

**Niederschrift über die  
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
der Gemeinde Berglen am 27.06.2017**

---

Anwesend: Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10  
Normalzahl: Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12  
Entschuldigt

Herr Gemeinderat Andreas Hägele  
Herr Gemeinderat Armin Haller (dafür Frau  
Gemeinderätin Petra Finze anwesend)  
Frau Gemeinderätin Christa Jooß (dafür  
Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwe-  
send)  
Herr Gemeinderat Jochen Friz (ab TOP 10  
anwesend)

Unentschuldigt :

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

---

### **Öffentlicher Teil**

#### **4.1. 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                       | 18.07.2017 |
| – Sitzung des Bau- und Umweltausschusses         | 19.09.2017 |
| – Sitzung des Verwaltungs- und Finanzausschusses | 04.10.2017 |

**Das Gremium nimmt Kenntnis.**

**Niederschrift über die  
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
der Gemeinde Berglen am 27.06.2017**

---

Anwesend: Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10  
Normalzahl: Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12  
Entschuldigt

Herr Gemeinderat Andreas Hägele  
Herr Gemeinderat Armin Haller (dafür Frau  
Gemeinderätin Petra Finze anwesend)  
Frau Gemeinderätin Christa Jooß (dafür  
Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwe-  
send)  
Herr Gemeinderat Jochen Friz (ab TOP 10  
anwesend)

Unentschuldigt :

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

---

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

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

- Einfamilienwohnhaus mit Garage und Stellplatz, Dahlienstraße 8 in Stöckenhof
- Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, Garage und Stellplätzen, Dahlienstraße 15  
in Stöckenhof
- Einfamilienwohnhaus mit Carport und Stellplatz, Dahlienstraße 16 in Stöckenhof
- Einfamilienwohnhaus mit Garage und Stellplatz, Dahlienstraße 19 in Stöckenhof
- Einfamilienwohnhaus mit Garage und Stellplatz, Holunderweg 5 in Stöckenhof
- Geländeänderung, Heinkelstraße 5 in Steinach
- Nutzungsänderung und Toranlage, G.-F.-Händel-Straße 1 in Oppelsbohm
- Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und Stellplätze, Wieselstraße  
1 in Hößlinswart

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

**Niederschrift über die  
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
der Gemeinde Berglen am 27.06.2017**

---

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt	

Herr Gemeinderat Andreas Hägele  
Herr Gemeinderat Armin Haller (dafür Frau  
Gemeinderätin Petra Finze anwesend)  
Frau Gemeinderätin Christa Jooß (dafür  
Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwe-  
send)  
Herr Gemeinderat Jochen Friz (ab TOP 10  
anwesend)

Unentschuldigt :

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

---

**5.1. Verschiedenes und Anfragen aus dem Gemeinderat  
- Bau einer Doppelgarage, Stellplatz und Zuweg für Gebäude Weidenweg  
9/3 in Steinach**

Bauamtsleiter Rabenstein stellt das zur Tagesordnung nachgeschobene Baugesuch anhand von Planunterlagen ausführlich vor.

Auf dem Hanggelände zwischen Weidenweg und Lärchenweg sind drei Gebäude in Doppelhausbebauung entstanden. Die Erschließung des mittleren süd-westlichen Gebäudes kann nicht so vorgenommen werden, wie es vom Architekten ursprünglich vorgesehen war. Es gibt Rechtsstreitigkeiten wegen des Zuwegs zum Gebäude und Probleme mit der Stabilisierung des Hanges.

Die Bauherren wollen nun einen Zugang mittels eines Treppenturmes zum Wohnhaus schaffen, indem sie auf dem Flst. 120/5 eine Doppelgarage und einen Stellplatz bauen. Das darüber liegende Gelände soll mit Stützmauern versehen werden, um den Hang zu stabilisieren. Dazwischen befindet sich der Zugang zum Wohngebäude. Eine andere Erschließungsmöglichkeit ist faktisch nicht gegeben.

Gemeinderat Moser ist der Auffassung, dass unbedingt eine Lösung gefunden werden muss, um den Bauherren den Zugang zu ihrem Haus zu ermöglichen.

Zu einer Anfrage von Gemeinderat Moser führt Herr Rabenstein aus, dass die Maßnahme (Bau von Stützmauern) aufgrund der bestehenden hydrogeologischen Problematik vom Geologen begleitet werden muss.

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

**Die Verwaltung wird ermächtigt, das Einvernehmen zum Baugesuch nach § 36 Abs. 1 BauGB zu erteilen.**

Verteiler: 1 x Bauakte „Weidenweg 9/3“

**Niederschrift über die  
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
der Gemeinde Berglen am 27.06.2017**

---

Anwesend: Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10  
Normalzahl: Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12  
Entschuldigt

Herr Gemeinderat Andreas Hägele  
Herr Gemeinderat Armin Haller (dafür Frau  
Gemeinderätin Petra Finze anwesend)  
Frau Gemeinderätin Christa Jooß (dafür  
Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwe-  
send)  
Herr Gemeinderat Jochen Friz (ab TOP 10  
anwesend)

Unentschuldigt :

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

---

**6. Bürgerfragestunde**

Von den anwesenden Zuhörern werden keine Anfragen gestellt.

**Niederschrift über die  
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
der Gemeinde Berglen am 27.06.2017**

---

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt	

Herr Gemeinderat Andreas Hägele  
Herr Gemeinderat Armin Haller (dafür Frau  
Gemeinderätin Petra Finze anwesend)  
Frau Gemeinderätin Christa Jooß (dafür  
Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwe-  
send)  
Herr Gemeinderat Jochen Friz (ab TOP 10  
anwesend)

Unentschuldigt :

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

---

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

**Neubau eines Einfamilienwohngebäudes mit Doppelgarage auf dem  
Grundstück Buchenbachstraße 22, Flst.Nr. 65 in Rettersburg**

Auf die Sitzungsvorlage 76/2017 wird verwiesen. Die Vorlage ist Bestandteil des Protokolls.

Nachfolgend erläutert Herr Rabenstein das Bauvorhaben anhand der Planunterlagen ausführlich.

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

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB und § 84 Abs. 2 WG wird mit der Maßgabe erteilt, dass**
  - die Zugangs- und Zufahrtsflächen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden;**
  - das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser in das Gewässer II. Ordnung Rohr- und Hofwiesenbach eingeleitet wird;**
  - entlang der Grundstücksgrenze zum Gewässer II. Ordnung Rohr- und Hofwiesenbach keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden, um die Gewässerunterhaltung jederzeit zu ermöglichen;**
  - mit baulichen und sonstigen Anlagen entlang des Flurstücks Nr. 66 ein Mindestabstand von 0,75 m eingehalten wird;**

- die Auflagen des Amtes für Umweltschutz beachtet werden.
- 2. Es wird angeregt, das Garagendach extensiv zu begrünen.
- 3. Die Gemeinde stimmt auch als Angrenzerin an das Baugrundstück dem geplanten Vorhaben zu.

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/076/2017	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 27.06.2017	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



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

### **Neubau eines Einfamilienwohngebäudes mit Doppelgarage auf dem Grundstück Buchenbachstraße 22, Flst.Nr. 65 in Rettersburg**

Die Antragsteller möchten auf dem Grundstück Flurstück Nr. 65 in der Buchenbachstraße in Rettersburg ein Einfamilienwohnhaus mit einer Grundfläche von 11,00 m x 8,50 m errichten. Die Ausrichtung des Gebäudes ist giebelständig zur Straße geplant. Die Traufhöhe, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe 308,00 ü.d.M., beträgt 4,40 m. Die Firsthöhe ist in den vorliegenden Planunterlagen mit 7,75 m angegeben. Das Dach des Gebäudes soll als Satteldach mit Ziegeleindeckung und einer Neigung von 38° ausgeführt werden. Auf der südöstlichen Gebäudeseite ist zudem ein Gegengiebel mit Flachdach geplant. An der nordwestlichen Grundstücksgrenze zum Rohr- und Hofwiesenbach wird eine Doppelgarage errichtet.

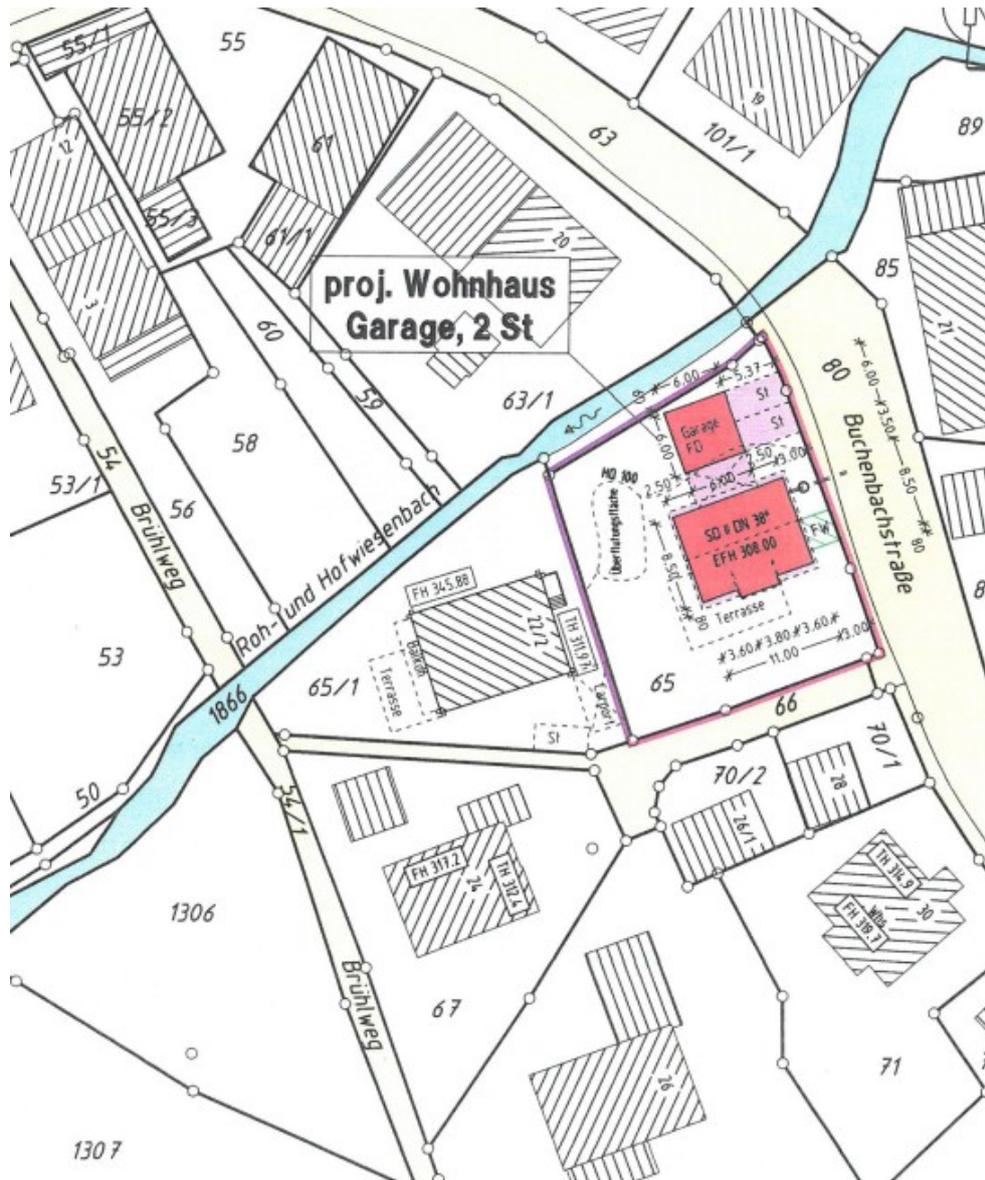
Da das Baugrundstück nach den Hochwassergefahrenkarten für Baden-Württemberg bei Hochwasser teilweise überflutet wird, wurde ein Retentionsausgleich erforderlich. Im südwestlichen Teil des Grundstücks soll vor diesem Hintergrund durch einen Geländeabtrag ein Retentionsraum mit einem Volumen von 8 m<sup>3</sup> entstehen.

Die Baufläche befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Eine Bebauung ist aus baurechtlicher Sicht dennoch möglich, da der betreffende Bereich dem unbeplanten Innenbereich von Rettersburg gemäß § 34 BauGB angehört.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine Bedenken gegen die Bebauung des Grundstücks, da ein erforderlicher Retentionsausgleich die Hochwasserproblematik nicht verschärft. Auch eine Einfügung des Neubaus ist, wie die vorliegende Straßenabwicklung verdeutlicht, gegeben. Die geplante giebelständige Ausrichtung des Gebäudes weicht allerdings von der bestehenden Bebauung entlang der Buchenbachstraße ab, da im betreffenden Bereich nur traufständig platzierte Baukörper vorhanden sind. Lediglich in zweiter Reihe bestehen ähnlich ausgerichtete Gebäude. Da durch den Rohr- und Hofwiesenbach mit seinem begleitenden Gehölz eine deutlich wahrnehmbare Unterbrechung der Bebauung stattfindet, könnte in diesem Fall von einer Änderung der Firstrichtung abgesehen werden. Das geplante Wohnhaus bildet dann künftig den baulichen Abschluss der Häuserzeile im südwestlichen Abschnitt der Buchenbachstraße. Dem Bau- und Umweltausschuss wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

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

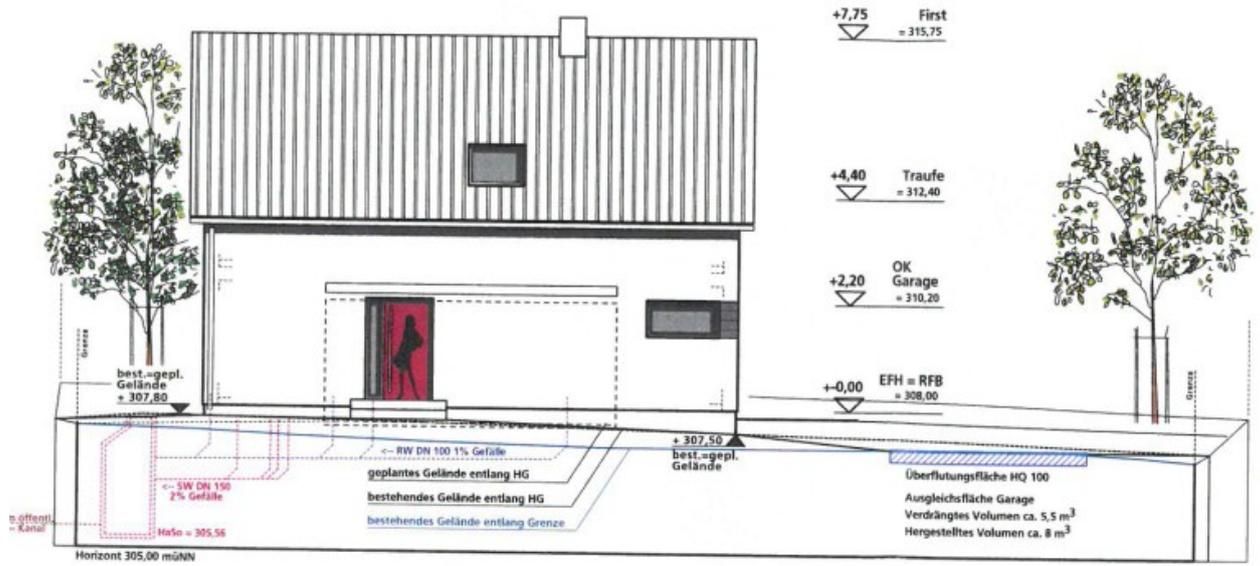
1. **Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB und § 84 Abs. 2 WG wird mit der Maßgabe erteilt, dass**
  - **die Zugangs- und Zufahrtsflächen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden;**
  - **das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser in das Gewässer II. Ordnung Rohr- und Hofwiesenbach eingeleitet wird;**
  - **entlang der Grundstücksgrenze zum Gewässer II. Ordnung Rohr- und Hofwiesenbach keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden, um die Gewässerunterhaltung jederzeit zu ermöglichen;**
  - **mit baulichen und sonstigen Anlagen entlang des Flurstücks Nr. 66 ein Mindestabstand von 0,75 m eingehalten wird;**
  - **die Auflagen des Amtes für Umweltschutz beachtet werden.**
2. **Es wird angeregt, das Garagendach extensiv zu begrünen.**
3. **Die Gemeinde stimmt auch als Angrenzerin an das Baugrundstück dem geplanten Vorhaben zu.**



Lageplanauszug



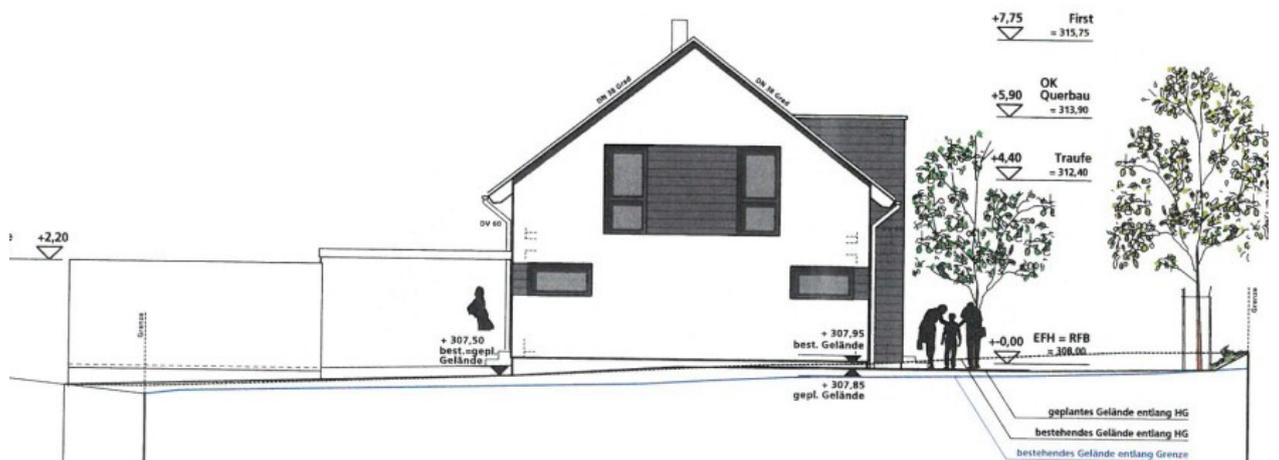
Ostansicht



Nordansicht



Südansicht



Westansicht



## Straßenabwicklung

Verteiler:

1 x Bauakte „Buchenbachstraße 22“

**Niederschrift über die  
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
der Gemeinde Berglen am 27.06.2017**

---

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt	

Herr Gemeinderat Andreas Hägele  
Herr Gemeinderat Armin Haller (dafür Frau  
Gemeinderätin Petra Finze anwesend)  
Frau Gemeinderätin Christa Jooß (dafür  
Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwe-  
send)  
Herr Gemeinderat Jochen Friz (ab TOP 10  
anwesend)

Unentschuldigt :

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

---

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

**Dachgeschosserweiterung im Gebäude Ulrichstraße 30, Flst.Nr. 155/2 in  
Ödernhardt**

Auf die Sitzungsvorlage 77/2017, die Bestandteil des Protokolls ist, wird verwiesen.

Bauamtsleiter Rabenstein erläutert das geplante Vorhaben ausführlich anhand der Planunterla-  
gen.

**Nachfolgend fasst der Bau- und Umweltausschuss 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 die Eindeckung des Dachaufbaus an den Bestand angeglichen wird.**
- 2. Die Gemeinde Berglen stimmt dem Bauvorhaben auch als Angrenzerin an das Bau-  
grundstück zu.**

Verteiler: 1 x Bauakte „Ulrichstraße 30“

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/077/2017	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 27.06.2017	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



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

### **Dachgeschossenerweiterung im Gebäude Ulrichstraße 30, Flst.Nr. 155/2 in Ödernhardt**

Der Antragsteller möchte im Rahmen der Erweiterung des Dachgeschosses seines Wohngebäudes Ulrichstraße 30 in Ödernhardt den vorhandenen Balkon und die Gaube auf der Westseite durch einen Gegengiebel mit geneigtem Dach ersetzen. Der zusätzliche Raum wird nach den Berechnungen des Architekturbüros eine Wohnfläche von rd. 10,50 m<sup>2</sup> aufweisen.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Ulrichstraße“ aus dem Jahre 1991. Der Bauleitplan sieht bezüglich Gauben vor, dass deren Länge maximal 40% der Dachlänge betragen darf. Ferner wurden die Einzellänge der Dachaufbauten auf maximal 2,50 m begrenzt und Abstände zu den Giebelwänden festgelegt.

Der geplante Gegengiebel berücksichtigt die prozentuale Festsetzung und die Abstände zum Ortsgang des Bebauungsplanes. Die Einzellänge wird allerdings um rd. 1,60 m überschritten, da die vorliegenden Unterlagen eine Gaube mit 4,11 m vorsehen.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine städtebaulichen Bedenken. Der Gegengiebel bzw. die Gaube wird trotz der Einzellängenüberschreitung keine erdrückende Wirkung entfalten. Dem Bau- und Umweltausschuss wird daher empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag herzustellen.

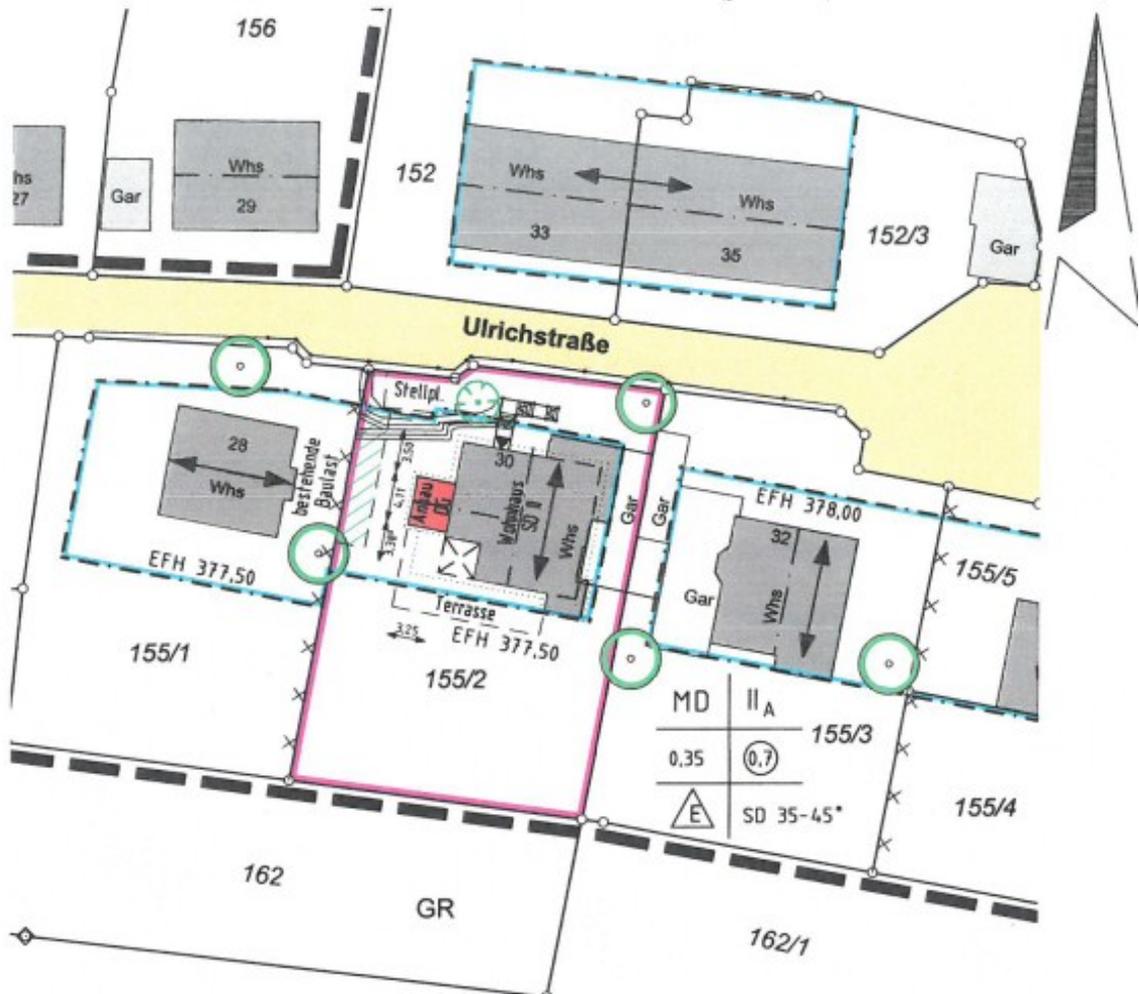
#### **B e s c h l u s s v o r s c h l a g :**

- 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 die Eindeckung des Dachaufbaus an den Bestand angeglichen wird.**
- 2. Die Gemeinde Berglen stimmt dem Bauvorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**

Rems-Murr-Kreis  
 Gemeinde Berglen  
 Gemarkung Ödernhardt

# LAGEPLAN

- zeichnerischer Teil zum Bauantrag -  
 (§ 4 LBOVVO)



Lageplanauszug



Nordansicht (Straßenansicht)



Westansicht



Südansicht

Verteiler:

1 x Bauakte „Ulrichstraße 30“

**Niederschrift über die  
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
der Gemeinde Berglen am 27.06.2017**

---

Anwesend: Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10  
Normalzahl: Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12  
Entschuldigt

Herr Gemeinderat Andreas Hägele  
Herr Gemeinderat Armin Haller (dafür Frau  
Gemeinderätin Petra Finze anwesend)  
Frau Gemeinderätin Christa Jooß (dafür  
Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwe-  
send)  
Herr Gemeinderat Jochen Friz (ab TOP 10  
anwesend)

Unentschuldigt :

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

---

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

**Neubau eines Einfamilienwohngebäudes mit Garage und Stellplatz auf  
dem Grundstück Im Gaiern 10, Flst.Nr. 1 in Rettersburg**

Bauamtsleiter Rabenstein erläutert das geplante Bauvorhaben anhand der Planunterlagen und der Sitzungsvorlage 79/2017 ausführlich. Die Vorlage ist Bestandteil des Protokolls.

Gemeinderat Moser fragt an, ob die Verwaltung keine Gefahr sehe, dass der Hang im abschüssigen Bereich zur Kelterstraße abrutscht.

Dies wird vom Bauamtsleiter verneint.

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

**1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass**

- die Zugangs-, Zufahrts- und Stellplatzflächen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden;
- das anfallende Niederschlagswasser ordnungsgemäß auf dem Baugrundstück beseitigt wird. In diesem Zusammenhang ist darauf zu achten, dass kein Niederschlagswasser auf die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen gelangen kann.
- mit baulichen und sonstigen Anlagen ein Mindestabstand von 0,75 m eingehalten wird;
- ein Eingrünungskonzept für das Grundstück vorgelegt wird.

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

Verteiler: 1 x Bauakte „Im Gaiern 10“

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/079/2017	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 27.06.2017	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



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

### **Neubau eines Einfamilienwohngebäudes mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück Im Gaiern 10, Flst.Nr. 1 in Rettersburg**

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich in seiner Sitzung am 26.04.2016 mit einem Antrag bezüglich der Bebauung des Hanggrundstücks Flst.Nr. 1 westlich der Kelterstraße in Rettersburg befasst und das gemeindliche Einvernehmen aufgrund fehlender planungsrechtlicher Voraussetzungen versagt. Im Nachgang zu dieser Beratung wurden weitere Gespräche mit der Baurechtsbehörde und dem beauftragten Architekturbüro geführt. In diesem Zusammenhang konnte dann auch die unklare planungsrechtliche Abgrenzung zwischen dem im Innenbereich liegenden Grundstücksteil gemäß § 34 BauGB und der im Außenbereich befindlichen Grundstücksfläche gemäß § 35 BauGB geklärt werden. Die Baurechtsbehörde hat vor diesem Hintergrund ihr Prüfungsergebnis vom 03.03.2016 korrigiert (⇒ Beurteilung des Bauantrages nach § 35 Abs. 2 BauGB). Diese genaue Abgrenzung ermöglicht nun die Errichtung eines kleineren Wohngebäudes im Bereich der Straße „Im Gaiern“.

Der vorliegende aktualisierte Antrag sieht die Errichtung eines Einfamilienwohngebäudes mit einer Grundfläche von ca. 11,87 m x 8,05 m vor. Das Gebäude soll giebelständig zur Kelterstraße bzw. zur Erschließungsstraße „Im Gaiern“ ausgerichtet werden und eine Traufhöhe von 3,84 m, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) 320,565 ü.d.M., erhalten. Die Firsthöhe, bezogen auf die genannte EFH, beträgt nach dem eingereichten Schnitt 7,19 m. Das Dach des Wohngebäudes wird zum größten Teil als Satteldach mit Ziegeleindeckung und einer Neigung von 40° ausgeführt. Der nach Osten auskragende Gebäudeteil soll ein Flachdach erhalten, das als Terrasse genutzt werden kann. Zudem sind auf beiden Dachhälften Gauben vorgesehen, die entsprechend den gemeindlichen Vorgaben geplant worden sind. An der nördlichen Außenwand sieht das Planungskonzept eine Einzelgarage mit begrüntem Flachdach vor. Ein weiterer Stellplatz soll entlang der Grundstücksgrenze zum Flurstück Nr. 4/1 angelegt werden.

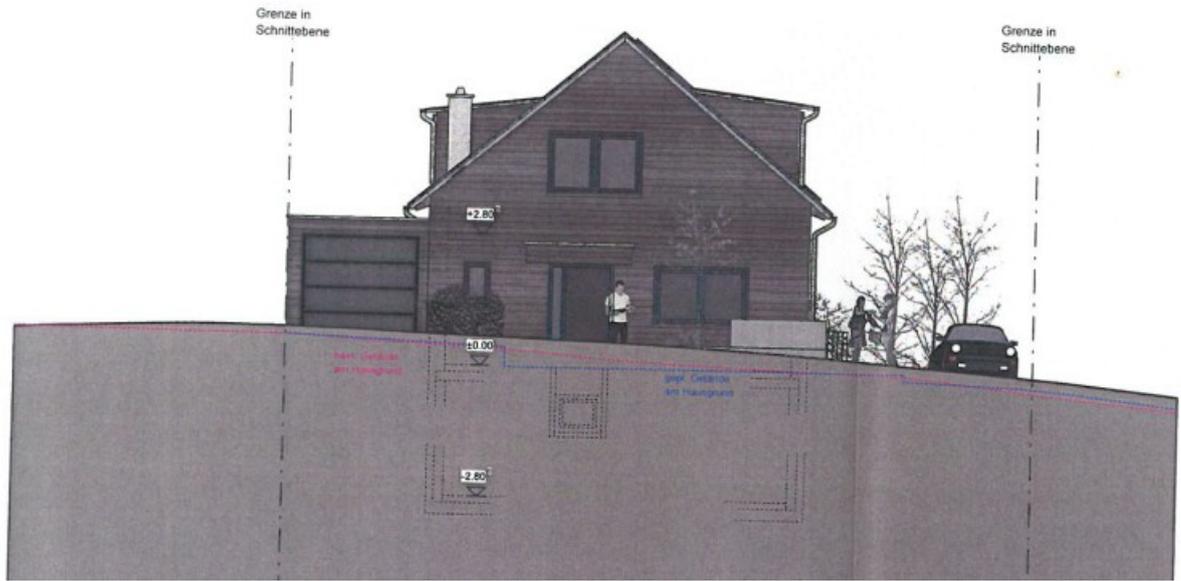
Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine Bedenken gegen die geplante Bebauung des Hanggrundstücks am Ortseingang von Rettersburg. Gemäß den vorliegenden Ansichten ist eine Einfügung des Neubaus gemäß § 34 BauGB gegeben. Bei der Ausführung ist jedoch unbedingt zu beachten, dass mit baulichen und sonstigen Anlagen jeweils ein Mindestabstand von 0,75 m zur Kelterstraße und der Straße „Im Gaiern“ eingehalten wird. Des Weiteren ist eine gute Ein-

grünung des Hangs unterhalb des Wohngebäudes und der Garage bis zur Kelterstraße von besonderer Bedeutung. Dem Bau- und Umweltausschuss wird daher empfohlen, dass gemeindliche Einvernehmen unter Auflagen herzustellen.

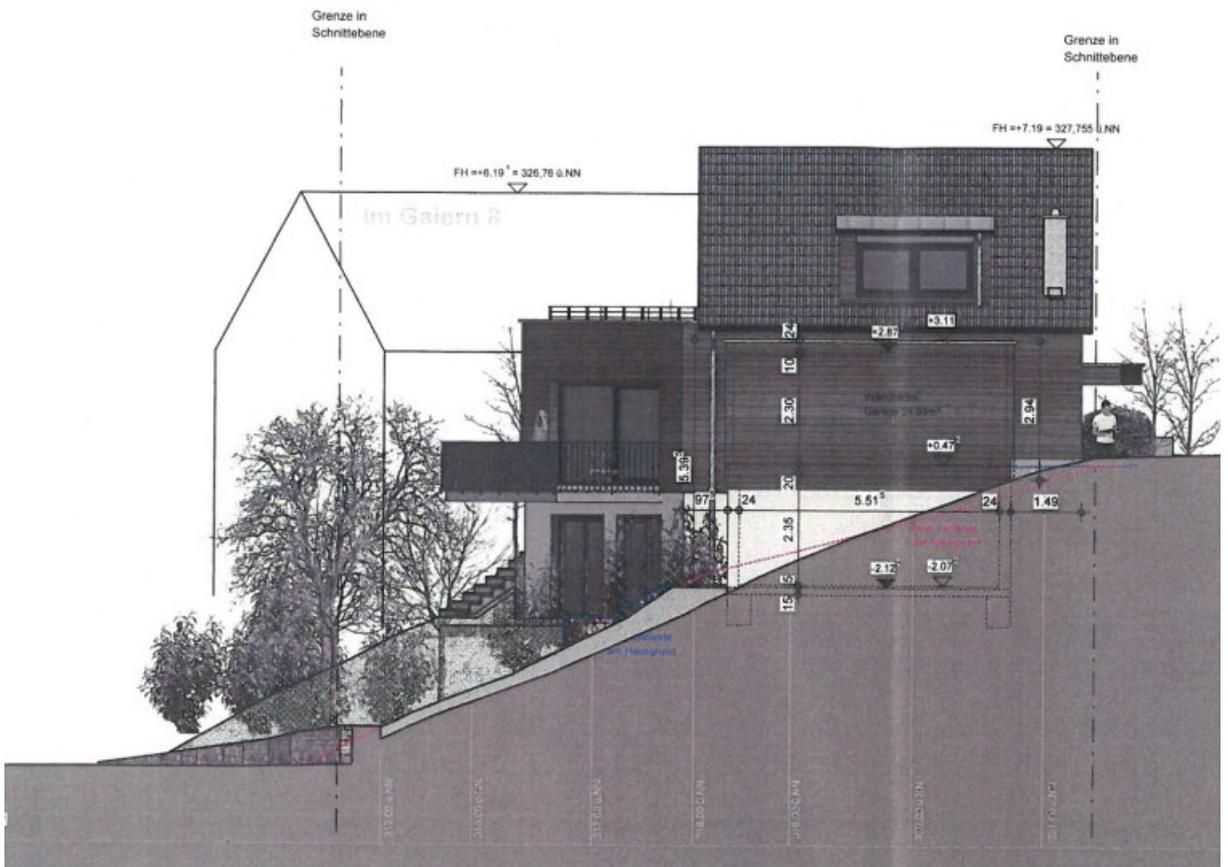
### **B e s c h l u s s v o r s c h l a g :**

1. **Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass**
  - **die Zugangs-, Zufahrts- und Stellplatzflächen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden;**
  - **das anfallende Niederschlagswasser ordnungsgemäß auf dem Baugrundstück beseitigt wird. In diesem Zusammenhang ist darauf zu achten, dass kein Niederschlagswasser auf die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen gelangen kann.**
  - **mit baulichen und sonstigen Anlagen ein Mindestabstand von 0,75 m eingehalten wird;**
  - **ein Eingrünungskonzept für das Grundstück vorgelegt wird.**
2. **Die Gemeinde Berglen stimmt dem Antrag auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**





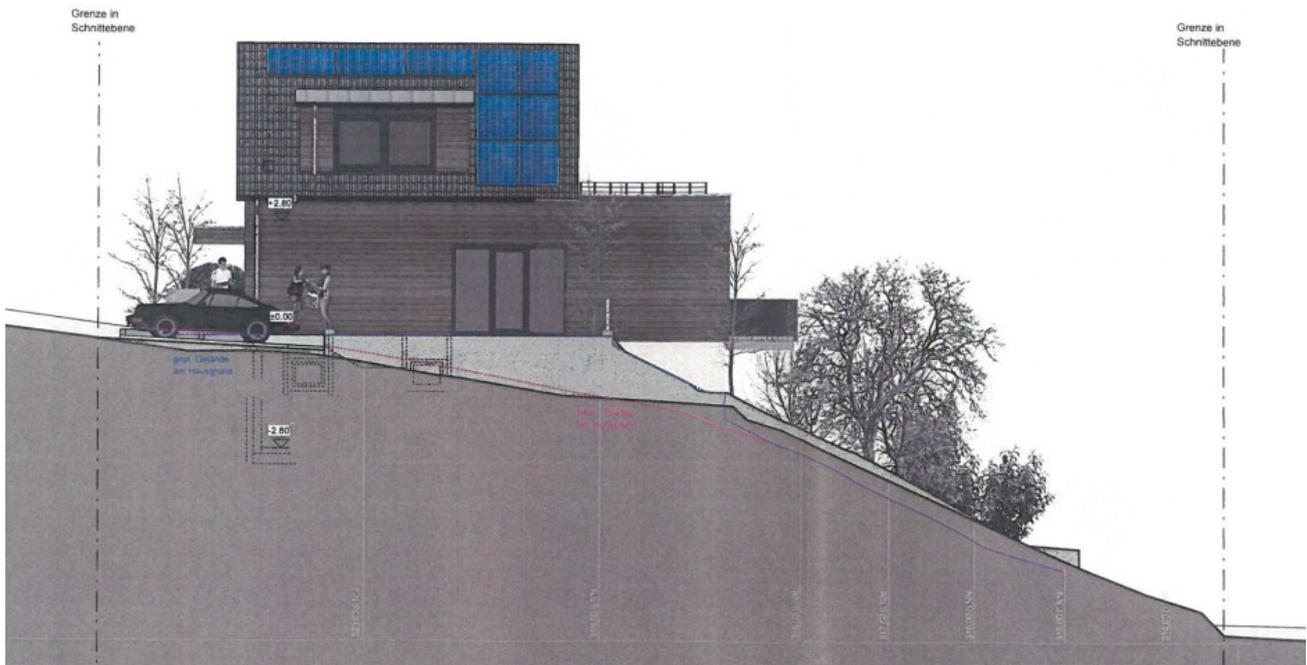
Westansicht



Nordansicht



Ostansicht



Südansicht

Verteiler:

1 x Bauakte „Im Gaiern 10“

**Niederschrift über die  
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
der Gemeinde Berglen am 27.06.2017**

---

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

Herr Gemeinderat Andreas Hägele  
Herr Gemeinderat Armin Haller (dafür Frau  
Gemeinderätin Petra Finze anwesend)  
Frau Gemeinderätin Christa Jooß (dafür  
Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwe-  
send)

Unentschuldigt :

Außerdem anwesend: Gemeindeverwaltung: Herr Götz Müller; Herr Reiner Rabenstein; Herr  
Attila Kisa; Herr Daniel Schreiber; Herr Wilhelm Strotbek; Frau Nicole  
Hinderer  
Presse

Schriefführer: Frau Michaela Heidenwag

---

## **10. Ortsbesichtigungen des Bau- und Umweltausschusses**

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegt die Sitzungsvorlage 78/2017 vor. Die Vorlage ist Bestand-  
teil des Protokolls.

### **Sanierung des Wirtschaftswegs Nr. 1039 (Gelindweg) in Steinach**

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses verschaffen sich vor Ort einen Eindruck von  
den Sanierungsarbeiten am Gelindweg.

Bauhofleiter Albrecht stellt die Maßnahme vor und führt ergänzend aus, dass der Gelindweg auf  
einer Länge von 580 bis 600 m im Wesentlichen in Eigenleistung vom Bauhof saniert wurde. Der  
Weg war in einem desolaten Zustand, sodass eine Befahrung bei Nässe fast nicht möglich war,  
auch Ausweichmöglichkeiten waren nicht gegeben. Der jetzige Ausbauzustand ist die Maximal-  
maßnahme, die in einem Wasserschutzgebiet möglich ist. Eine Asphaltierung ist nicht zulässig.

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

### **Erweiterung des Gewerbegebietes Erlenhof II in Steinach**

Das Gremium besichtigt vor Ort den möglichen Umfang der Erweiterung des Gewerbegebietes  
in nordwestlicher Richtung. Die Erschließung des Erweiterungsgebiets (3. Gewerbegebiets-  
Erweiterung) soll über den jetzigen Feldweg erfolgen, der evtl. etwas nach Norden verlegt wird.  
Er sollte so leistungsfähig sein, dass er einer etwaigen weiteren Erweiterung nicht im Wege  
steht. Die beiden Gewerbeflächen sollen über die Heinkelstraße angebunden werden. Auch der  
Hauptkanal muss abschnittsweise verlegt werden und das vorhandene RÜB ist entsprechend  
einzubeziehen. Die geplante Erweiterung stellt eine Lösung dar, die relativ kurzfristig im Rahmen

eines Bebauungsplanänderungsverfahrens umgesetzt werden könnte. Der Vorsitzende geht davon aus, dass das Bebauungsplanverfahren möglicherweise im § 13 a BauGB-Verfahren durchgeführt werden könnte und ca. sechs bis neun Monate bis zur Rechtskraft benötigt. Danach erfolgt die Vergabe der Erschließungsarbeiten, sodass die zusätzlichen Gewerbeflächen Ende 2019 zum Verkauf stehen könnten.

In das Änderungsverfahren sollen zudem der Gewerbebauplatz Flst.Nr. 740/39 und die Entwässerungsmulde auf Flst.Nr. 740/40 mit einbezogen werden, um die planungsrechtlichen Vorgaben an das genehmigte Baugesuch für das vorgesehene Gesundheitszentrum anzupassen.

Mit dem Landratsamt und dem Verband Region Stuttgart soll zu gegebener Zeit geprüft werden, ob eine zusätzliche Gewerbegebietsentwicklung (3. Abschnitt) möglich ist. Probleme bereiten das bestehende Landschaftsschutzgebiet und Regelungen im Regionalplan.

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

**Dem Vorschlag der Verwaltung zur Abgrenzung des Baugebiets wird zugestimmt. Die Verwaltung wird ermächtigt, die zur Vorbereitung des Bebauungsplanentwurfes notwendigen Fachplaner zu beauftragen.**

#### **Bauliche Maßnahmen in der Ortsmitte von Ödernhardt**

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses machen sich vor Ort ein Bild vom aktuellen Stand der Arbeiten.

**Das Gremium nimmt vom aktuellen Stand des Bauvorhabens Kenntnis.**

#### **Friedhof in Ödernhardt**

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses machen sich vor Ort ein Bild von den vorgenommenen und geplanten Maßnahmen.

Der Vorsitzende betont, dass sämtliche Friedhöfe im Gemeindegebiet zwischenzeitlich in einem sehr ordentlichen Zustand sind.

**Das Gremium nimmt Kenntnis.**

#### **Baustelle der Sporthalle in Oppelsbohm / Bretzenacker**

Der Bau- und Umweltausschuss besichtigt die neuen Sportflächen und den neu angelegten Schulhof.

Zum geplanten Abbruch der bestehenden alten Turnhalle teilt Herr Strotbek mit, dass angedacht sei, die Halle nur teilweise abzubauen und den Hang durch die hangseitige Stahlkonstruktion der Turnhalle zu sichern. Auch die Bodenplatte soll belassen werden, um die darunterliegende Drainage nicht zu beschädigen. Nach Abbruch der Turnhalle erfolgt die Neugestaltung des Außengeländes. Dieses soll mit einer geringeren Neigung im vorderen Bereich und einer 30 Grad-Neigung im Böschungsbereich verfüllt werden. Nach erfolgter Auffüllung ist von den nicht abgebrochenen Teilen nichts mehr zu sehen.

Die geplante Maßnahme soll in der Gemeinderatssitzung am 18.07.2017 vorgestellt und ein Vergabebeschluss durch den Gemeinderat gefasst werden. Bis zum 29.06.2017 können Angebote abgegeben werden, danach erfolgt die Auswertung.

**Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom neugestalteten Außengelände sowie vom geplanten Ablauf des bevorstehenden Abbruchs der alten Turnhalle.**

## **Umgestaltung der Außenanlagen des Jugendtreffs im Schumannweg in Oppelsbohm**

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses nehmen das Außengelände des Jugendtreffs in Augenschein.

Bauhofleiter Albrecht informiert, dass vorgesehen ist, ein Beach-Volleyball-Spielfeld anzulegen. Um dies realisieren zu können, müssen die Sichtschutzwände entfernt und die Birke gefällt werden. Anstelle der jetzigen Schaukel soll eine Korbschaukel angebracht werden. Im vorderen Bereich zum Eingang von der Schumannstraße kommend werden Fahrradabstellplätze angelegt, im mittleren Bereich soll die Grillstelle angelegt werden. Als eine von zwei Maßnahmen soll die Umgestaltung im Rahmen des IBG-Projektes umgesetzt werden.

## **Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis von den geplanten Maßnahmen zur Umgestaltung der Außenanlagen des Jugendtreffs in Oppelsbohm.**

## **Umgestaltung der Rosenstraße in Öschelbronn**

Das Gremium wird vom Ingenieur Rebmann vom Büro Riker + Rebmann über den aktuellen Stand der Baumaßnahme unterrichtet.

Zusammenfassend kann man feststellen, dass die Firma Zehnder gute Arbeit leistet. Termine werden eingehalten, ebenso weitestgehend die veranschlagten Kosten.

Gemeinderat Hammer nimmt Bezug auf die Weiterführung des Veilchenwegs, welche im Rahmen der Flurbereinigung durchgeführt wird. Seines Erachtens ist der geschotterte Weg durch das Befahren bereits jetzt in einem sehr schlechten Zustand.

Vom Flurbereinigungsamt sind Frau Kallning, Herr Mühleis und Herr Krapf bei der Besichtigung anwesend, die das Gremium über die Baumaßnahmen der Flurbereinigung informieren.

Herr Krapf informiert, dass sich sämtliche Wege im Stadium des Vorausbaus befinden. Durch den Einbau einer Schotterschicht wird der Weg befahrbar gemacht. Danach erfolgen weitere Erdarbeiten und ggf. Wegangleichungen. Vermutlich im Herbst wird dann die Deckschicht auf allen Wegen des ersten Bauabschnitts aufgebracht.

## **Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis vom aktuellen Stand des Bauvorhabens.**

## **Wegebaumaßnahmen beim Wanderparkplatz Gabrain**

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses verschaffen sich vor Ort einen Eindruck von den Wegebaumaßnahmen.

Herr Krapf weist darauf hin, dass teilweise Untergrundverbesserungen vorgenommen werden mussten. Es ist vorgesehen, eine weitere Schotterlage einzubringen. Die Asphaltierung ist im Herbst dieses Jahres vorgesehen. Danach kann die Angleichung erfolgen.

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

## **Baugebiet „Stöckenhäule 2“ in Stöckenhof**

Vor Ort macht sich das Gremium ein Bild vom neuen Wohngebiet und den fertig gestellten Erschließungsanlagen.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass die Gemeinde sämtliche Kosten für die entstandenen

Angleichungsmaßnahmen im Bereich der Einfahrt in die Dahlienstraße, die als Erschließungsstraße für das Baugebiet dient, übernommen hat.

Protokollnotiz: Gemeinderat Friz nimmt ab 17.30 Uhr an der Sitzung teil.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass die Narzissenstraße solange nicht saniert werden soll bis sämtliche Grundstücke im östlichen Bereich aufgesiedelt sind. Die Verwaltung wird dann einen Vorschlag zur Sanierung (Erneuerung der Decke) dem Gemeinderat zur Entscheidung vorlegen.

Gemeinderat Moser nimmt Bezug auf den Wendehammer, der seiner Meinung nach viel zu groß sei und unnötig hohe Kosten verursache.

Herr Rabenstein führt hierzu aus, dass bei der Planung Schleppkurven aufgelegt wurden um zu gewährleisten, dass die Verkehrsfläche so ausgeführt wird, dass u.a. Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ohne zu rangieren in die Narzissenstraße einfahren können.

Verteiler:           1 x Bauamt  
                      1 x Technische Verwaltung  
                      1 x Friedhofsamt  
                      1 x Bauhof

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/078/2017	Az.: 023.221
Datum der Sitzung 27.06.2017	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



## **Ortsbesichtigungen des Bau- und Umweltausschusses am 27.06.2017**

### **1. Sanierung des Wirtschaftswegs Nr. 1039 (Gelindweg) in Steinach (ca. 14.45 Uhr)**

Vom Bauhof wurde im Frühjahr 2017 mit der seit längerem überfälligen Sanierung des schadhaften Wirtschaftswegs Nr. 1039 im Gewinn Rainhalde in Steinach begonnen. Zunächst mussten der nicht fachgerechte Unterbau des Wegs und die mangelhaften Entwässerungseinrichtungen entfernt werden. Danach wurden die Entwässerungsgräben bergseits mit Grobschlag verfüllt und anschließend mit KFT (Kombinierte-Frost-Tragschicht) abgedeckt und verdichtet, um das sichere Befahren des Wegs zu gewährleisten sowie die ordnungsgemäße Wasserableitung zu ermöglichen.

Bauhofleiter Markus Albrecht ist bei der Begehung anwesend und wird das Gremium vor Ort über die durchgeführten Maßnahmen informieren.

**Der Bau- und Umweltausschuss macht sich ein Bild von den Sanierungsarbeiten.**

### **2. Erweiterung des Gewerbegebietes Erlenhof II in Steinach (ca. 15.00 Uhr)**

Die faunistische Untersuchung für die geplante nordwestliche Erweiterung des Gewerbegebietes Erlenhof II wird derzeit von den beauftragten Biologen Stauss & Turni durchgeführt und bis voraussichtlich Ende Oktober 2017 abgeschlossen. Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs soll direkt nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse und des notwendigen Umweltberichtes begonnen werden.

Die Verwaltung möchte dem Bau- und Umweltausschuss vor Ort den möglichen Umfang der Erweiterung des Gewerbegebietes aufzeigen und zusammen mit dem Gremium eine konkrete Abgrenzung vornehmen. Des Weiteren sollen die nächsten Verfahrensschritte festgelegt werden.

**Der Bau- und Umweltausschuss bestimmt die Abgrenzung des Baugebietes und ermächtigt die Verwaltung, die zur Vorbereitung des Bebauungsplanentwurfes notwendigen weiteren Fachplaner zu beauftragen.**

### **3. Bauliche Maßnahmen in der Ortsmitte von Ödernhardt (ca. 15.30 Uhr)**

Der Leitungsbau ist zwischenzeitlich beendet. Aktuell erfolgt die Verlegung der Speed-Pipe (Leerrohre) und der Stromkabel. Die Verwaltung geht davon aus, dass die Bauarbeiten bis zum Beginn der Sommerferien weitgehend abgeschlossen sind.

**Der Bau- und Umweltausschuss besichtigt die Baustelle und nimmt vom aktuellen Stand des Bauvorhabens Kenntnis.**

**4. Friedhof in Ödernhardt (ca. 16.00 Uhr)**

Auf dem Friedhof wurden eine dreiteilige Urnenstelenanlage sowie eine neue Gießwasserstelle errichtet. Ferner wurde auf Anregung der Anwohner eine neue Hintergrundbepflanzung im Bereich der Stelen vorgenommen, welche langfristig in eine Gesamterneuerung der Umfriedung des Friedhofsareals münden soll.

**Der Bau- und Umweltausschuss macht sich ein Bild von den vorgenommenen und geplanten Maßnahmen.**

**5. Baustelle der Sporthalle in Oppelsbohm / Bretzenacker (ca. 16.15 Uhr)**

Die Sportflächen im rückwärtigen Bereich der neuen Halle konnten zwischenzeitlich ebenfalls in Betrieb genommen werden. Die Verwaltung bereitet derzeit zudem den Turnhallenabbruch vor, welcher in den Sommerferien durchgeführt werden soll.

**Der Bau- und Umweltausschuss besichtigt die neuen Sportflächen und nimmt Kenntnis von dem geplanten Ablauf des bevorstehenden Abbruchs der Turnhalle.**

**6. Umgestaltung der Außenanlagen des Jugendtreffs im Schumannweg in Oppelsbohm (ca. 16.45 Uhr)**

Im Rahmen des diesjährigen IBG-Projektes ist u. a. auch die Umgestaltung der Außenanlagen des Jugendtreffs im Schumannweg in Oppelsbohm geplant. Die von den Jugendlichen und der gemeindlichen Jugendreferentin, Frau Daniela Brändle, vorgeschlagenen Maßnahmen wurden von Landschaftsarchitekt Wolfgang Blank konzipiert und sollen nun zusammen mit den Mitarbeitern des Bauhofes in der Zeit vom 04.08.2017 – 19.08.2017 baulich umgesetzt werden. Da über das Grundstück verschiedene unterirdische Stromleitungen der Süwag Energie AG (z. B. 20 kV-Leitung) verlaufen, musste im westlichen Teil des Geländes noch eine Anpassung vorgenommen werden.

Der Bau- und Umweltausschuss wird vor Ort von Bauhofleiter Markus Albrecht über die vorgesehenen Maßnahmen informiert.

**Das Gremium nimmt Kenntnis von den geplanten Maßnahmen zur Umgestaltung der Außenanlagen des Jugendtreffs in Oppelsbohm.**

7. **Umbau der Rosenstraße in Öschelbronn (ca. 17.15 Uhr)**

Die Bauarbeiten auf der Baustelle sind weiter fortgeschritten. Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses werden über den aktuellen Stand der Baumaßnahme unterrichtet.

**Der Bau- und Umweltausschuss besichtigt die Baustelle und nimmt vom aktuellen Stand des Bauvorhabens Kenntnis.**

8. **Wegebau im Flurbereinigungsgebiet (ca. 17.45 Uhr)**

Die Firma Haag Erdbau GmbH aus Großerlach wurde nach einer öffentlichen Ausschreibung von der Teilnehmergeinschaft mit der Ausführung des 1. Bauabschnitts im nördlichen Bereich des Flurbereinigungsgebietes beauftragt. Die Arbeiten wurden im März 2017 nordöstlich von Öschelbronn mit dem Bau eines neuen Wirtschaftsweges begonnen. Die Bauüberwachung erfolgt durch die Mitarbeiter des Fachbereichs Flurneuordnung des Landkreises.

Die leitende Ingenieurin, Frau Claudia Kallning, wird an der Begehung des Bau- und Umweltausschuss teilnehmen und das Gremium über die Baumaßnahmen informieren.

**Der Bau- und Umweltausschuss besichtigt die Baustelle und nimmt vom aktuellen Stand des Bauvorhabens Kenntnis.**

9. **Baugebiet „Stöckenhäule 2“ in Stöckenhof (ca. 18.15 Uhr)**

Die Erschließungsarbeiten im Baugebiet sind zwischenzeitlich abgeschlossen. Zwei im Bau befindliche Wohngebäude werden bereits in den nächsten Wochen fertiggestellt und bezogen. Da bereits zahlreiche weitere Baugenehmigungen vorliegen ist davon auszugehen, dass in Kürze weitere Gebäude folgen.

**Der Bau- und Umweltausschuss macht sich ein Bild vom neuen Baugebiet und den fertiggestellten Erschließungsanlagen.**

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

**Der Bau- und Umweltausschuss fasst die entsprechenden Beschlüsse.**

Verteiler:

- 1 x Bauamt
- 1 x Technische Verwaltung
- 1 x Friedhofsamt
- 1 x Bauhof

# Zur Beurkundung

Berglen, den 28.06.2017

## **Bürgermeister**

Herr Bürgermeister Maximilian Friedrich

## **Gemeinderat**

Herr Bürgermeister Maximilian Friedrich

Herr Gemeinderat Dieter Beck

Frau Gemeinderätin Petra Finze

Herr Gemeinderat Wolfgang Frey

Herr Gemeinderat Jochen Friz

Herr Gemeinderat Sascha Geck

## **Schriftführer**

Frau Michaela Heidenwag

Herr Gemeinderat Rolf Hammer

Frau Gemeinderätin Helga Hanke

Herr Gemeinderat Egon Möhler

Herr Gemeinderat Karl-Heinz Moser

Herr Gemeinderat Thomas Walter