchöcker F 5
763	Kloebusch F 5
764	Langenöcker F 5
765	Langenholz G 4
766	Mönchgraben E 3
767	Mühlwiesen F 4
768	Neue Wiesen F 4
769	Reiterrain G 5
770	Rohwiesen F 3
771	Sulnhau E 3
772	Sandbirt G 4
773	Schottöcker FG 4
774	Schotbirken FG 4
775	Seesöcker F 5
776	Struth F 5
777	Zaunöcker FG 4

Gemarkung Kottweil	
601	Birkeneich E 3/4
602	Brunnenöcker D 4
603	Brunnergärten D 4
604	Braunwiesen D 4
605	Höllenswarter Weg D 3
606	Koblhau DE 3
607	Maisfeld D 4
608	Pfeiffeld D 3/4
609	Rohlöcker E 3
610	Strassenöcker E 4
611	Untere Gärten D 4
612	Unteres Bergle D 4

Gemarkung Streich	
651	Ackerwiesen F 4
652	Aide F 4
653	Beröcker F 4
654	Braunes F 3
655	Breitöcker G 3
656	Bühl G 4
657	Femmlingsrain F 3
658	Gassenöcker F 4
659	Gelbenbüchle F 4
660	Grest FG 4
661	Grund G 4
662	Heiligensöcker G 4
663	Heumähden G 4
664	Mäuser G 4
665	Obere Halde F 4
666	Rose G 4
667	Sandöcker G 4
668	Steinhau FG 3
669	Stöckel-/wiesen G 4
670	Stornenöcker F 4
671	Wollkülinge F 3

Gemarkung Birkenweilbuch	
701	Birkwiesen E 4
702	Galgenberg E 4
703	Gruppenbüchle E 5

Gemarkung Rettersburg	
801	Auderes Feld F 7
802	Au (untere / obere) D 7
803	Berg E 7
804	Birkenöcker D 7
805	Böschöcker E 7
806	Buchenplatte E 7
807	Buchenwald F 7
808	Bühl (Ob./Mittl./Unt.) D 7
809	Böschöcker D 7
810	Ertenhau E 7
811	Eitzersberg D 7/8
812	Forstöcker C 7
813	Galen D 7
814	Gowand (Ob./Mittl./Unt.) D 7
815	Gries D 7
816	Grünhalde F 7
817	Grundenbüchle E 7

Architekt:
Partnerschaft
Stuttgart

ARIP

Röschstrasse 169/1
70197 Stuttgart
Tel: 0711/64369 0
Fax: 0711/64369 296

1:2000 Blatt



Gemeinde Berglen
Bereich "Hanfäcker"
Städtebaulicher Entwurf
M 1:1500 21.12.2016

