

<b>Federführendes Amt:</b>	Bauamt		
<b>Behandlung</b>	<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Anhörung	Ortschaftsrat Asperglen	12.01.2023	öffentlich
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	17.01.2023	öffentlich

### **Nutzungsänderung Erdgeschoss in Wohnräume, Krehwinkler Straße 1/1, Asperglen**

#### **Beschlussvorschlag**

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für die Nutzungsänderung in Wohnraum im Gebäude Krehwinkler Straße 1/1 in Asperglen wird hergestellt.
2. Das Einvernehmen der Gemeinde für die wasserrechtliche Genehmigung aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet wird unter der Voraussetzung erteilt, dass von der unteren Wasserbehörde keine andere Weisung ergeht.
3. Das Einvernehmen der Gemeinde für die Befreiung bezüglich der Lage in der Wasserschutzgebietszone wird hergestellt, sofern die Merkblätter „Bauen im Wasserschutzgebiet“ des Landratsamtes beachtet werden.
4. Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern oder einem naheliegenden offenen Gewässer zuzuleiten, soweit dies mit vertretbarem Aufwand schadlos möglich ist.

#### **Sachverhalt:**

In seiner Sitzung vom 13.01.2015 hat der Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt das Einvernehmen für den Umbau und Nutzungsänderung des bestehenden Schuppens sowie die Errichtung eines Anbaus auf dem Flst. Nr. 46/1 in Asperglen erteilt (siehe Vorlage Nr.

0737/2014). Das Obergeschoss des Schuppens wurde dabei in eine Wohnung sowie Teile des Erdgeschosses in Heiz- und Abstellräume umgenutzt. Der übrige Teil des Erdgeschosses entlang der östlichen Grundstücksgrenze wurde weiter als Wagenschuppen genutzt. Im südlichen Bereich des Gebäudes wurde ein Gewächshaus mit darüber liegender Dachterrasse angebaut. Für das Vorhaben wurde seitens des Landratsamtes die Baugenehmigung inkl. einer Ausnahme gemäß § 56 (§ 3) LBO wegen der Unterschreitung der Abstandsflächen erteilt.

Für das Gebäude wurde nun ein weiterer Antrag auf Nutzungsänderung eingereicht. Geplant ist nun die bestehende Wohnung im Obergeschoss durch weitere Wohnräume im Erdgeschoss zu ergänzen, so dass die Wohnung auch durch eine Familie genutzt werden kann. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung sind keine Veränderungen geplant.

Einen Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Die baurechtliche Beurteilung richtet sich nach § 34 des Baugesetzbuches. Danach ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Durch die Vergrößerung der Wohnfläche ist nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Rudersberg ein weiterer Stellplatz erforderlich. Seitens der Bauherrschaft wurde eine Befreiung von den Regelungen der Stellplatzsatzung mit folgender Begründung beantragt:

„Da sich das Gebäude in der Ortsmitte befindet und das Grundstück mit der schmalen Seite zur Straße liegt, ist ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück leider nicht möglich- siehe Lageplan im Baugesuch.“

Des Weiteren wurde eine Befreiung bezüglich der Regelungen in der Landesbauordnung zur erforderlichen Raumhöhe (§ 34 LBO) mit folgender Begründung beantragt:

„In diesem älteren Gebäude sind die bestehenden Raumhöhen teilweise niedriger als heute vorgegeben. Mit dem Ausbau zum Wohnraum und z.B. dem Einbau von neuen Bodenbelägen lägen die Raumhöhen bei Wohnen und Essen durchschnittlich bei ca. 227/228 cm.“

Das Grundstück wird nach den vorliegenden Hochwassergefahrenkarten bei einem zehnjährigen- bis hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ 10, 50, 100) teilweise überschwemmt. Des Weiteren liegt das Grundstück im Wasserschutzgebiet.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Das geplante Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein. Seitens der Gemeinde bestehen keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben. Ein Stellplatz ist vorhanden. Die Schaffung von Wohnraum im Innenbereich ist grundsätzlich zu begrüßen. Dem Antrag auf Befreiung von der Stellplatzsatzung bezüglich des weiteren Stellplatzes kann vor diesem Hintergrund aus Sicht der Verwaltung nachgekommen werden.

Eine Prüfung bezüglich erforderlicher Abstandsflächen aufgrund der Nutzung des Erdgeschosses als Wohnraum erfolgt durch das Baurechtsamt des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet keine Bedenken, da durch die Nutzungsänderung kein weiterer Retentionsraum in Anspruch genommen wird. Aufgrund der Lage in der Wasserschutzgebietszone bestehen unter Beachtung der Merkblätter „Bauen im Wasserschutzgebiet“ keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.

Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern oder einem naheliegenden offenen Gewässer zuzuleiten, soweit dies mit vertretbarem Aufwand schadlos möglich ist.

Anlage/n:

Lageplan

Schnitt

Ansicht Nord

Ansicht Ost

Ansicht Süd

Ansicht West