

Sitzungsvorlage Nr. 2226/2020

Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Anhörung	Ortschaftsrat Asperglen	14.01.2021	öffentlich
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	19.01.2021	öffentlich

**Neubau von 4 Einfamilienhäusern, 3 Reihenhäusern und 4 Doppelhaushälften,
Krehwinkler Straße, Flst. Nr. 491, 616, 616/1 in Asperglen**

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für die geplante Bebauung auf den Flurstücken Nr. 491, 616 und 616/1, Krehwinkler Straße in Asperglen wird erteilt.
2. 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.
3. Ein entsprechendes Entwässerungsgesuch ist noch einzureichen.

Sachverhalt

Geplant ist, auf den Flurstücken Nrn. 616 und 616/1 an der Krehwinkler Straße in Asperglen insgesamt 4 Einfamilienhäuser, 3 Reihenhäuser und 2 Doppelhaushälften sowie auf dem Flurstück Nr. 491 zwei Doppelhaushälften zu errichten. Des Weiteren ist die Errichtung von insgesamt 6 Garagen, 5 Carports und 11 Stellplätzen vorgesehen. Jedem Wohngebäude sind somit jeweils eine Garage bzw. Carports sowie ein weiterer Stellplatz zugeordnet. Die Wohngebäude sind mit 2 Vollgeschossen sowie Satteldächern mit einer Dachneigung 30 Grad vorgesehen.

Die vier Einfamilienhäuser haben jeweils eine Größe von 10,00 m x 9,00 m. Im südöstlichen Bereich der Einfamilienhäuser sind Terrassen vorgesehen. Die Firsthöhe beträgt 8,47 m, die Traufhöhe 5,58. Die Garagen sind jeweils 7,00 m x 3,00 m groß.

Die Reihenhäuser haben eine Gesamtlänge von 17,87 m x 10,50 m. Die Firsthöhe beträgt 9,94 m und die Traufhöhe 6,91 m. Im westlichen Bereich sind Terrassen vorgesehen. Die den Reihenhäusern zugeordneten Carports an der Krehwinkler Straße haben jeweils eine Größe von 6,00 m x 3,50 m.

Die vier Doppelhaushälften sind jeweils 11,00 m x 7,00 m groß. Die Firsthöhe beträgt 9,96 m und die Traufhöhe 6,78 m. Die Terrassen sind im süd- bzw. südwestlichen Bereich vorgesehen. Die Garagen sind jeweils 7,00 m x 3,00 m groß.

Alle Garagen/Carports haben eine Höhe von 2,75 m und erhalten ein Flachdach.

Die Flurstücke Nr. 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 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.

Bereits in seiner Sitzung vom 11.02.2020 hat der Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt im Rahmen einer Bauvoranfrage über die geplante Bebauung auf den Flurstücken Nrn. 490, 491, 616 und 616/1 in Asperglen beraten. Aufgrund des Beratungsergebnisses hat der Bauherr die ursprüngliche Planung (4 Ein-Fam.-Häuser, 3 Reihenhäuser, 2 Reiheneckhäuser und 2 Doppelhaushälften) überarbeitet und eine neue Planung mit einer aufgelockerten Bebauung eingereicht. Über diese Planung wurde (coronabedingt) im Zuge eines Umlaufverfahrens entschieden und dabei einstimmig das Einvernehmen für die geplante Bebauung auf den Flurstücken 616 und 616/1 in Aussicht gestellt. Das Einvernehmen für die Bebauung auf dem Flurstück Nr. 490 wurde bei einer Gegenstimme nicht in Aussicht gestellt. Seitens des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis ist ein entsprechender Bauvorbescheid erfolgt.

Der nun vorliegende Bauantrag entspricht der überarbeiteten Planung im Zuge der Bauvoranfrage.

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. Durch die aufgelockerte Planung fügt sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein. Nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde beim Landratsamt Rems-Murr-Kreis sind die Baugrundstücke dem Innenbereich zuzuordnen. Nach § 29 Abs. 1 Wassergesetz Baden-Württemberg ist der Gewässerrandstreifen im Innenbereich 5 m breit. Ausweislich des Lageplans wird dieser Gewässerrandstreifen mit der vorliegenden Planung eingehalten.

Aus Sicht der Verwaltung kann daher von dem in der Ergänzungs- und Abgrenzungssatzung „Im Täle“ festgesetzten Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 10 m befreit werden, da dieser nur auf den Außenbereich anzuwenden ist.

Die in Anspruch genommene Retentionsfläche wird auf den Grundstücken ausgeglichen. Weitere Belange der Gemeinde sind nicht berührt.

Zur abschließenden Beurteilung der Erschließung ist noch ein entsprechendes Entwässerungsgesuch einzureichen.

Anlage/n:

1 Lageplan, 7 Schnitte, 28 Ansichten

Asperglen_Baugesuch_Lageplan_1_500