

GEMEINDE SCHWIEBERDINGEN

Schloßhof 1
71701 Schwieberdingen

Telefon: +49 7150 305-0

Telefax: +49 7150 305-105

E-Mail: rathaus@schwieberdingen.de

www.schwieberdingen.de

Die nächste öffentliche Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik findet am

Mittwoch, 06.07.2022, 19:00 Uhr

im Ratssaal, Schlosshof 1, 71701 Schwieberdingen statt.

T A G E S O R D N U N G

1. **Rahmengenemigung zur Aufstellung eines mobilen Hühnerstalls für 200 Hühner auf div. Flurstücken mit einem Auslaufschutz durch einen mobilen grünen 1,20 m hohen Kunststoffzaun mit Quadratmaschen sowie die Errichtung eines SB-Kiosks zum Eierverkauf, Felsenbergweg 8, Flst. 5184/5**
2. **Abbruch Nebengebäude 31/1 und Schuppen, Umbau und Anbau Wohnhaus und Garage, Münchinger Weg 31, Flst. 1183/2**
3. **Anbringung von 2 beleuchteten Alu-Leuchtkästen an der Hausfassade, Bahnhofstraße 7, Flst. 285**
4. **Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage, Esslinger Höhe, Flst. 10541**
5. **Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage, Esslinger Höhe, Flst. 10543**
6. **Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport, Esslinger Höhe, Flst. 10551**
7. **Saalversorgung zu Küche im 1. OG, Felsenbergweg 3, Flst. 5202/1**
8. **Neugestaltung des Hausplatzes und Vergrößerung der Einfahrt, Mozartstraße 2, Flst. 487**
9. **Erweiterung der bestehenden Werkstatthalle durch eine LKW-Reparaturhalle mit zwei Montagegruben und einem Büro- und Sozialgebäude sowie Stellplatzerrichtung, Dieselstraße 20, Flst. 4760/1**
10. **Einfamilienhaus mit Doppelgarage, Bahnhofstraße 50/1, Flst. 309**
11. **Teilabbruch des best. Gebäudes und Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Birkenweg 5, Flst. 6274/1**
12. **Nutzungsänderung im EG von Generationentreff in Fahrschule und Büro, Bahnhofstraße 23, Flst. 267**
13. **2-er Müllbox mit Dachbegrünung im Bereich der Carport-Einfahrt, Anlagenweg 11/2, Flst. 6300/37**

14. **Nebengebäude in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, Holdergasse 31, Flst. 5635**
15. **Anbau eines externen Treppenaufgangs, Erweiterung des Wohnraums um den Balkon sowie Ausbau zu Wohnzwecken, Frauenwiesen 3, Flst. 5942/1**
16. **Anfragen**
17. **Bekanntgaben und Beantwortung von Anfragen**

Erläuterung zur Tagesordnung:

<p>Zu 1:</p>	<p>Auf dem Grundstück Felsenbergweg 8, Flst. 5184/5 soll ein Kiosk zum Eierverkauf errichtet werden. Des Weiteren soll auf diversen Flurstücken (Flst. 5168, 5161, 5163, 5149, 5142, 5150, 4853, 4852, 4850, 9747) ein mobiler Hühnerstall für 200 Hühner mit mobilem Zaun aufgestellt werden.</p> <p>Das Grundstück Felsenbergweg 8 liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Gewerbegebiet nördlich der B 10 / Markgröninger Straße“ vom 26.05.1994. Dieser setzt für das Grundstück ein Industriegebiet fest. Industriegebiete dienen regelmäßig der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Für den Kiosk bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Da es sich bei dem Kiosk um eine untergeordnete Anlage handelt und die Hauptnutzung des Grundstücks bestehen bleibt, wird eine Befreiung durch die Verwaltung befürwortet.</p> <p>Die Flurstücke für den mobilen Hühnerstall liegen allesamt im Außenbereich. Eine Beurteilung erfolgt daher nach § 35 Abs. 1 BauGB. Demnach sind im Außenbereich sog. privilegierte Vorhaben der Land- und Forstwirtschaft bauplanungsrechtlich zulässig, wenn sie dem landwirtschaftlichen Betrieb dienen und einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen.</p> <p>Bei dem vorliegenden Vorhaben handelt es sich um ein privilegiertes Vorhaben der Landwirtschaft.</p> <p>Einige der Flurstücke liegen im Landschaftsschutzgebiet „Glemstal zwischen Schwieberdingen und Markgröningen“. Biotop sind nicht betroffen. Die Errichtung eines Hühnermobils als bauliche Anlage stellt grundsätzlich einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Durch das häufige, weiträumige Umsetzen des Hühnermobils wird der Eingriff in das Landschaftsbild weitgehend gemindert bzw. vermieden. Aus Sicht des Naturschutzes bestehen daher unter Berücksichtigung einiger Nebenbestimmungen keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, das Einvernehmen zu erteilen.</p>
<p>Zu 2:</p>	<p>Über das Vorhaben wurde seinerzeit in der Sitzung vom 15.09.2021 beraten und das Einvernehmen unter der Maßgabe erteilt, dass das Gebäude Münchinger Weg 31/1 abgebrochen wird. Es war Zielsetzung der Gemeinde, die Rechtmäßigkeit wiederherzustellen, die ordentliche Nutzung des Hauptgebäudes zu ermöglichen und, aufgrund der An- und Umbauten im Hauptgebäude, durch den Abbruch des Nebengebäudes einen Ausgleich für die Grünstruktur zu schaffen.</p>

	<p>Trotz positiver Entscheidung im Ausschuss für Umwelt und Technik wurde zum Teil mit den Bauarbeiten begonnen und demzufolge wurden die Baumaßnahmen vom Landratsamt eingestellt. Auch aufgrund nicht genehmigter Ablagerungen im angrenzenden Landschaftsschutzgebiet war ein Einschreiten erforderlich. Bei der Überprüfung der bereits ausgeführten Arbeiten wurde festgestellt, dass u.a. entgegen der eingereichten Planunterlagen gebaut wurde. Somit wurden geänderte Antragsunterlagen eingereicht, mit welchen eine erneute Beratung im Gremium erforderlich wurde.</p> <p>Da in den geänderten Antragsunterlagen allerdings Terrassenflächen im Bereich des abzubrechenden Gebäudes beantragt wurden, versagte der Ausschuss für Umwelt und Technik am 01.06.2022 das Einvernehmen. Eine erneute Beratung aufgrund geänderter Planunterlagen wurde jedoch in Aussicht gestellt. Das Landratsamt folgte dieser Auffassung. Daraufhin wurden die Antragsunterlagen erneut überarbeitet. Im Bereich des abzubrechenden Gebäudes wurden nun alle Terrassen aus den Unterlagen entfernt. Diese Flächen werden nun begrünt und sollen, sofern kein Flachdach der Garage darunter ist, auch durch Entfernung der Bodenplatte renaturiert werden. Diese Planung verfolgt die Zielsetzung der Gemeinde.</p> <p>Für das Grundstück gilt der qualifizierte Bebauungsplan „Ost-Paradies I“ vom 17.01.1976. Dieser sieht für den gesamten Bereich des Grundstücks eine Bauverbotszone („Gartenland“) vor. Ein Teil des Grundstückes ragt in den unbeplanten Innenbereich und wird demzufolge nach § 34 BauGB bewertet.</p> <p>-Im Münchinger Weg 31 soll im Süd-Westen u.a. auf Gemeindefläche ein Eingangsbereich mit Vordach, einen Teil der Terrasse sowie ein Teil der Garage errichtet bzw. nachgenehmigt werden. Da das Vorhaben in diesem Bereich nicht mehr im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes liegt, richtet sich ein Vorhaben hier nach § 34 BauGB. Ein Vorhaben muss sich demnach in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Da hier bereits in der Vergangenheit die Errichtung entsprechender Anlagen (Garage, Stützmauern, etc.) stattgefunden hat, fügt sich auch das nun Geplante ein.</p> <p>Für die Umsetzung bedarf es auch den Erwerb von Gemeindefläche. Sofern der Bauantrag positiv beschieden wird, wird ein Verkauf der Gemeindefläche vorgeschlagen, um auch hier die Rechtmäßigkeit wiederherzustellen.</p> <p>-Im Münchinger Weg 31 soll im Erdgeschoss der Grundriss verändert werden. Unter anderem bedarf es hier einer weiteren, kleinen Erweiterung des Gebäudes in Richtung Nord-Osten. Hierfür bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> <p>-In Richtung Osten soll im Dachgeschoss (Hanglage) eine weitere Terrasse errichtet werden. Hierfür bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> <p>Um eine geeignete Nutzung des Grundstückes zu ermöglichen, steht die Verwaltung den An- und Umbauten am Hauptgebäude Münchinger Weg 31 positiv gegenüber. Als Ausgleich für die An- und Umbauten an dem Hauptgebäude Münchinger Weg 31 ist der Abbruch des Gebäudes Münchinger Weg 31/1 und die (Wider)-Herstellung der Grünstruktur geplant.</p> <p>Es wird daher vorgeschlagen, das Einvernehmen zu erteilen.</p>
Zu 3:	<p>Für das Vorhaben wurde im AUT-Umlaufverfahren vom 04.05.2022 seitens der Verwaltung die Erteilung des Einvernehmens vorgeschlagen. Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat das Einvernehmen versagt.</p> <p>Das Landratsamt hat nun mitgeteilt, dass es sich bei dem Vorhaben um allgemein Zulässiges Vorhaben handelt. Gründe für das Versagen des Einvernehmens sind nicht</p>

	<p>ersichtlich bzw. wurden nicht vorgelegt. Die Versagung des Einvernehmens erweist sich somit als rechtswidrig.</p> <p>Die Baurechtsbehörde kann ein versagtes Einvernehmen ersetzen. Zuvor kann im Ausschuss nochmals über das Einvernehmen beraten werden.</p> <p>An dem Wohn- und Geschäftshaus sollen zwei beleuchtete Alu-Leuchtkästen (Werbeschilder) an der Fassade angebracht werden.</p> <p>Das Grundstück befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan, im sog. unbeplanten Das Vorhaben ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein Vorhaben ist demnach zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.</p> <p>Im Gebiet wurden bereits diverse Werbeanlagen errichtet. Das Vorhaben fügt sich daher in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Dem Vorhaben stehen daher keine städtebaulichen Gründe entgegen.</p> <p>Es wird daher vorgeschlagen, das Einvernehmen zu erteilen.</p>
Zu 4:	<p>In der Esslinger Höhe wurden in letzter Zeit die freien Bauplätze verkauft. Vorliegend soll eine Doppelhaushälfte mit Garage errichtet werden.</p> <p>Für das Grundstück gilt der qualifizierte Bebauungsplan „Seelach – 2. Änderung“ vom 02.06.2021. Dieser sieht für das Grundstück eine offene Bauweise vor, demnach ist eine Doppelhaushälfte zulässig.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht für die Garagen Sattel- oder Pultdächer vor. Vorliegend wird ein Flachdach beantragt. Hierfür bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Um eine bessere Nutzung des Wohnhauses zu ermöglichen (durch entsprechende Fenster etc.), befürwortet die Verwaltung eine entsprechende Befreiung, städtebauliche Gründe stehen dem nicht entgegen.</p> <p>Unter Ziffer A.13 des Bebauungsplans sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen als planungsrechtliche Festsetzungen festgesetzt. Die Flächen entlang der B 10 sind dem Lärmpegelbereich II, die Flächen entlang der Stuttgarter Straße dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Bei Wohngebäuden dürfen Schlaf- und Kinderzimmer nicht auf die dem Lärm zugewandte Seite orientiert werden. Da vorliegend die Schlafzimmer auch auf der zur Stuttgarter Straße ausgerichteten Seite errichtet werden sollen, ist eine Befreiung gem. § 31(2) BauGB erforderlich. Hierzu ist nachzuweisen, dass die Werte der DIN 4109 eingehalten werden. Um auch hier eine entsprechende Nutzung des Wohnhauses zu ermöglichen, wird mit Vorlage des DIN 4109-Nachweises eine Befreiung befürwortet.</p> <p>Das Landratsamt hat weitere/geänderte Unterlagen angefordert. Gegebenenfalls ist eine erneute Entscheidung über das Einvernehmen notwendig, sollten weitere Befreiungen erforderlich werden.</p> <p>Es wird daher vorgeschlagen, das Einvernehmen für o.g. Sachverhalt zu erteilen.</p>
Zu 5:	<p>In der Esslinger Höhe wurden in letzter Zeit die freien Bauplätze verkauft. Vorliegend soll eine Doppelhaushälfte mit Garage errichtet werden.</p> <p>Für das Grundstück gilt der qualifizierte Bebauungsplan „Seelach – 2. Änderung“ vom 02.06.2021. Dieser sieht für das Grundstück eine offene Bauweise vor, demnach ist eine Doppelhaushälfte zulässig.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht für die Garagen Sattel- oder Pultdächer vor. Vorliegend wird ein Flachdach beantragt. Hierfür bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Um eine bessere Nutzung des Wohnhauses zu ermöglichen (durch</p>

	<p>entsprechende Fenster etc.), befürwortet die Verwaltung eine entsprechende Befreiung, städtebauliche Gründe stehen dem nicht entgegen.</p> <p>Unter Ziffer A.13 des Bebauungsplans sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen als planungsrechtliche Festsetzungen festgesetzt. Die Flächen entlang der B 10 sind dem Lärmpegelbereich II, die Flächen entlang der Stuttgarter Straße dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Bei Wohngebäuden dürfen Schlaf- und Kinderzimmer nicht auf die dem Lärm zugewandte Seite orientiert werden. Da vorliegend die Schlafzimmer auch auf der zur Stuttgarter Straße ausgerichteten Seite errichtet werden sollen, ist eine Befreiung gem. § 31(2) BauGB erforderlich. Hierzu ist nachzuweisen, dass die Werte der DIN 4109 eingehalten werden. Um auch hier eine entsprechende Nutzung des Wohnhauses zu ermöglichen, wird mit Vorlage des DIN 4109-Nachweises eine Befreiung befürwortet. Gemäß Bebauungsplan ist eine Traufhöhe von max. 4,20 m zulässig. Vorliegend wird eine Überschreitung der max. zulässigen Traufhöhe beim Querbau um 1.33 m auf insgesamt 5.33 m beantragt. Hierzu bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Eine entsprechende Befreiung kann jedoch nicht befürwortet werden und ist nicht zulässig, da keine Vergleichsfälle genehmigt sind. Zudem würde es einen Präzedenzfall schaffen.</p> <p>Daher wird vorgeschlagen, das Einvernehmen zu versagen.</p>
Zu 6:	<p>In der Esslinger Höhe wurden in letzter Zeit die freien Bauplätze verkauft. Vorliegend soll eine Doppelhaushälfte mit Carport errichtet werden.</p> <p>Für das Grundstück gilt der qualifizierte Bebauungsplan „Seelach – 2. Änderung“ vom 02.06.2021. Dieser sieht für das Grundstück eine offene Bauweise vor, demnach ist eine Doppelhaushälfte zulässig.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht für die Garagen Sattel- oder Pultdächer vor. Vorliegend wird ein Flachdach beantragt. Hierfür bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Um eine bessere Nutzung des Wohnhauses zu ermöglichen (durch entsprechende Fenster etc.), befürwortet die Verwaltung eine entsprechende Befreiung, städtebauliche Gründe stehen dem nicht entgegen.</p> <p>Die Treppe als Zugang zur Haustür liegt außerhalb des Baufensters. Daher bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Da es sich um eine offene Treppe handelt, wird eine Befreiung befürwortet.</p> <p>Unter Ziffer A.13 des Bebauungsplans sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen als planungsrechtliche Festsetzungen festgesetzt. Die Flächen entlang der B 10 sind dem Lärmpegelbereich II, die Flächen entlang der Stuttgarter Straße dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Bei Wohngebäuden dürfen Schlaf- und Kinderzimmer nicht auf die dem Lärm zugewandte Seite orientiert werden. Da vorliegend die Schlafzimmer auch auf der zur Stuttgarter Straße ausgerichteten Seite errichtet werden sollen, ist eine Befreiung gem. § 31(2) BauGB erforderlich. Hierzu ist nachzuweisen, dass die Werte der DIN 4109 eingehalten werden. Um auch hier eine entsprechende Nutzung des Wohnhauses zu ermöglichen, wird mit Vorlage des DIN 4109-Nachweises eine Befreiung befürwortet.</p> <p>Die Luftwärmepumpe soll außerhalb des Baufensters errichtet werden. Hierfür bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Städtebauliche Gründe sprechen dem nicht entgegen, eine entsprechende Befreiung wird befürwortet.</p> <p>Es ist ein Dachvorsprung mit 60 cm und 45 cm über der nördlichen und südlichen Baugrenze vorgesehen. Hierfür bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Prinzipiell sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen einzuhalten. Gemäß Bebauungsplan kann eine Überschreitung der Baugrenze um bis zu 0,3 m zugelassen werden. Eine Befreiung von 45 cm und 60 cm kann daher nicht befürwortet werden.</p>

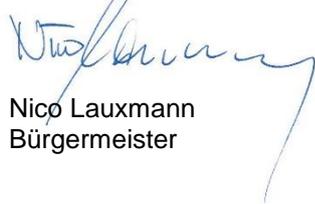
	<p>Es wird daher vorgeschlagen, das Einvernehmen zu versagen.</p>
<p>Zu 7:</p>	<p>Innerhalb der bestehenden Hotelanlage wird ein Veranstaltungssaal unterhalten. In einem Teilbereich des Veranstaltungssaals, der bisher zur „Saalversorgung“ dient, soll eine Küche eingerichtet werden. Im Veranstaltungssaal finden Hochzeitsveranstaltungen bis maximal 400 Personen statt, der Einbau einer Küche mit Vorbereitungsraum und Kochbereich soll zur Herstellung von Speisen für die Veranstaltung dienen. Hochzeitssäle werden rechtlich als Vergnügungsstätte eingestuft.</p> <p>Für das Vorhaben gilt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet nördlich der B 10 / Markgröninger Straße“ vom 26.05.1994, der als Art der baulichen Nutzung ein Industriegebiet (GI) vorsieht. Vergnügungsstätten sind in Industriegebieten weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig. Damit ist die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nicht gegeben.</p> <p>Aus o.g. Gründen wurde seinerseits das Einvernehmen versagt.</p> <p>Die untere Baurechtsbehörde sowie das Rechtsamt sehen allerdings die Nutzung des Veranstaltungssaales im 1. OG für die Durchführung von (türkischen) Hochzeitsveranstaltungen durch die erteilte Änderungsbaugenehmigung vom 10.12.1999 als zulässig an. Somit ist für den Veranstaltungssaal von einem Bestandsschutz auszugehen. Aufgrund dessen teilte das Landratsamt mit, dass das vom 22.07.2020 versagte Einvernehmen rechtswidrig versagt wurde. Daher ist erneut über das Einvernehmen zu entscheiden.</p> <p>Aus Sicht der Verwaltung intensiviert eine Änderung, insbesondere eine weitere Saalversorgung, die Nutzung, die eigentlich gem. Bebauungsplan nicht zulässig ist. Daher befürwortet die Verwaltung weiterhin nicht die Erteilung des Einvernehmens.</p> <p>Es wird daher vorgeschlagen, das Einvernehmen zu versagen.</p>
<p>Zu 8:</p>	<p>Auf dem Grundstück soll der gesamte Platz vor dem Haus neu gestaltet werden. Unter anderem sollen dort in Zukunft Mülltonnen, Fahrräder, Autos und Anhänger abgestellt werden. Die Fläche soll mit Pflastersteinen belegt werden.</p> <p>Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ‚Mühlacker – nördlicher Teil‘ vom 23.06.1961. Dieser weist in diesem Bereich eine Bauverbotsfläche auf. Daher bedarf es für die Neugestaltung des Hausplatzes einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> <p>Vorliegend soll der gesamte Bereich vor dem Haus versiegelt werden. Es ist nicht dargelegt, wo jeweils die Autos, Fahrräder, Anhänger etc. abgestellt werden, und welcher Bereich ggf. noch begrünt wird.</p> <p>Einer kompletten Versiegelung kann aus Sicht der Verwaltung nicht zugestimmt werden. Auch vor dem Hintergrund, dass Schottergärten in Baden-Württemberg seit 2021 untersagt sind.</p> <p>Genehmigte Vergleichsfälle in der Größenordnung liegen nicht vor.</p> <p>Einzelne Befreiungen für dargestellte Stellplätze mit Grünflächen sind denkbar. Hierzu bedarf es aussagekräftige Planunterlagen.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, das Einvernehmen zunächst zu versagen.</p>
<p>Zu 9:</p>	<p>Auf dem Grundstück soll die Werkstatthalle erweitert werden, sowie ein Büro- und Sozialgebäude errichtet werden.</p>

	<p>Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet nördlich der B 10 / Markgröninger Straße (Bereich lange Furche) – Änderung“ vom 05.06.1997.</p> <p>Dieser sieht für das Grundstück ein eingeschränktes Industriegebiet vor. Dort sind Gewerbebetriebe aller Art sowie Bürogebäude zulässig.</p> <p>Die Stellplätze liegen innerhalb des Baufensters.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, das Einvernehmen zu erteilen.</p>
Zu 10:	<p>Auf dem im vorderen Bereich zur Straße mit einer Doppelhaushälfte bebauten Wohngrundstück, soll die im rückwärtigen Gartenbereich bestehende, grenzständig zum benachbarten Wirtschaftsgebäude errichtete Scheune abgebrochen werden. Ein Artenschutzgutachten steht hierzu noch aus.</p> <p>Auf dem Grundstück soll vorliegend dann ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage errichtet werden.</p> <p>Für das Grundstück gilt der Bebauungsplan „Betteläcker westliche Hangstraße“ vom 30.06.1961. Dieser sieht für das Baugrundstück eine straßenseitige Baulinie vor. Weitere Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan nicht enthalten. Des Weiteren sieht der Bebauungsplan keine rückwärtige Bauverbotszone vor. Im Übrigen richtet sich eine geplante Bebauung nach § 34 BauGB, wonach sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.</p> <p>Das Grundstück bzw. das Vorhaben befindet sich in einem nach der Hochwassergefahrenkarte ausgewiesenen HQ-Extrem Bereich.</p> <p>Belange des Hochwasserschutzes und etwaige Forderungen an ein Bauvorhaben werden vom Landratsamt geprüft. Die Gemeinde Schwieberdingen strebt seit Jahren die Hochwasserkonzeption durch verschiedene Maßnahmen an und steuert so den Hochwassergefahren entgegen.</p> <p>Die Verwaltung schlägt vor, vor einer Entscheidung die Stellungnahme (ggf. unter Hinzuziehung eines hydraulischen Gutachtens) des Landratsamtes abzuwarten.</p> <p>Es wird daher vorgeschlagen, das Einvernehmen zunächst zu versagen.</p>
Zu 11:	<p>Auf dem Grundstück soll ein Teil des bestehenden Wirtschaftsgebäudes abgebrochen und ein Wohnhaus mit Garage errichtet werden.</p> <p>Das Grundstück befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan, im sog. unbeplanten Innenbereich. Ein Vorhaben richtet sich daher nach § 34 Abs. 1 BauGB. Ein Vorhaben muss sich demnach nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.</p> <p>Das Gebiet ist geprägt von Wohnnutzung, das Vorhaben fügt sich daher nach Art der Bebauung in die Umgebung ein. Auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere hinsichtlich der Höhe und der zu überbauenden Fläche, fügt sich das Vorhaben ein.</p> <p>Es wird daher vorgeschlagen, das Einvernehmen zu erteilen.</p>
Zu 12:	<p>In dem Gebäude soll im Erdgeschoss eine Nutzungsänderung von „Generationentreff“ in eine Fahrschule und Büro erfolgen.</p> <p>Für das Grundstück gibt es keinen Bebauungsplan, es befindet sich im sog. unbeplanten Innenbereich. Eine Beurteilung erfolgt daher nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.</p>

	<p>Das Maß der baulichen Nutzung wird vorliegend nicht geändert. Das Grundstück befindet sich in einem Mischgebiet, das Gebiet ist von Wohn- und Geschäftsnutzung geprägt. Das Vorhaben fügt sich daher nach Art der baulichen Nutzung ein.</p> <p>Es wird daher vorgeschlagen, das Einvernehmen zu erteilen.</p>
Zu 13:	<p>In dem Gebiet des Baugrundstücks werden derzeit mehrere Kettenhäuser fertiggestellt. Die Mülleinhausung ist dabei aktuell im Anschluss an den Carport in Terrassennähe vorgesehen. Vorliegend wird nun die Versetzung der Mülleinhausung in den Bereich der Einfahrt beantragt. Es handelt sich um eine Müllbox mit Dachbegrünung.</p> <p>Für das Grundstück gilt der qualifizierte Bebauungsplan „Anlagenweg – Gärtnerei Siegle“ vom 20.12.2018. Der Bebauungsplan sieht ein Baufenster vor. Das geplante Vorhaben soll außerhalb des Baufensters errichtet werden. Die Errichtung baulicher Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bedarf einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> <p>Vergleichsfälle liegen vor, Städtebauliche Gründe stehen dem Vorhaben nicht entgegen.</p> <p>Es wird daher vorgeschlagen, das Einvernehmen zu erteilen.</p>
Zu 14:	<p>Eine Baukontrolle durch das Landratsamt Ludwigsburg hat ergeben, dass auf dem Wohngrundstück diverse bauliche Nebenanlagen wie Hühner- und Wachtelstall, Pergola und Hundezwinger im rückwärtigen Bereich hin zum Glemsufer errichtet wurden. Der Grundstückseigentümer wurde seitens des Landratsamtes aufgefordert, für diese Baulichkeiten nachträglich einen Befreiungsantrag einzureichen.</p> <p>Für das Wohngrundstück gilt der Baulinienplan „Westliche Holdergasse“ vom 07.08.1964. Dieser sieht lediglich eine Baulinie sowie eine Bauverbotsfläche im rückwärtigen Bereich und in der Vorgartenfläche vor. Die bereits vorhandenen Baulichkeiten im rückwärtigen Bereich wurden in der sogenannten Bauverbotszone errichtet. Es ist daher eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.</p> <p>Über das Einvernehmen wurde bereits am 13.01.2021, 15.09.2021 und 04.05.2022 beraten. Das Einvernehmen wurde seinerzeit aus Gründen des Hochwasserschutzes und aus städtebaulichen Gründen versagt. Dem Antragsteller wurde vom Landratsamt vorgeschlagen, ein Gutachten bzgl. des Hochwasserabflusses vorzulegen, auf deren Grundlage die Gemeinde ggf. erneut über das Einvernehmen beraten kann. Die Prüfung ergab, dass für die Errichtung der Anlagen (Hühner-/ Wachtelstall, Pergola, Hundezwinger, Sichtschutzzaun) im Überschwemmungsgebiet eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG erteilt werden kann. Dies wurde unter folgender Nebenbestimmungen erteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Für den Eingriff in den Retentionsraum wird als Ausgleichsmaßnahme die Herstellung einer Geländeabsenkung festgesetzt. -Es ist dafür Sorge zu tragen, dass bei einem Hochwasser keine Schäden durch Aufschwimmen und Abschwemmen der Anlagen bzw. Anlagenteile entstehen. Die Anlagen sind standsicher bis mind. einem HQ100 zu errichten bzw. zu sichern. -Es ist ein statischer Nachweis zu erbringen, dass die Anlagen mind. einem HQ100 standhalten. <p>Bei dieser immer noch großen Anzahl an baulichen Anlagen wurde zuletzt das Einvernehmen versagt. Der Antragsteller hat nun die Pläne erneut angepasst, eine Anlage wurde entfernt.</p> <p>Aufgrund der geänderten Unterlagen und der nun geringeren Anzahl an Anlagen im Vergleich zum ursprünglichen Baugesuch, wird vorgeschlagen, das Einvernehmen zu erteilen.</p>

	Weitere Befreiungen können nicht in Aussicht gestellt werden.
Zu 15:	<p>Auf dem Grundstück soll eine Erweiterung des Wohnraums um den Balkon und der Ausbau zu Wohnzwecken stattfinden. Des Weiteren soll ein externer Treppenaufgang angebaut werden.</p> <p>Für das Grundstück gilt der Bebauungsplan „Frauenwiesen - westlich der Glems“ vom 07.06.1975. Dieser sieht für das Grundstück ein Sondergebiet „Reit- und Pferdezuchtanlage“ vor. Für das Vorhaben bedarf es daher einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Bei dem Antrag handelt es sich um die Erweiterung des Wohnraums einer bereits genehmigten Wohneinheit. Die Verwaltung befürwortet daher eine Befreiung.</p> <p>Die Treppe soll außerhalb des Baufensters errichtet werden und bedarf daher auch einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Ein Vergleichsfall liegt in Form einer Überschreitung des Hauptgebäudes vor. Städtebauliche Gründe stehen dem nicht entgegen.</p> <p>Es wird daher vorgeschlagen, das Einvernehmen zu erteilen.</p>

Mit freundlichen Grüßen



Nico Lauxmann
Bürgermeister