

Sitzungsvorlage Nr. 1987/2019



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Anhörung	Ortschaftsrat Asperglen	06.02.2020	öffentlich
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	11.02.2020	öffentlich

Bauvoranfrage: Neubau von 4 Einfamilienhäusern, 7 Reihenhäusern und 2 Doppelhaushälften, Krehwinkler Straße, Flst. Nr. 490, 491, 616, 616/1 in Asperglen

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für die Errichtung der Einfamilienwohnhäuser (1 – 4), der Reihenhäuser (1 – 4) und der Doppelhaushälften (1 - 2) auf den Flst. Nrn. 616 und 616/1 in Asperglen, Krehwinkler Straße, wird in Aussicht gestellt.
2. Das Einvernehmen der Gemeinde für die Errichtung der Reihenhäuser (5 – 7) auf Flst. Nr. 491 kann nicht in Aussicht gestellt werden. Vorstellbar ist die Errichtung von 2 Doppelhaushälften mit einem Mindestabstand von 2 m von der zukünftigen neuen Grenze zur Straße.
3. Mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit sind nachzuweisen. Die Stellplätze müssen unabhängig voneinander anfahrbar sein.
4. Das Einvernehmen der Gemeinde für die wasserrechtliche Genehmigung aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet wird unter der Voraussetzung in Aussicht gestellt, dass von der unteren Wasserbehörde keine andere Weisung erfolgt.
5. Die Entwässerungsplanung im Trennsystem ist mit der Gemeinde abzustimmen. Das Bauvorhaben ist des Weiteren auf die Baumaßnahme der Gemeinde (Ortsdurchfahrt Asperglen) abzustimmen.

Sachverhalt

Angefragt wurde, ob auf den Flurstücken Nrn. 490, 491, 616 und 616/1 in Asperglen 4 Einfamilienhäuser, 7 Reihenhäuser und 2 Doppelhaushälften errichtet werden können.

Die Gebäude sollen im Plusenergiestandard errichtet werden. Zudem soll ein vollständig energieautarkes Haus gebaut werden, das den Strom- und Heizbedarf durch eine Power-to-gas-Technologie zu 100 % decken soll.

Zu dem geplanten Vorhaben wurden in der Bauvoranfrage folgende Fragen gestellt:

- „Ist eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern (Wohnnutzung als Einfamilienhäuser, 2 Vollgeschosse, Satteldach, Dachneigung ca. 30 Grad, Solarnutzung) gemäß dem beigefügten Lageplan genehmigungsfähig?
- Dürfen die Bäume entlang des Bachlaufes entfernt werden?
Diese stehen gemäß der Vermessung auf dem Grundstück. Auf Grund des energetischen Konzeptes der geplanten Anlage, ist die Nutzung der Sonnenenergie unabdingbar. Der bestehende Baumbestand würde die solaren Nutzungsflächen verschatten und so das energetische Konzept unwirksam machen. Hierbei ist zu erwähnen, dass die geplante Anlage mit Wasserstoff-Speicherung ein bundesweit einzigartiges Energiekonzept aufweist.
- Die geplante Bebauung tangiert die als Überflutungsfläche für ein hundertjähriges Regenerereignis (HQ 100) ausgewiesene Fläche. Können auf dem Grundstück, als Ausgleich/Ersatz von verlorengegangenen Retentionsflächen, Retentionsvolumen auf dem Grundstück hergestellt werden? Eine Bestätigung des Ingenieurbüros Dr. Heinrich GmbH, dass die Herstellung der Ersatzvolumen auf dem Grundstück möglich ist, liegt dem Antrag bei. Gemäß einer durchgeführten Bestandsvermessung ist der Bach aufgrund natürlicher Veränderung nicht mehr innerhalb des Baugrundstückes.“

Die Flurstücke Nr. 490, 491 und der nördliche Teil des Flurstücks Nr. 616/1 liegen im Geltungsbereich der Ergänzungs- und Abgrenzungssatzung „Im Täle“. Nach den planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 4 Nr. 3 der Satzung ist auf den Flurstücken 490, 491 und 616 entlang des Weilerbaches ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen ausgewiesen. In den Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Erhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Im Übrigen richtet sich die baurechtliche Beurteilung nach § 34 des Baugesetzbuches. Danach ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung eingefügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Flurstücke werden nach den vorliegenden Hochwassergefahrenkarten bei einem zehnfünfzig- bzw. hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ 10, HQ 50, HQ 100) teilweise überschwemmt. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist aus diesem Grund erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Schaffung von Wohnraum ist zu begrüßen. Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein. Eine Wohnnutzung als Einfamilienhäuser mit 2 Vollgeschossen, Satteldach und einer Dachneigung von ca. 30 Grad sowie Solarnutzung ist seitens der Gemeinde vorstellbar.

Von der Bebauung des Flst. Nr. 491 mit drei Reihenhäusern sollte jedoch abgesehen werden, da diese Bebauung aus Sicht der Verwaltung für diesen Bereich zu massiv wäre. Vor-

stellbar wäre dort eine Bebauung mit 2 Doppelhaushälften mit einem Mindestabstand von 2 m von der künftigen neuen Grundstücksgrenze zur Straße.

Des Weiteren sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen. Die Stellplätze müssen unabhängig voneinander anfahrbar sein. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass ansonsten damit zu rechnen ist, dass die Fahrzeuge entlang der Ortsdurchfahrt von Asperglen geparkt werden und dadurch mit Verkehrsproblemen zu rechnen wäre.

Nach § 29 Abs. 1 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg ist der Gewässerrand im Außenbereich 10 Meter und im Innenbereich jedoch nur 5 Meter breit. Seitens der Gemeinde ist daher eine Entfernung der Bäume entlang des Bachlaufes bis zu einem 5 m breiten Gewässerrandstreifen vorstellbar.

Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet ist die in Anspruch genommene Retentionsfläche auf den Grundstücken auszugleichen.

In einem folgenden Baugenehmigungsverfahren ist die Entwässerungsplanung im Trennsystem mit der Gemeinde abzustimmen. Das Bauvorhaben ist des Weiteren auf die Baumaßnahme der Gemeinde (Ortsdurchfahrt Asperglen) abzustimmen.

Anlage/n:

1 Lageplan, 1 Straßenabwicklung, 1 Umgebung Ort