

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 19.09.2017**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 10 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 11
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Rolf Hammer (dafür Frau Gemeinderätin Bettina Rommel anwesend) Herr Gemeinderat Dieter Beck
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein Zuhörer
Schriftführer:	Denise Bühler
Aktenzeichen:	

Öffentlicher Teil

1.1. Bekanntgaben

- Termine der nächsten Sitzungen des Gemeinderates und seiner Ausschüsse

Der Vorsitzende gibt die Termine der kommenden Sitzungen des Gemeinderates und seiner Ausschüsse bekannt.

Sitzung des Gemeinderates	26.09.2017
Sitzung des Verwaltungs- und Finanzausschusses	04.10.2017
Sitzung des Bau- und Umweltausschusses	05.12.2017

Der Vorsitzende weist zudem auf Änderungen im Sitzungskalender hin.

Eine Sitzung des Gemeinderates wird von 12.12.2017 auf 19.12.2017 verlegt. Am 12.12.2017 findet dagegen eine Sitzung des Verwaltungs- und Finanzausschusses statt.

Zudem wird eine weitere Sitzung des Gemeinderates von 24.10.2017 auf 10.10.2017 vorverlegt.

Der Ausschuss nimmt hiervon Kenntnis.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 19.09.2017**

Anwesend: Bgm. Friedrich und 10 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 11
Normalzahl: Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt : Herr Gemeinderat Rolf Hammer (dafür Frau Gemeinderätin Bettina
Rommel anwesend)
Herr Gemeinderat Dieter Beck
Unentschuldigt :
Außerdem anwesend: Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein
Zuhörer
Schriftführer: Denise Bühner
Aktenzeichen:

**1.2. Bekanntgaben –
Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung am 27.06.2017 gefassten Be-
schlüsse**

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass in der letzten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses einer Voruntersuchung zum Neubau des Bauhofes zugestimmt wurde.

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses nehmen Kenntnis.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 19.09.2017**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 10 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 11
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Rolf Hammer (dafür Frau Gemeinderätin Bettina Rommel anwesend) Herr Gemeinderat Dieter Beck
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein Zuhörer
Schriftführer:	Denise Bühler
Aktenzeichen:	

**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:

- Schuppen, Nelkenstraße 8 in Öschelbronn
- Carport, Lilienstraße 5 in Öschelbronn
- Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage, Holunderweg 7 in Stöckenhof
- Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, Garage, Carport und Stellplatz, Holunderweg 11 in Stöckenhof
- Einfamilienwohnhaus mit Carport, Dahlienstraße 13 in Stöckenhof
- Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und Stellplatz, Pinienstraße 9 in Steinach
- Carport und Überdachung einer bestehenden Garage, Heinestraße 1 in Reichenbach
- Wohnhausumbau, Dachgauben, Balkon und Außentreppe, Biberstraße 11 in Hößlinswart
- Wohnhausmodernisierung und Errichtung von Dachgauben, Kniebisweg 5 in Vorderweißbuch

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt hiervon Kenntnis.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 19.09.2017**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 10 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 11
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Rolf Hammer (dafür Frau Gemeinderätin Bettina Rommel anwesend) Herr Gemeinderat Dieter Beck
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein Zuhörer
Schriftführer:	Denise Bühler
Aktenzeichen:	

**1.4. Bekanntgaben
- Wahlhelfer bei der Bundestagswahl 2017**

Bürgermeister Friedrich erinnert an die Bundestagswahl am Sonntag, 24.09.2017 und bedankt sich schon vorab bei allen Wahlhelferinnen und Wahlhelfern in Berglen.

Das Gremium nimmt Kenntnis.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 19.09.2017**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 10 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 11
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Rolf Hammer (dafür Frau Gemeinderätin Bettina Rommel anwesend) Herr Gemeinderat Dieter Beck
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein Zuhörer
Schriftführer:	Denise Bühler
Aktenzeichen:	

**2.1. Verschiedenes und Anfragen aus dem Gemeinderat
- Zustand des Bolzplatzes Erlenhof**

Gemeinderat Frey weist auf den schlechten Zustand des Bolzplatzes im Erlenhof hin und erkundigt sich, ob diesbezüglich Maßnahmen geplant sind.

Bürgermeister Friedrich erklärt, dass der Zustand der Gemeindeverwaltung bekannt sei. Der Ballfangzaun müsse auf Normmaß erhöht werden und auch der Platz soll im kommenden Jahr erneuert werden.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 19.09.2017**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 10 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 11
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Rolf Hammer (dafür Frau Gemeinderätin Bettina Rommel anwesend) Herr Gemeinderat Dieter Beck
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein Zuhörer
Schriftführer:	Denise Bühner
Aktenzeichen:	

**2.2. Verschiedenes und Anfragen aus dem Gemeinderat
- Sachstand zum Fahrradcontainer**

Gemeinderätin Jooß erkundigt sich nach dem Sachstand bezüglich des Fahrradcontainers, der bisher in Vorderweißbuch an der ehemaligen Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge steht und bittet darum, dass dieser noch in diesem Jahr umgesetzt wird.

Bauamtsleiter Rabenstein berichtet, dass ein Standort am Feuerwehrhaus Süd geprüft wurde, die Feuerwehr jedoch Bedenken geäußert hatte und der Standort daher nicht umgesetzt wurde. Er weist weiter darauf hin, dass bereits Alternativen geprüft werden.

Gemeinderat Geck ergänzt, dass der Vorschlag von der Feuerwehr aus einsatztechnischen Gründen abgelehnt wurde. Er schlägt als Standort die Nachbarschaftsschule in Oppelsbohm vor.

Verteiler: 1 x Bauamt
1 x Ordnungsamt

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 19.09.2017**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 10 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 11
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Rolf Hammer (dafür Frau Gemeinderätin Bettina Rommel anwesend) Herr Gemeinderat Dieter Beck
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein Zuhörer
Schriftführer:	Denise Bühler
Aktenzeichen:	

**2.3. Verschiedenes und Anfragen aus dem Gemeinderat
- Tempo 30-Bereich Mozartstraße Oppelsbohm**

Gemeinderat Möhler erkundigt sich über das Ende des Tempo 30-Bereiches in der Mozartstraße in Oppelsbohm, da diese durch kein Verkehrszeichen aufgehoben wird.

Der Vorsitzende erklärt, dass der Tempo 30-Bereich durch das zusätzliche Gefahrenzeichen "Kurve" automatisch nach dieser Kurve endet und kein weiteres Verkehrsschild für die Aufhebung notwendig ist.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 19.09.2017**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 10 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 11
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Rolf Hammer (dafür Frau Gemeinderätin Bettina Rommel anwesend) Herr Gemeinderat Dieter Beck
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein Zuhörer
Schriefführer:	Denise Bühler
Aktenzeichen:	

**2.4. Verschiedenes und Anfragen aus dem Gemeinderat
- Umwandlung der Hindemithstraße in eine Spielstraße**

Auf Anfrage von Gemeinderätin Jooß erklärt Bürgermeister Friedrich, dass eine Umwandlung der Hindemithstraße in eine Spielstraße aus Sicht der zuständigen Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis nicht realisierbar sei. Bei der Prüfung einer vergleichbaren Straße wurde die Änderung abgelehnt. Dies hängt unter anderem auch damit zusammen, dass über die Straße landwirtschaftliche Wege erschlossen werden und sämtliche parkenden Fahrzeuge nur noch in fest definierten Bereichen abgestellt werden dürften.

Gemeinderat Moser erkundigt sich in diesem Zuge, ob es möglich sei, die Protokolle von Verkehrsschauen an die Mitglieder des Gemeinderates weiterzuleiten.

Bürgermeister Friedrich informiert, dass es Protokolle gäbe, diese aber nichtöffentlich seien. Die Gemeinderatsmitglieder müssten beim Landratsamt Einsicht beantragen.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 19.09.2017**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 10 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 11
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Rolf Hammer (dafür Frau Gemeinderätin Bettina Rommel anwesend) Herr Gemeinderat Dieter Beck
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein Zuhörer
Schriftführer:	Denise Bühler
Aktenzeichen:	

**2.5. Verschiedenes und Anfragen aus dem Gemeinderat
- Zustand der Parkplätze am Feuerwehrhaus Süd**

Gemeinderat Haller weist darauf hin, dass die Parkplätze am Feuerwehrhaus Süd stark von Unkraut übersät seien.

Bürgermeister Friedrich sichert zu, dies an den Bauhof weiterzugeben, weist jedoch darauf hin, dass Anliegen dieser Art auch direkt an den Bauhof weitergegeben werden können.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 19.09.2017**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 10 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 11
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Rolf Hammer (dafür Frau Gemeinderätin Bettina Rommel anwesend) Herr Gemeinderat Dieter Beck
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein Zuhörer
Schriftführer:	Denise Bühler
Aktenzeichen:	

3. Bürgerfragestunde - Zustand von Feldwegen in Streich

Herr Bernd Fischer aus Streich weist auf größere Höhenversätze an einem Feldweg in der Oberen Halde in Streich hin und bittet darum, den Bereich auszubessern.

Der Vorsitzende stimmt zu, dass es aufgrund geringer Investitionen in den Vorjahren, der großen Gemarkungsfläche und längerer krankheitsbedingter Ausfallzeiten in der Technischen Verwaltung zu einem größeren Sanierungsstau bei den Feldwegen gekommen ist. Er bittet um Verständnis, und sichert zu, dass die Sanierungen sukzessive nach Priorität ins Auge gefasst werden.

Verteiler: 1 x Technische Verwaltung
1 x Bauhof

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 19.09.2017**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 10 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 11
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Rolf Hammer (dafür Frau Gemeinderätin Bettina Rommel anwesend) Herr Gemeinderat Dieter Beck
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein Zuhörer
Schriftführer:	Denise Bühner
Aktenzeichen:	

4. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

**Veränderte Ausführung eines Dreifamilienwohngebäudes auf den Grundstücken
Flst.Nr. 2076/5 und 2076/9, Distlerweg 13 in Oppelsbohm**

Herr Rabenstein erläutert den Sachverhalt ausführlich anhand der Sitzungsvorlage BUA/080/2017. Diese ist Bestandteil des Protokolls.

Gemeinderätin Jooß spricht sich für den vorgeschlagenen Beschluss aus, da es aus ihrer Sicht nicht in Ordnung sei, dass das Bauvorhaben trotz vorheriger Abstimmung letztlich anders gebaut wurde. Auch im Sinne der Gleichbehandlung sollte das Einvernehmen daher nicht vollständig erteilt werden.

Auf Nachfrage von Gemeinderat Walter informiert der Vorsitzende, dass die abschließende Entscheidung beim Landratsamt liege.

Gemeinderat Moser ergänzt, dass mit dem Beschluss zumindest die Sichtweise des Gemeinderates als örtlicher Vertreter zum Ausdruck käme.

Der Bau- und Umweltausschuss fasst einstimmig folgenden Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird mit Ausnahme des Antragsteils, welcher die veränderten Dachaufbauten vorsieht, erteilt. Für die verändert ausgeführten Dachaufbauten wird das Einvernehmen aus den oben genannten Gründen versagt.

Verteiler: 1 x Bauakte „Distlerweg 13“
1 x Landratsamt, Baurechtsamt

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/080/2017	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 19.09.2017	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

Veränderte Ausführung eines Dreifamilienwohngebäudes auf den Grundstücken Flst.Nr. 2076/5 und 2076/9, Distlerweg 13 in Oppelsbohm

Der Antragsteller hat am 12.05.2015 zwei Baugrundstücke auf dem ehemaligen Altenheimareal in Oppelsbohm von der Kerner Volksbank eG erworben, um dort ein Dreifamilienwohngebäude zu errichten. Damit das erforderliche baurechtliche Verwehren sehr zügig durchgeführt werden konnte, hat der Beauftragte des Grundstückseigentümers die Verwaltung gebeten, die vorliegenden Planunterlagen vorab auf ihre Genehmigungsfähigkeit hin zu prüfen. In diesem Zusammenhang wurde vom Bauamt festgestellt, dass die auf der südlichen Dachhälfte vorgesehene Gaube den planungsrechtlichen Bestimmungen des Bebauungsplanes „Mendelsohnstr. – 2. Änderung“ widerspricht. Danach muss die maximal zulässige Traufhöhe von 4,20 m auf einer Länge des Gebäudes von mindestens 2/3 eingehalten werden. Die Gaubenlänge wurde vor diesem Hintergrund auf 5,17 m reduziert und die geänderten Bauvorlagen anschließend offiziell zur Genehmigung eingereicht. Im Rahmen einer Baustellenüberwachung am 29.03.2017 durch den Baukontrolleur des Landratsamtes wurde festgestellt, dass die Ausführung des Bauvorhabens eigenmächtig und ohne vorherige Rücksprache mit der Baurechtsbehörde oder der Gemeindeverwaltung abweichend von der am 09.03.2016 erteilten Baugenehmigung erfolgt ist.

Der Bauherr hat zwischenzeitlich Bauvorlagen über die ungenehmigten Änderungen eingereicht. Beide Gauben entsprechen danach nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes, da, ausgehend von einer neuen Gebäudelänge von 14,85 m (Gebäude 14,25 m + Dachvorsprünge 2 x 0,30 m), eine maximale Dachaufbaulänge von 4,95 m zulässig wäre. Die Gaube auf der Südseite hat nach Angaben des beauftragten Architekten eine Länge von 5,95 m und die nördliche Gaube eine Länge von 5,60 m. Darüber hinaus wurden bei der Prüfung der Antrages folgende relevante Verstöße ersichtlich:

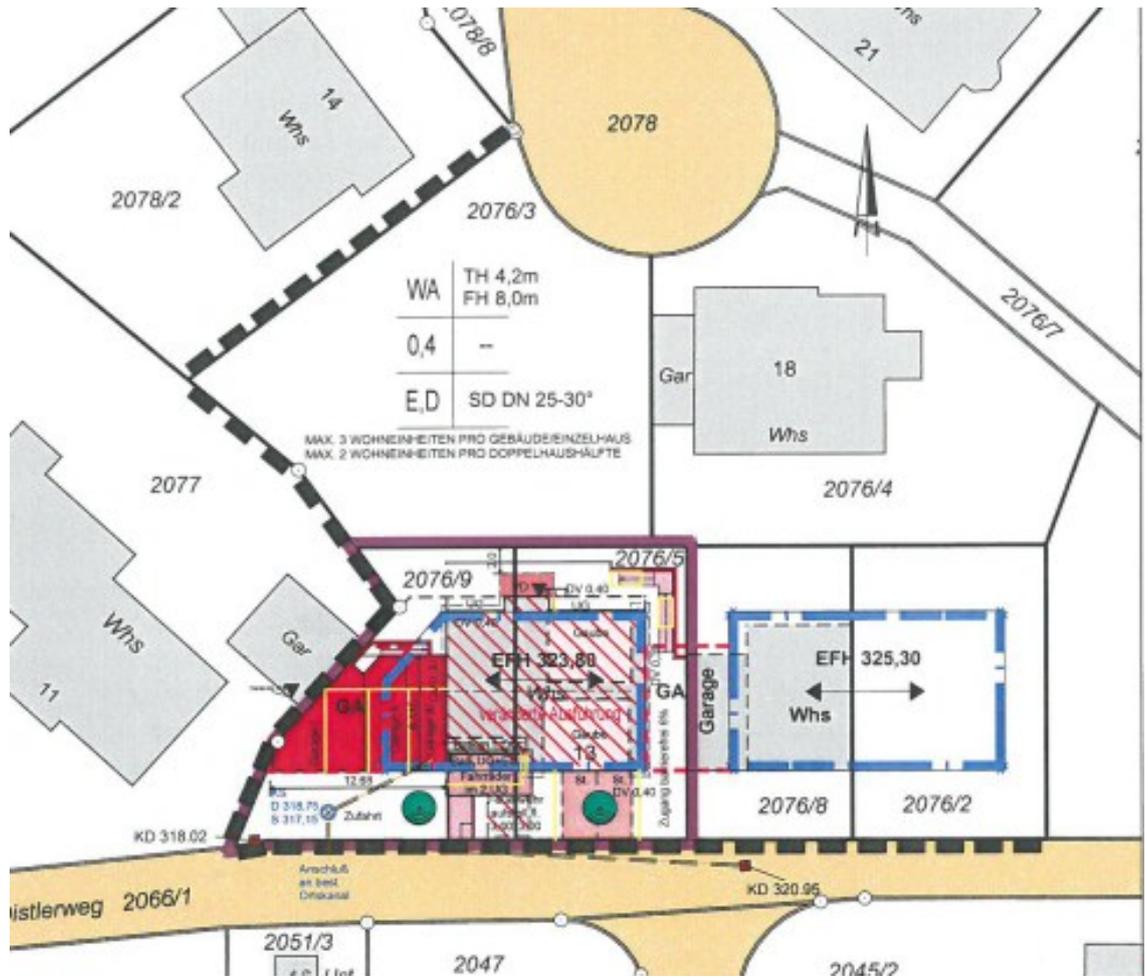
- Überschreitung der Baugrenze mit einem Anbau (Fahrradabstellraum) auf der Südseite und Inanspruchnahme von nicht überbaubarer Grundstücksfläche;
- Überschreitung des zulässigen Maßes für untergeordnete Bauteile und Vorbauten mit den Balkonen im EG und DG auf der südlichen Gebäudeseite.

Die Verwaltung hat aus städtebaulicher Sicht keine Einwände gegen die veränderte Ausführung der genannten Balkone und gegen die Errichtung des Fahrradabstellraumes. Dem Bau- und Umweltausschuss wird daher vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen für diese Änderungen zu erteilen.

Eine nachträgliche Gestattung der veränderten Dachaufbauten ist aus Sicht der Verwaltung nicht möglich, da diese den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mendelssohnstr. – 2. Änderung“ entgegenstehen. Die maximal zulässige Traufhöhe wurde nicht für den gesamten Baukörper bestimmt, sondern auf lediglich 2/3 der jeweiligen Gebäudelänge begrenzt. Durch diese variable Höhenfestlegung wird zum einen die Gebäudeplanung, insbesondere auch die Grundrissgestaltung der Räume im Dachgeschoss, erleichtert und zum anderen eine aus städtebaulicher Sicht gewünschte weitgehend einheitliche Gestaltung der Dachlandschaften innerhalb des Neubaugebietes erreicht. Darüber hinaus sollte mit dieser Festsetzung die Errichtung von optisch überdimensionierten Dachaufbauten verhindert werden. Dem Bau- und Umweltausschuss wird vor diesem Hintergrund vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen für diesen Antragsteil nicht herzustellen.

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 Abs. 1 in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird mit Ausnahme des Antragsteils, welcher die veränderten Dachaufbauten vorsieht, erteilt. Für die verändert ausgeführten Dachaufbauten wird das Einvernehmen aus den oben genannten Gründen versagt.



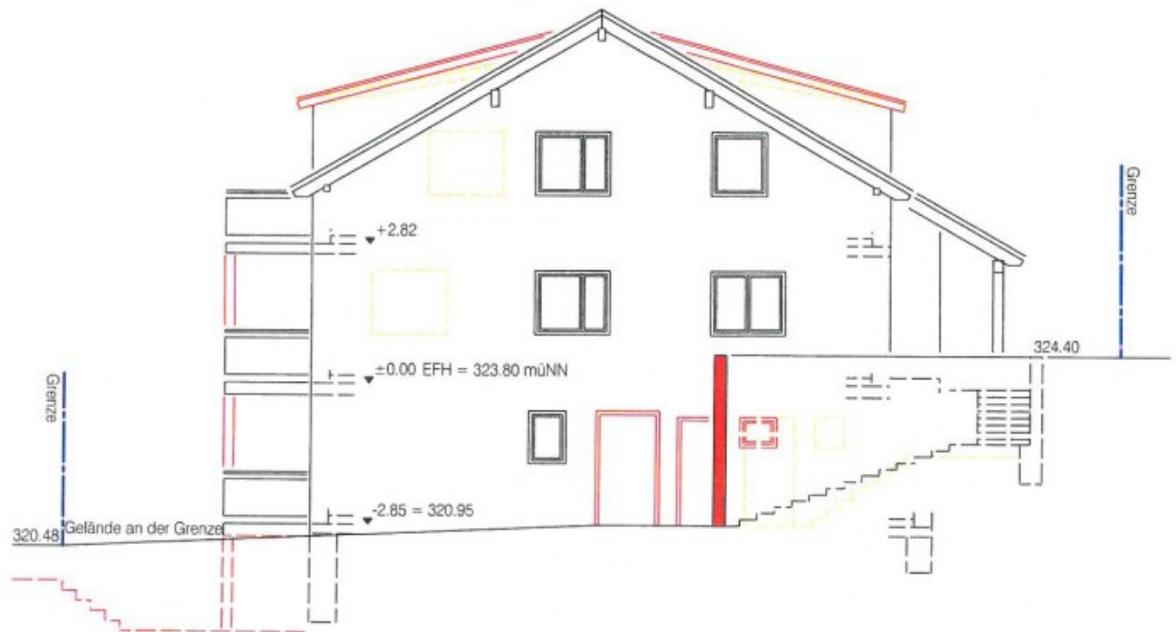
Lageplanauszug



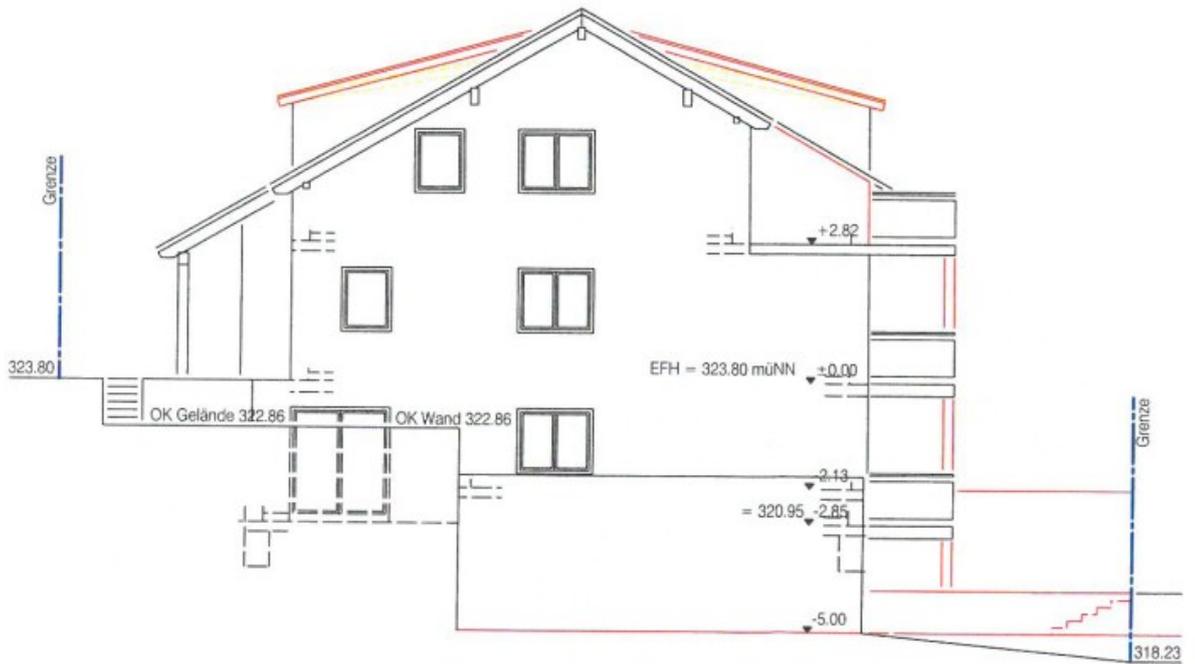
Südansicht



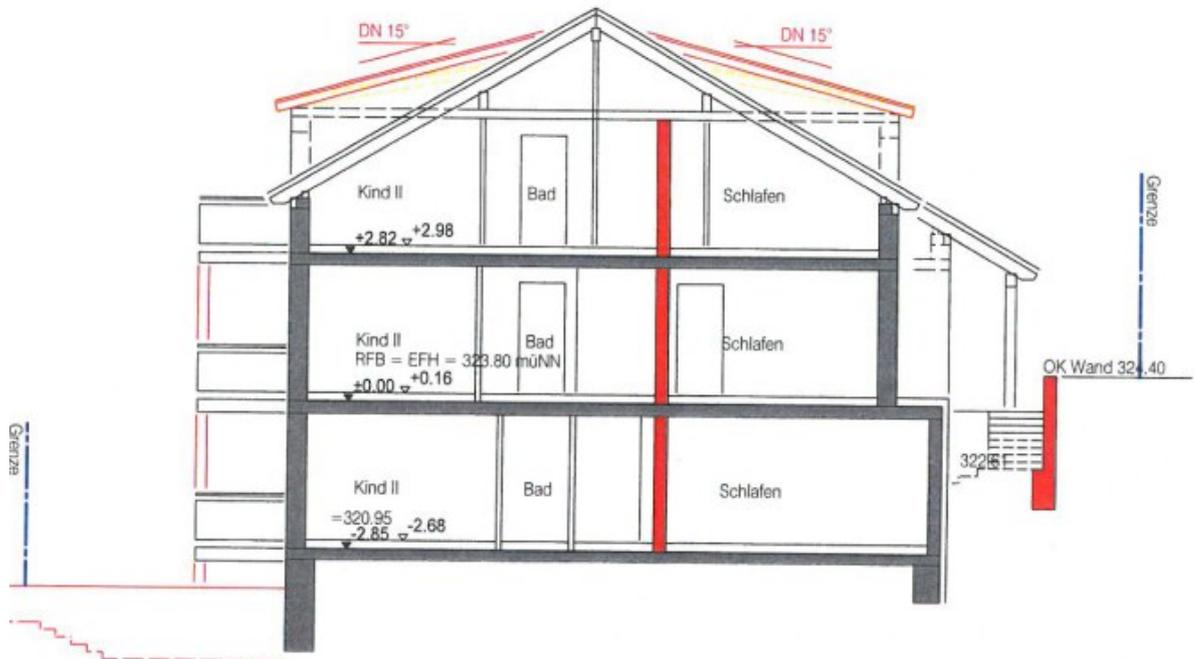
Nordansicht



Ostansicht



Westansicht



Schnitt

Verteiler:

- 1 x Bauakte „Distlerweg 13“
- 1 x Landratsamt, Baurechtsamt

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 19.09.2017**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 10 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 11
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Rolf Hammer (dafür Frau Gemeinderätin Bettina Rommel anwesend) Herr Gemeinderat Dieter Beck
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein Zuhörer
Schriftführer:	Denise Bühler
Aktenzeichen:	

5. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

Aufstellen eines Zeltes (Jurte) auf dem Grundstück Oleanderstraße 30, Flst.Nr. 1169/3 in Stöckenhof

Bürgermeister Friedrich führt anhand der Sitzungsvorlage BUA/081/2017, welche Bestandteil des Protokolls ist, in den Sachverhalt ein.

Gemeinderätin Jooß empfiehlt das Einvernehmen zu erteilen, da das Zelt nur als Spielzelt und nicht etwa als Ferienwohnung genutzt werden solle.

Auch Gemeinderat Walter stimmt dem zu und geht davon aus, dass das Zelt nicht für die Ewigkeit dort stehen wird.

Gemeinderat Frey vergleicht das Vorhaben mit Geschirrhüten im Außenbereich und gibt zu bedenken, dass ein Einvernehmen bei anderen Bürgern für Aufwind sorgen könnte.

Bürgermeister Friedrich erwidert, dass es sich bei diesem Sachverhalt um ein Vorhaben im Innenbereich handle und dies daher nicht vergleichbar sei.

Gemeinderat Möhler weist darauf hin, dass das Objekt, sobald die Hecken höher seien, nicht mehr sichtbar sein wird. Er gibt jedoch auch zu bedenken, dass das Vorgehen formal nicht in Ordnung sei und kein Präsenzfall geschaffen werden solle.

Herr Rabenstein fügt hinzu, dass Zelte in der Praxis sehr selten vorkommen und diese nicht vom Bebauungsplan umfasst sind, da es sich nicht um eine klassische Nebenanlage handle.

Auf Nachfrage von Gemeinderat Haller und Gemeinderätin Rommel erklärt Herr Rabenstein, dass man nur in einem Baugenehmigungsverfahren Befristungen, usw. erteilen kann und dies im vorliegenden Fall daher nicht möglich sei.

Gemeinderat Moser stellt den Antrag, einen Beschluss zu fassen, in dem das gemeindliche Einvernehmen erteilt wird.

Gemeinderat Geck stellt in Frage, wie die Entscheidung bei einem Zelt, das als Lagermöglichkeit genutzt werden würde, fallen würde. Außerdem gibt er ebenfalls zu bedenken, dass kein Präsenzfall für künftige, ähnliche Vorhaben geschaffen werden soll.

Bürgermeister Friedrich erwidert, dass der Sachverhalt nicht allgemein beantwortet werden könne, sondern nach örtlichen Gegebenheiten und Einzelfall beurteilt werden muss. Er fügt hinzu, dass das Grundstück innerhalb der letzten drei bis vier Jahre stark aufgewertet wurde.

Herr Rabenstein informiert, dass es seither keine Beschwerden oder Einwendungen aus der Nachbarschaft gab.

Auf Vermutung von Gemeinderat Moser bestätigt Herr Rabenstein, dass das Zelt nicht als Lagerraum dient. Er zitiert aus dem Brief des Eigentümers, dass es als Spielzelt für die Enkel und für ihn als persönliche Erinnerung diene.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt mit sechs Ja-Stimmen und fünf Nein-Stimmen mehrheitlich die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 Abs. 1 BauGB.

Verteiler: 1 x Bauakte „Oleanderstraße 30“

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/081/2017	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 19.09.2017	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

Aufstellen eines Zeltes (Jurte) auf dem Grundstück Oleanderstraße 30, Flst.Nr. 1169/3 in Stöckenhof

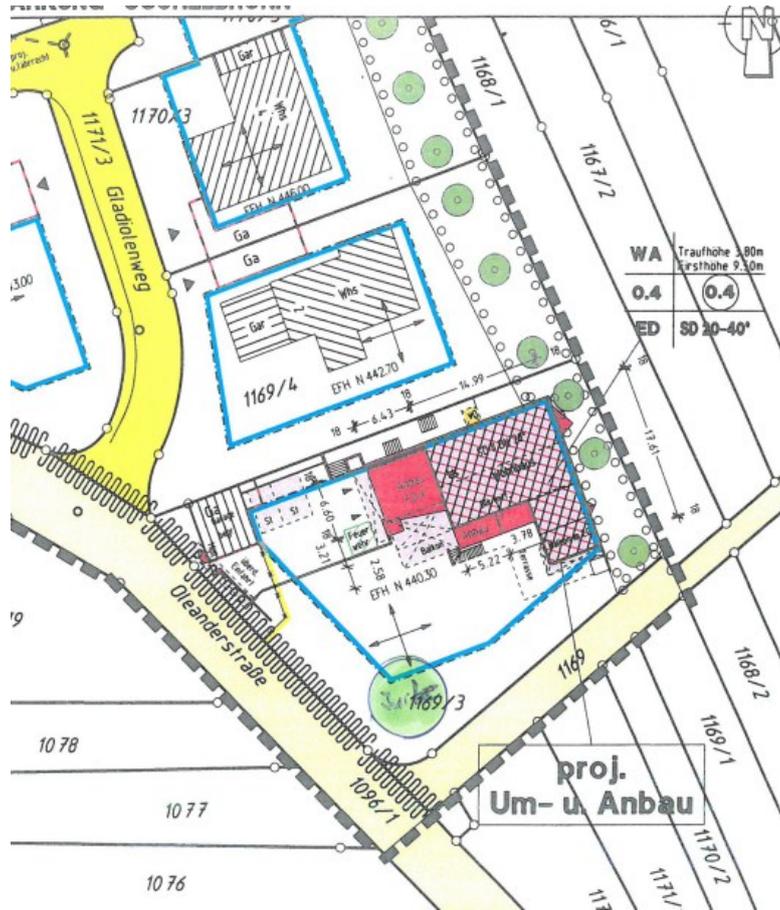
Im Rahmen der Bauüberwachung wurde am 26.04.2017 vom Landratsamt auf dem Grundstück Oleanderstraße 30 in Stöckenhof ein ungenehmigtes Zelt (Jurte) beanstandet. Das kreisrunde Zelt mit einem Durchmesser von rd. 5,00 m und einer mittleren Höhe von 2,60 m wurde im südlichen Teil des Gartens unweit der Oleanderstraße und des Wegs Nr. 1169 aufgestellt.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Stöckenhof“ aus dem Jahre 2002. Die Festsetzungen des Bauleitplanes sind nicht eingehalten, da das Zelt die Gestaltungsvorgaben für Nebenanlagen (⇒ Sattel- oder Pultdach, Angleichung der äußeren Gestaltung und der Dacheindeckung an das Hauptgebäude) nicht erfüllt. Ferner müssen nach den planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplanes Nebenanlagen einen Mindestabstand von 5,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Auch diese Abstandsvorgaben wurden von den Antragstellern nicht beachtet.

Die Verwaltung hat von einem Beschlussvorschlag abgesehen. Das Gremium soll sich vielmehr anhand der nachfolgenden Fotos selbst einen Eindruck verschaffen und über die Herstellung bzw. Versagung des gemeindlichen Einvernehmens zu dem Befreiungsantrag entscheiden.

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

Der Bau- und Umweltausschuss entscheidet über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 Abs. 1 BauGB.



Lageplanauszug



Ansicht von Nordwesten



Nahaufnahme von Nordwesten



Ansicht von Südosten



Ansicht von Südwesten

Verteiler:

1 x Bauakte „Oleanderstraße 30“

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 19.09.2017**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 10 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 11
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Rolf Hammer (dafür Frau Gemeinderätin Bettina Rommel anwesend) Herr Gemeinderat Dieter Beck
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein Zuhörer
Schriftführer:	Denise Bühler
Aktenzeichen:	

6. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

Erweiterung eines landwirtschaftlichen Gebäudes auf dem Grundstück Flst.Nr. 809/2 im Gewann Brunnwiesen in Streich

Herr Rabenstein geht eingehend anhand der Planunterlagen auf den Sachverhalt ein. Die Sitzungsvorlage BUA/082/2017 ist Bestandteil des Protokolls.

Gemeinderat Moser fragt an, ob der Kanal und die Wasserleitung im Rahmen der Baumaßnahme innerhalb des Grundstücks verlegt werden könnten.

Der Vorsitzende informiert, dass dies aktuell nicht angestrebt wird, da Kanal und Leitung keine Schäden aufweisen würden und damit noch in einem relativ guten Zustand seien. Zudem sei damit zu rechnen, dass der landwirtschaftliche Betrieb auch künftig Erweiterungen anstrebt.

Das Gremium fasst nachfolgenden einstimmigen Beschluss:

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag wird gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 1 BauGB mit der Maßgabe erteilt, dass**
 - das anfallende Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück beseitigt wird. Dabei ist sicherzustellen, dass dieses nicht auf die angrenzenden öffentlichen Wegflächen gelangt;**
 - mit dem Vordach (Dachvorsprung) ein Mindestabstand von 0,75 m zum Gemeindegeweg Nr. 716 eingehalten wird;**
 - sichergestellt wird, dass die über das Grundstück verlaufenden Leitungen (Kanalisation und Wasserleitung) während der Bauzeit und im Rahmen der Nutzung des Gebäudes nicht beschädigt werden.**

- 2. Die Genehmigung zur Befahrung des Feldweges Nr. 716 mit Baufahrzeugen und –**

maschinen ist rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 14 Tage vorher) bei der Gemeindeverwaltung, Ordnungsamt, zu beantragen.

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

Verteiler: 1 x Bauakte „Brunnwiesen 6“

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/082/2017	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 19.09.2017	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

Erweiterung eines landwirtschaftlichen Gebäudes auf dem Grundstück Flst.Nr. 809/2 im Gewann Brunnwiesen in Streich

Die Antragstellerin möchte auf dem Flurstück Nr. 809/2 im Gewann Brunnwiesen in Streich ein im Jahre 2009 verfahrensfrei errichtetes und 2011 erweitertes landwirtschaftliches Gebäude erneut vergrößern. Der Anbau soll eine Grundfläche von 8,25 m x 10 m erhalten und auf der südwestlichen Seite der bestehenden Halle errichtet werden. Die Trauf- und Firsthöhe werden gemäß den vorliegenden Planunterlagen jeweils vom Bestand übernommen. Die Außenwände sollen nach den Vorstellungen der Eigentümerin mit einer senkrecht verlaufenden rauhen Holzbretterschalung versehen werden. Die Eindeckung des 10° geneigten Satteldachs erfolgt mit Faserzementwellplatten.

Das Bauvorhaben kann allerdings nur umgesetzt werden, wenn der über das Baugrundstück verlaufende öffentliche Kanal und die parallel liegende Wasserleitung teilweise überbaut werden dürfen (siehe Flurkartenauszug mit Leitungsverlauf). Eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit in Abteilung II des Grundbuches ist seinerzeit für die Gemeinde Vorderweißbuch bzw. die Gemeinde Berglen nicht eingetragen worden. Vor diesem Hintergrund ist der Verlauf der Einrichtungen über das Privatgrundstück derzeit ungesichert. Das Wasserwerk und die Verwaltung stellen ihre Bedenken gegen das Vorhaben vor diesem Hintergrund zurück. Es muss aber im Zuge der Ausführung des Anbaus und auch im Rahmen der Nutzung des Gebäudes unbedingt darauf geachtet werden, dass die bestehenden Leitungen nicht beschädigt werden.

Eine Verlegung des Kanals und der Wasserleitungen in die angrenzenden Wege soll im Rahmen einer erforderlichen Sanierung bzw. bei einem Rohrbruch geprüft werden.

Das Baugrundstück liegt im Außenbereich von Streich und ist im geltenden Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aus baurechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Realisierung des Projekts, da es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und somit nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert ist.

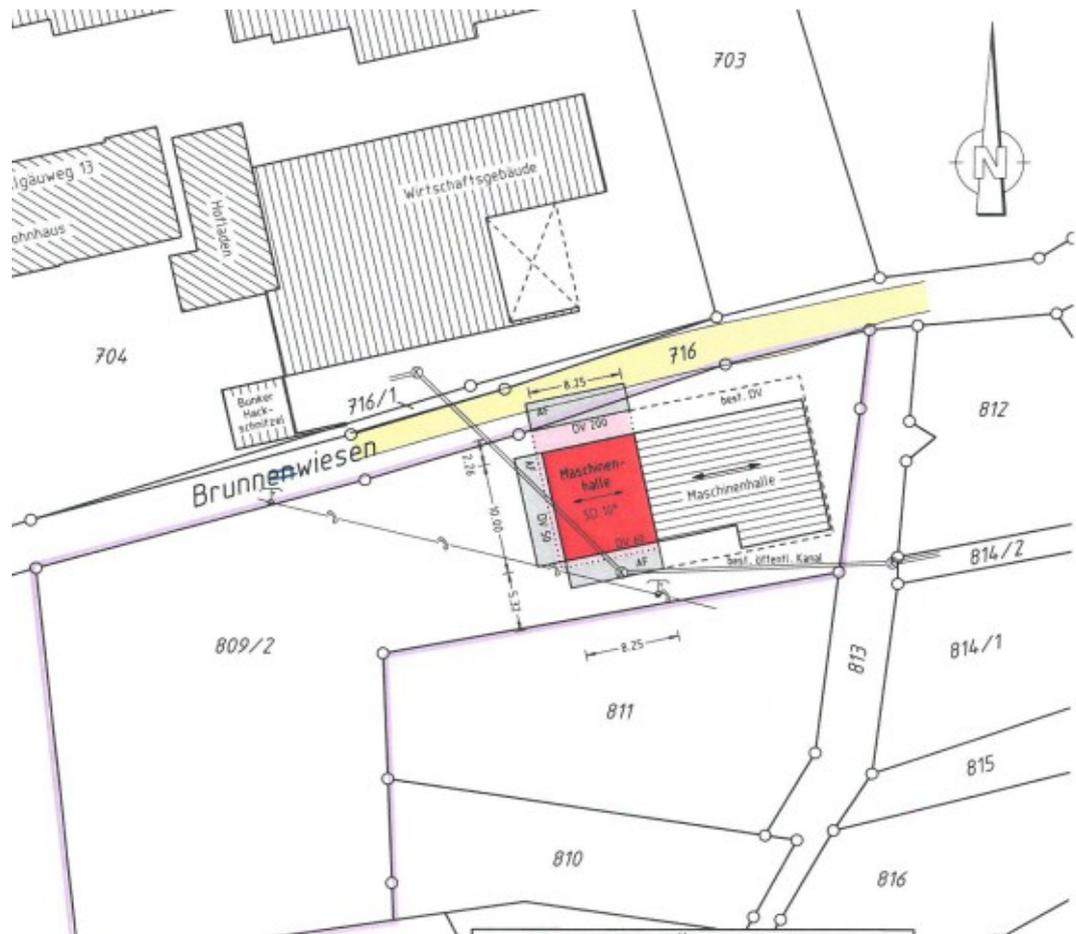
Dem Bau- und Umweltausschuss wird vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen unter Auflagen herzustellen.

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

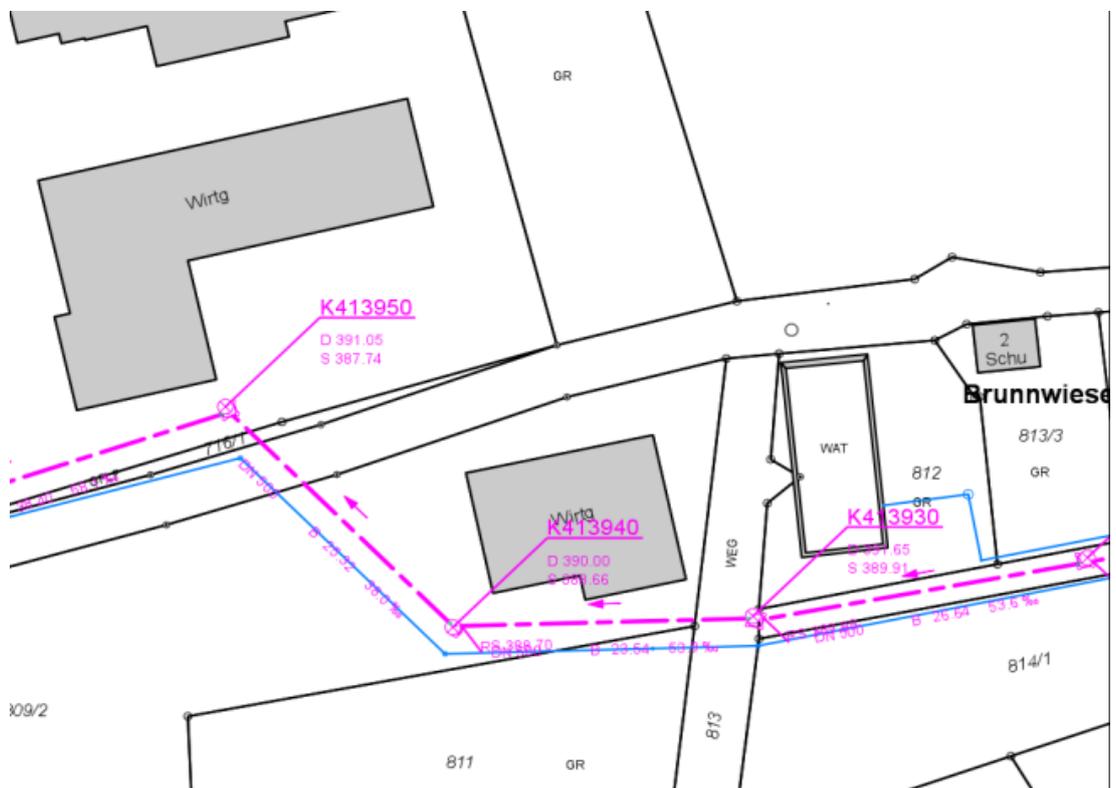
1. **Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag wird gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 1 BauGB mit der Maßgabe erteilt, dass**
 - **das anfallende Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück beseitigt wird. Dabei ist sicherzustellen, dass dieses nicht auf die angrenzenden öffentlichen Wegflächen gelangt;**
 - **mit dem Vordach (Dachvorsprung) ein Mindestabstand von 0,75 m zum Gemeindegeweg Nr. 716 eingehalten wird;**
 - **sichergestellt wird, dass die über das Grundstück verlaufenden Leitungen (Kanalisation und Wasserleitung) während der Bauzeit und im Rahmen der Nutzung des Gebäudes nicht beschädigt werden.**

2. **Die Genehmigung zur Befahrung des Feldweges Nr. 716 mit Baufahrzeugen und –maschinen ist rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 14 Tage vorher) bei der Gemeindeverwaltung, Ordnungsamt, zu beantragen.**

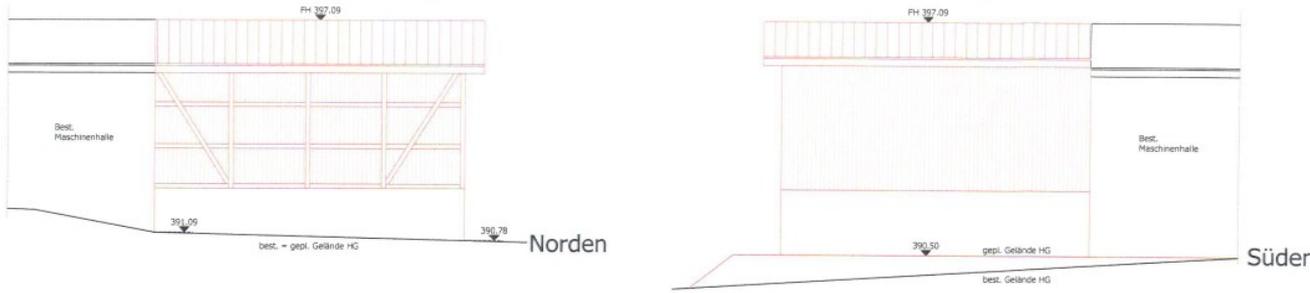
3. **Die Gemeinde stimmt auch als Angrenzerin an das Baugrundstück dem Antrag zu.**



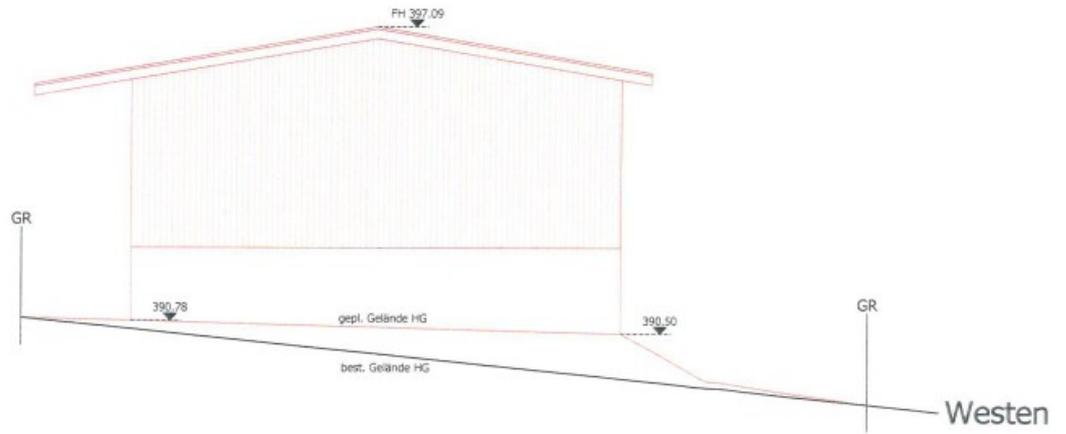
Lageplanauszug



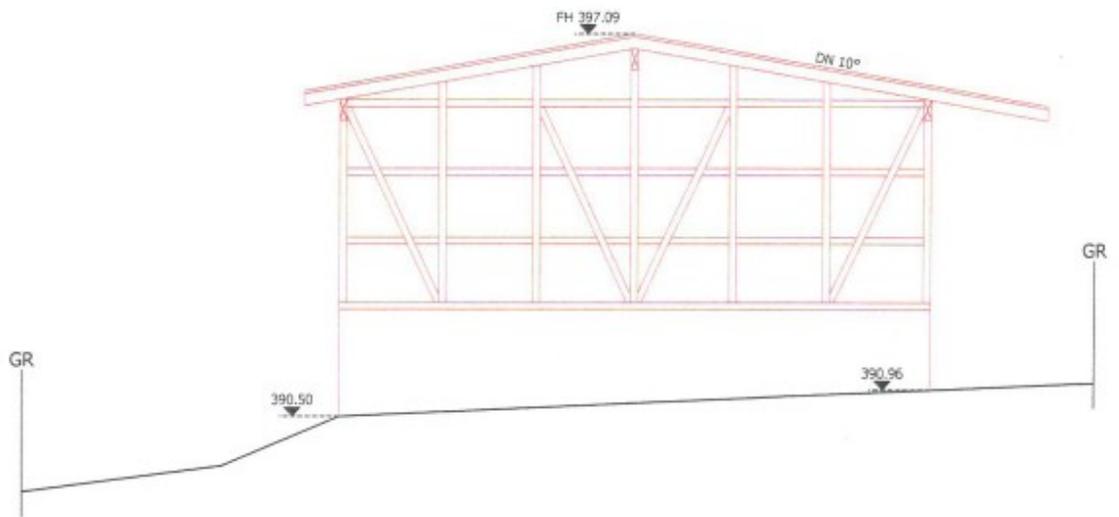
Flurkartenauszug mit Leitungsverlauf



Nordansicht / Südansicht



Westansicht



Schnitt

Verteiler:

1 x Bauakte „Brunnwiesen 6“

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 19.09.2017**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 10 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 11
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Rolf Hammer (dafür Frau Gemeinderätin Bettina Rommel anwesend) Herr Gemeinderat Dieter Beck
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein Zuhörer
Schriftführer:	Denise Bühler
Aktenzeichen:	

7. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

**Umbau des bestehenden Aussiedlerhofes, Beetäcker 1 auf den Grundstücken
Flst.Nr. 765, 766/1, 766/2, 767, 768/2, 772/2, 773/2, 774/2, 775/2, 776 und 778/2 in
Bretzenacker**

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegt die Sitzungsvorlage BUA/083/2017 vor. Sie ist Bestandteil des Protokolls.

Herr Rabenstein erläutert den Sachverhalt anhand der Planunterlagen.

Gemeinderat Moser äußert Bedenken zum Vorhaben. Er erkundigt sich, ob zwischenzeitlich schon mehr als die vier genehmigten Fremdenzimmer errichtet wurden.

Herr Rabenstein informiert, dass der betroffene Bereich aufgrund des Brandschutzgutachtens komplett neu geplant wurde und daher nicht die ursprüngliche Planung widerspiegelt. Im Hallenbereich seien es vier Fremdenzimmer und im oberen Bereich eine Wohnung mit mehreren Zimmern. Äußerlich wurden am Gebäude in erster Linie die Lage von Fenstern und Türen verändert.

Auch auf Nachfragen von Gemeinderätin Jooß bestätigt Herr Rabenstein, dass sich baulich noch nichts verändert habe und die Räumlichkeiten lediglich im Grundriss geändert wurden.

Bürgermeister Friedrich ergänzt, dass nicht mehr Raum umbaut sein wird, als zuvor bereits erlaubt worden sei. Zudem handle es sich immer noch um dieselbe Grundfläche des Dachgeschosses.

Gemeinderat Moser gibt zu bedenken, dass bei der ursprünglichen Planung des Betriebes keine Gastronomie und keine Fremdenzimmer möglich waren.

Bürgermeister Friedrich fügt hinzu, dass dies die Auffassung des Landratsamtes vor vier bis fünf Jahren gewesen sei. Zwischenzeitlich sei aber einem Widerspruch des Bauherrn durch das Regierungspräsidium stattgegeben worden. Zudem ist der Antragsteller nach Aussage des Fachbereichs des Landratsamtes als landwirtschaftlicher Betrieb privilegiert.

Auch Gemeinderat Geck sieht die Änderung eher als Entwicklung und betont, dass der Bauherr bisher nicht rechtswidrig gehandelt habe.

Mit neun Ja-Stimmen und zwei Gegenstimmen fasst das Gremium folgenden Beschluss:

1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem überarbeiteten Bauantrag vom 15.07.2017

**gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird erteilt. Die
Stellungnahme der Gemeinde Berglen vom 02.03.2016 an die Baurechtsbehörde gilt
unverändert weiter.**

- 2. Die Gemeinde Berglen stimmt dem Bauantrag auch als Angrenzerin an die Baugrund-
stücke zu.**

Verteiler: 1 x Bauakte „Beetäcker 1“

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/083/2017	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 19.09.2017	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

Umbau des bestehenden Aussiedlerhofes, Beetäcker 1 auf den Grundstücken Flst.Nr. 765, 766/1, 766/2, 767, 768/2, 772/2, 773/2, 774/2, 775/2, 776 und 778/2 in Bretzenacker

Der Bau- und Umweltausschuss befasste sich bereits in der Sitzung am 23.02.2016 mit den geplanten Änderungen auf dem Gelände des Aussiedlerhofes in Bretzenacker und erteilte zu dem Bauantrag unter Auflagen das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB. Die Verwaltung hat die Baurechtsbehörde hierüber nach Ablauf der Nachbarbeteiligung mit Schreiben vom 02.03.2016 entsprechend unterrichtet. Eine Baugenehmigung konnte vom Landratsamt allerdings nicht erteilt werden, da zuvor noch ein Brandschutzgutachten durch einen Sachverständigen zu erstellen war, welches nun zwischenzeitlich vorliegt. Die seinerzeit durch das Architekturbüro Reinhold Müller gefertigten Bauvorlagen mussten nun aufgrund der Erkenntnisse aus dem Gutachten überarbeitet werden. Der vorliegende Bauantrag umfasst u.a. folgende Änderungen:

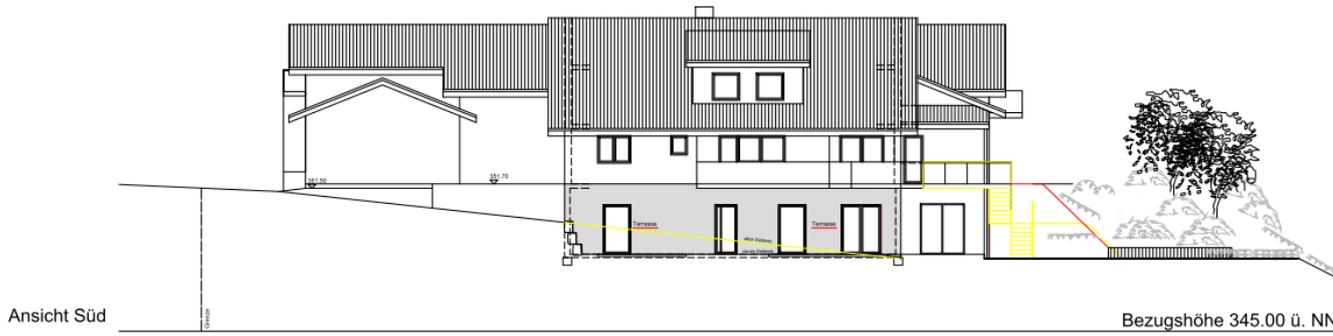
- Nutzungsänderung der Maschinenhalle in einen Veranstaltungsraum;
- Änderung des Zuschnitts verschiedener Räume im Erdgeschoss des östlichen Gebäudeteils;
- Änderungen an Fassade und Dach (Fenster- und Türöffnungen)
- Neukonzeption der Fremdenzimmer im Dachgeschoss der Maschinenhalle und des östlichen Gebäudeteils sowie eine Balkonerweiterung;
- Errichtung von Stützmauern;
- Änderung der Zufahrt auf dem Gelände;
- Veränderung des Gastankstandorts;
- Lageänderung der Stellplätze östlich des Wohngebäudes;
- Geländeänderungen.

Die Baugrundstücke befinden sich vollständig im Außenbereich. Das Bauvorhaben ist daher nach § 35 BauGB zu beurteilen. Auf der Hofstelle Beetäcker 1 in Bretzenacker wird nach Auskunft des Geschäftsbereichs Landwirtschaft u.a. Wein von einer Teilfläche des bewirtschafteten Reblandes ausgebaut. Hierbei handelt es sich nach der genannten Stellungnahme um eine privilegierte Nutzung im Sinne von § 35 Abs. 1 BauGB. Die weiteren Betätigungen sind in der Vergangenheit als landwirtschaftsfremd betrachtet worden, wurden jedoch durch ihre betriebliche Zuordnung von der landwirtschaftlichen Tätigkeit als mitgezogen eingestuft. Der nichtland-

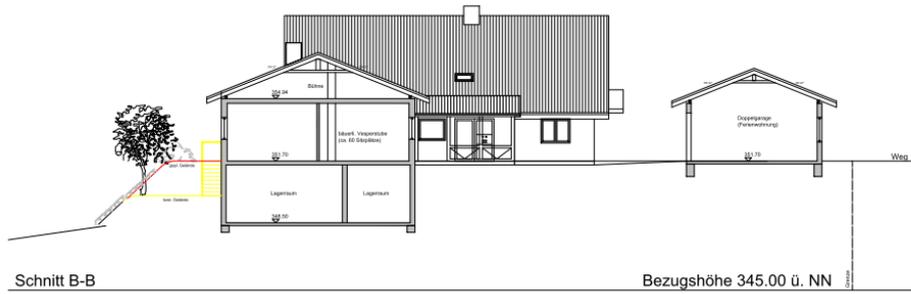
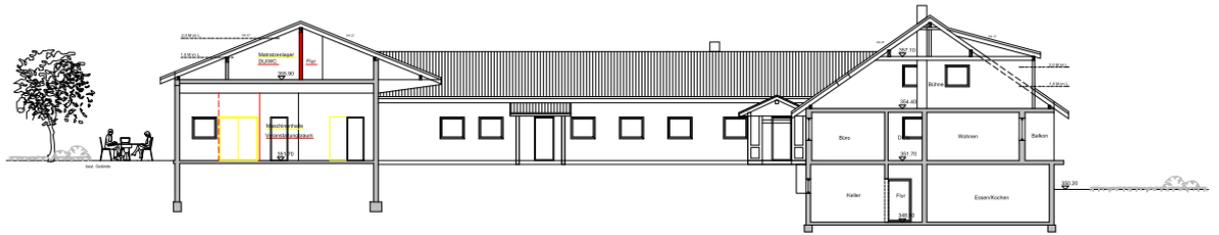
wirtschaftliche ist dem landwirtschaftlichen Betriebsteil untergeordnet. Die Landwirtschaft überwiegt somit in Umfang und Bedeutung im Gesamtbetrieb. Aufgrund der Stellungnahme der Landwirtschaftsverwaltung vom 21.12.2015 bestehen keine Bedenken gegen die Erteilung der beantragten Genehmigung, weshalb dem Bau- und Umweltausschuss erneut die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens, wie bereits in der Sitzung am 23.02.2016 so beschlossen, empfohlen wird.

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

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem überarbeiteten Bauantrag vom 15.07.2017 gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird erteilt. Die Stellungnahme der Gemeinde Berglen vom 02.03.2016 an die Baurechtsbehörde gilt unverändert weiter.**
- 2. Die Gemeinde Berglen stimmt dem Bauantrag auch als Angrenzerin an die Baugrundstücke zu.**



Südansicht



Schnitte A-A und B-B

Verteiler:

1 x Bauakte „Beetäcker 1“

Gerd Kerzinger
Kernerweg 6
73663 Berglen

Betr.: Bauvorhaben Beetäcker 1, 73663 Berglen

Sehr geehrte Damen und Herren vom Baurechtsamt und Bauausschuss,

im laufenden Verfahren des Bauantrages vom 16.09.2015 wurden wir aufgefordert ein Brandschutzgutachten durch einen Brandschutzsachverständigen vorzulegen.

Da wir aus verschiedenen Gründen die Termine nicht einhalten konnten, wurde o.g. Bauantrag zurückgewiesen.

Während der Ausarbeitung des Brandschutzgutachtens hat es sich herauskristallisiert, dass der Ausbau Bühne für Fremdenbeherbergung, laut Genehmigungsbescheid vom 13.02.2013, so, aufgrund der Flucht – und Rettungswege, nicht ausführbar ist.

Wir haben nun im beigefügten Bauantrag das Dachgeschoss nochmals überarbeitet und zusammen mit der Nutzungsänderung der Halle ein Brandschutzgutachten erstellen lassen.

Mit freundlichen Grüßen

Gerd Kerzinger



**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 19.09.2017**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 10 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 11
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Rolf Hammer (dafür Frau Gemeinderätin Bettina Rommel anwesend) Herr Gemeinderat Dieter Beck
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein Zuhörer
Schriftführer:	Denise Bühler
Aktenzeichen:	

8. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Daimlerstraße 2, Flst.Nr. 760/27 in Steinach

Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt. Die Sitzungsvorlage BUA/084/2017 ist Bestandteil des Protokolls. Herr Rabenstein ergänzt den Sachverhalt anhand der Planunterlagen.

Gemeinderat Geck empfindet das Vorgehen als guten Vorschlag und stimmt diesem zu, da dies aus Gründen des Betriebsablaufes notwendig ist.

Bürgermeister Friedrich weist darauf hin, dass durch das Gewerbegebiet viele Arbeitsplätze in Berglen geschafft werden konnten.

Gemeinderat Moser lobt die beabsichtigte Vorgehensweise.

Auf Nachfrage von Gemeinderat Haller erklärt Herr Rabenstein, dass die Straße breit genug sei und auch noch etwas Spielraum frei wäre. An der Einfahrt ins Untergeschoss des Gebäudes müsse baulich noch etwas verändert werden.

Das Gremium fasst einstimmig nachfolgenden 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 geplante Stützmauer um einem Meter von dem Gemeindegrundstück Flst.Nr. 740/4 abgerückt und entlang des Bauwerks eine gemischte Eingrünung, bestehend aus den heimischen Sträuchern Hartriegel, Schneeball und Holunder, vorgenommen wird. Die Pflanzengröße muss zwischen 1,50 m und 2,00 m betragen. Ferner ist zur direkten Begrünung der Wandelemente Wilder Wein entlang der Mauer zu pflanzen;**
 - die ordnungsgemäße Ableitung des Niederschlagswassers in dem Entwässerungssystem;**

rungsgraben auf Flst.Nr. 740/4 zu keiner Zeit beeinträchtigt wird;

- die Ausführung der Maßnahmen rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Bauhofleiter der Gemeinde Berglen, Herrn Markus Albrecht, vor Ort besprochen wird.**
- 2. Der Vorsitzende wird zur Übernahme einer Abstandsflächenbaulast auf dem Gemeindeg Grundstück Flst.Nr. 740/4 ermächtigt, sofern sichergestellt ist, dass die Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 760/27 im Gegenzug die regelmäßige Pflege des parallelen Grundstücksteils auf Dauer übernehmen. In die Baulast ist ein Hinweis mit folgendem Inhalt aufzunehmen: „Sollten durch die Ableitung des Niederschlagswassers oder aufgrund von Unterhaltungsarbeiten auf dem Gemeindeg Grundstück Nr. 740/4 dennoch Schäden an der Stützmauer auftreten, wird die Gemeinde Berglen von den Grundstückseigentümern nicht zum Schadensersatz verpflichtet.“**
 - 3. Die Gemeinde stimmt dem Antrag unter den genannten Voraussetzungen auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**

Verteiler: 1 x Bauamte „Daimlerstraße 2“

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/084/2017	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 19.09.2017	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Daimlerstraße 2, Flst.Nr. 760/27 in Steinach

Die Antragsteller erhielten am 05.04.2016 die Genehmigung für die Errichtung einer Produktionshalle mit Lager und Stellplätzen auf dem Grundstück Daimlerstraße 2 im Gewerbegebiet Erlenhof I. Gemäß den genehmigten Bauvorlagen soll zudem im nordwestlichen Teil des Grundstücks, im Bereich der Gemeindefläche Nr. 740/4 und der Trafostation Nr. 760/1, eine weitere Zufahrt zum Grundstück angelegt werden und eine Teilabgrenzung durch die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote erfolgen. Das Gebäude ist bis auf die Außenanlagen fertiggestellt. Beim Bauamt wurde nun ein Antrag für die Errichtung einer Stützmauer entlang der Grenze des genannten Gemeindegrundstücks eingereicht. Die Ausführung der Mauer erfolgt in Beton als L-Profil mit einer geländebedingt ansteigenden Höhe ab dem ebenfalls betonierten Fundament von 2,30 m bis 2,50 m. Darüber wird ein Zaun als Absturzsicherung mit einer Höhe von einem Meter montiert. Die Gesamthöhe des Bauwerks beträgt voraussichtlich bis zu 3,50 m.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Erlenhof – Änderung II“ aus dem Jahre 2000. Die Bestimmungen des Bauleitplans sind nicht eingehalten, weil die Stützmauer und Zufahrt in die entlang der Grundstücksgrenze festgesetzte Pflanzgebotsfläche (Laubbäume und Hecken) eingreifen. Darüber hinaus besteht ein Abstandsflächenverstoß, da die Wandelemente ohne ausreichenden Grenzabstand zum Gemeindegrundstück Flst.Nr. 740/4 errichtet werden sollen.

Aus Sicht der Verwaltung kann die geplante Stützmauer in der beantragten Form nicht umgesetzt werden. Die Ausstrahlung des Bauwerks ist sowohl bedingt durch die geplante wenig einfügende Betonausführung, als auch durch die vorgesehene Höhe nicht verträglich. Auf den westlichen Gewerbeflächen entlang der Landesstraße 1140 sind zwar ebenfalls Mauern zur Angleichung des Geländes errichtet worden, hier wurde allerdings auf eine landschaftsverträgliche Gestaltung geachtet und es wurden Natursteine verwendet, die den Geländeübergang optisch gefälliger ausbilden. Darüber hinaus kann die planungsrechtlich vorgegebene Bepflanzung, die auch als Ausgleich für die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe dient, nicht wie seinerzeit konzipiert an der Grundstücksgrenze erfolgen. Durch die

Nähe zur Entwässerungsmulde auf dem Gemeindegrundstück besteht zudem nach Mitteilung von Bauhofleiter Markus Albrecht die Besorgnis, dass der Unterbau durch das abfließende Niederschlagswasser erodiert und den Bestand der Mauer langfristig beeinträchtigt.

Um dennoch eine Zufahrt herstellen zu können, muss die Stützmauer nach Auffassung der Verwaltung um einen Meter vom Flurstück Nr. 740/4 abgerückt werden, damit ein durchgehender Grünstreifen freigehalten wird und keine Erosionsschäden auftreten können. Die Fläche vor der Stützmauer ist zur Eingrünung des Bauwerks mit einer geeigneten Bepflanzung zu versehen. Die Übernahme einer Abstandsflächenbaulast durch die Gemeinde wäre aus Verwaltungssicht möglich, wenn die Antragsteller im Gegenzug die regelmäßige Pflege des parallel verlaufenden Grundstücksteils übernehmen.

Dem Bau- und Umweltausschuss wird vor diesem Hintergrund folgender Beschlussvorschlag unterbreitet:

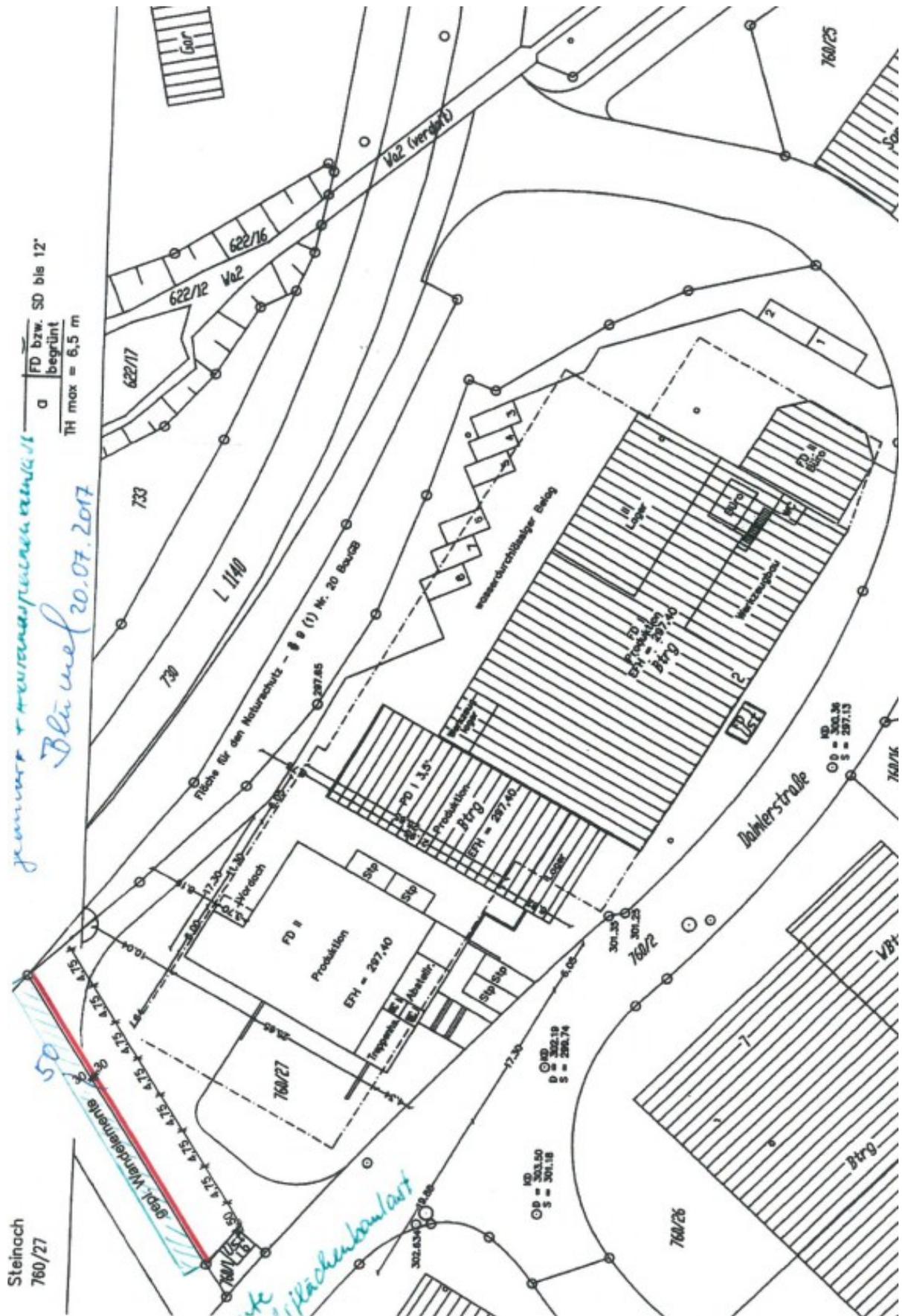
B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

- 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 geplante Stützmauer um einem Meter von dem Gemeindegrundstück Flst.Nr. 740/4 abgerückt und entlang des Bauwerks eine gemischte Eingrünung, bestehend aus den heimischen Sträuchern Hartriegel, Schneeball und Holunder, vorgenommen wird. Die Pflanzengröße muss zwischen 1,50 m und 2,00 m betragen. Ferner ist zur direkten Begrünung der Wandelemente Wilder Wein entlang der Mauer zu pflanzen;
 - die ordnungsgemäße Ableitung des Niederschlagswassers in dem Entwässerungsgraben auf Flst.Nr. 740/4 zu keiner Zeit beeinträchtigt wird;
 - die Ausführung der Maßnahmen rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Bauhofleiter der Gemeinde Berglen, Herrn Markus Albrecht, vor Ort besprochen wird.

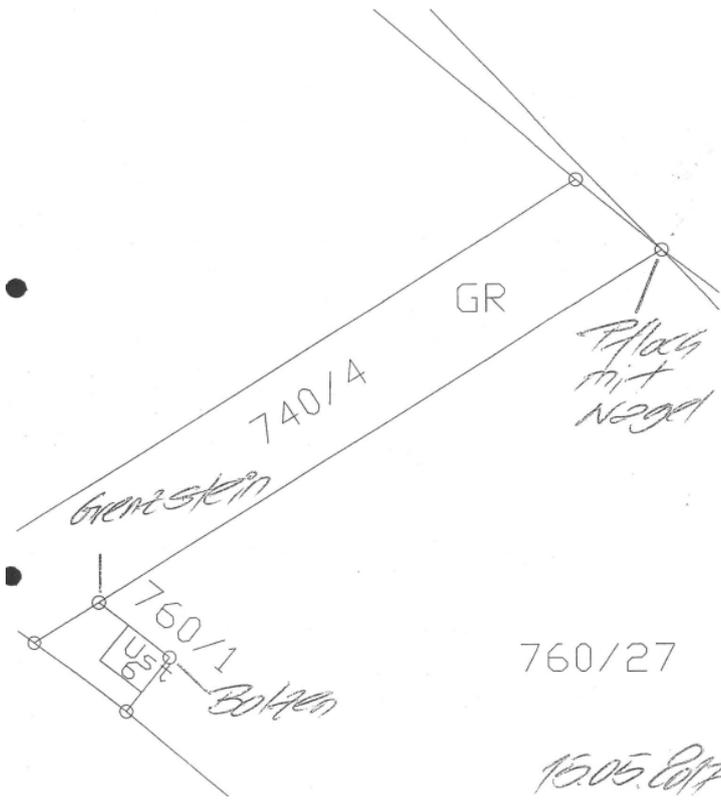
- 2. Der Vorsitzende wird zur Übernahme einer Abstandsflächenbaulast auf dem Gemeindegrundstück Flst.Nr. 740/4 ermächtigt, sofern sichergestellt ist, dass die Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 760/27 im Gegenzug die regelmäßige Pflege des parallelen Grundstücksteils auf Dauer übernehmen. In die Baulast ist ein Hinweis mit folgendem Inhalt aufzunehmen: „Sollten durch die Ableitung des Niederschlagswas-**

sers oder aufgrund von Unterhaltungsarbeiten auf dem Gemeindegrundstück Nr. 740/4 dennoch Schäden an der Stützmauer auftreten, wird die Gemeinde Berglen von den Grundstückseigentümern nicht zum Schadensersatz verpflichtet.“

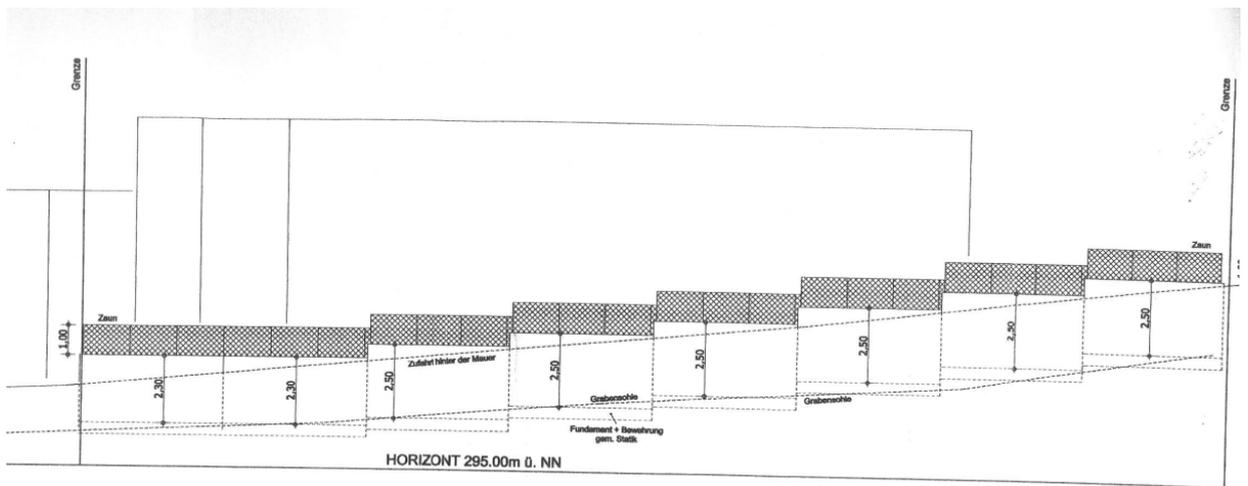
- 3. Die Gemeinde stimmt dem Antrag unter den genannten Voraussetzungen auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**



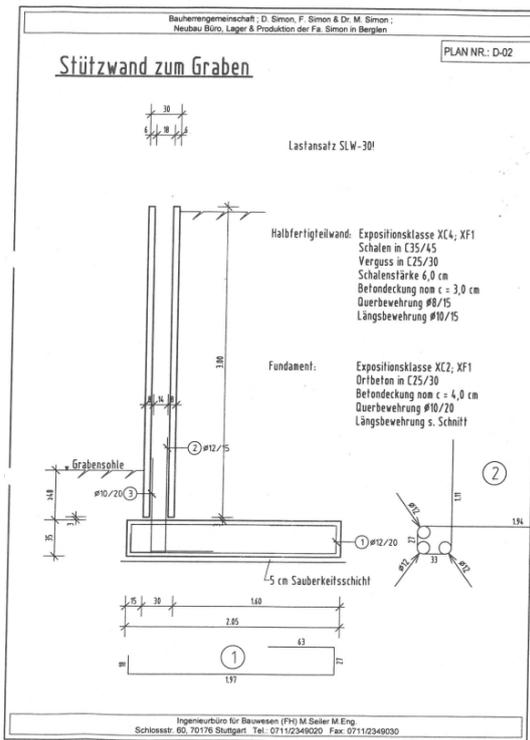
Lageplanauszug



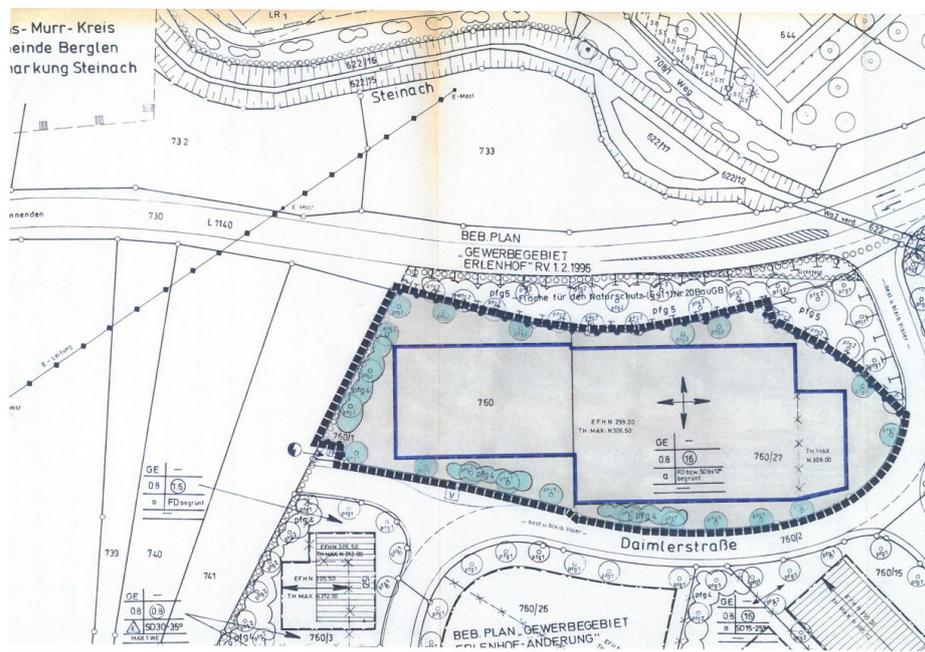
Grundriss Gemeindegrundstück



Nordwestansicht



Detailplan



Bebauungsplan

Verteiler:

1 x Bauamte „Daimlerstraße 2“

