

Sitzungsvorlage Nr. 0161/2023

Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Anhörung	Ortschaftsrat Schlechtbach	08.11.2023	öffentlich
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	14.11.2023	öffentlich

Veränderte Ausführung: Neubau EFH mit Garagen, Flst. Nr. 46/1, Mühlweg 19, in Schlechtbach

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen nach § 36 des Baugesetzbuches sowie nach § 145 Abs. 1 des Baugesetzbuches (Sanierungsrechtliche Genehmigung) für die veränderte Ausführung des Vorhabens wird hergestellt.
2. Das Einvernehmen der Gemeinde für die wasserrechtliche Genehmigung aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet wird unter der Voraussetzung erteilt, dass der verloren gehende Retentionsraum ausgeglichen wird bzw. dass durch Vorlage der neuen Hochwassergefahrenkarte nachgewiesen werden kann, dass keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden und von der unteren Wasserbehörde keine andere Weisung ergeht.

Sachverhalt

Bereits in seiner Sitzung vom 24.03.2021 hat sich der Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt mit dem Abbruch des Bestandsgebäudes sowie mit dem Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Flst. Nr. 46/1 (Mühlweg 19) in Schlechtbach befasst und das Einvernehmen erteilt. Die Genehmigung durch das Baurechtsamt erfolgte am 06.09.2021.

Für das Vorhaben wurde nun ein Antrag auf veränderte Ausführung eingereicht. Die geänderte Planung unterscheidet sich zur ursprünglichen Planung wie folgt:

Die Grundfläche im Erdgeschoss bleibt unverändert. Die Lage auf dem Grundstück wird unwesentlich nach Norden verschoben. Dadurch muss allerdings die vorhandene Abstandsbaulast entsprechend angepasst werden.

	Ursprüngliche Planung	Neue Planung
Wohngebäude:		
Länge	12,76 m	12,00 m
Breite	12,00 m	11,00 m
Traufhöhe	5,20 m	4,75 m
Firsthöhe	9,56 m	7,95 m
Dachneigung	35 Grad	30 Grad

Die Gebäudehöhe wird um knapp 2,0 m reduziert. Genehmigt war eine Firsthöhe auf 282,368 m.ü.M, neu liegt sie bei 280,75 m.ü.M. Ebenfalls wird die Dachneigung von 35 Grad auf 30 Grad reduziert.

Im Zuge dessen wird auch die Firsthöhe der Garage angehoben. Diese war genehmigt auf 277,76 m.ü.M und wird nun mit 279,72 m.ü.M. angegeben.

Das Erscheinungsbild weicht somit vom ursprünglichen Bauantrag wesentlich ab.

Die genehmigte Satteldachform der Garage soll neu als „versetztes Satteldach“ ausgeführt werden, damit ein Lichtband eingebaut werden kann.

Das Grundstück Mühlweg 19 liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Das Vorhaben wird nach § 34 BauGB (Umgebungsbebauung) beurteilt.

Das Grundstück liegt im Sanierungsgebiet „Ortskern Schlechtbach“. Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde die in § 14 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) bezeichneten Vorhaben. Dies sind alle Vorhaben, die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben (§ 29 BauGB).

Nach der aktuellen Hochwassergefahrenkarte wird das Grundstück bei einem fünfzig- bzw. hundertjährigen Hochwasser (HQ 50 / HQ 100, HQ extrem) teilweise überschwemmt. Nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gelten besondere Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete: Verbot der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach BauGB. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist deshalb erforderlich.

Der Planer bezieht sich auf das sich seit 01.09.2021 im Regelbetrieb befindenden HRB Oberndorf. Mit dem Regelbetrieb ändern sich zwar die Abflüsse und Überschwemmungsgebiete, allerdings liegen der Gemeinde Rudersberg die aktuellen Hochwasserkarten noch nicht vor.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zulässig und fügt sich auch mit der geänderten Ausführung nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein.

Eine sanierungsrechtliche Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde (§ 145 Absatz 2 BauGB).

Der Neubau EFH mit Garagen hat nach wie vor nachteilige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz.

Die Behörde kann abweichend vom Grundsatz nach § 78 WHG die Errichtung einer baulichen Anlage genehmigen, wenn im Einzelfall das Vorhaben

- 1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,*
 - 2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,*
 - 3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und*
 - 4. hochwasserangepasst ausgeführt wird.*
- oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.*

Aus Sicht der Verwaltung kann der veränderten Ausführung des Vorhabens zugestimmt werden, sofern der verloren gehende Retentionsraum ausgeglichen wird bzw. die neue Hochwassergefahrenkarte vorliegt und somit nachgewiesen werden kann, dass keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden und die Bestimmungen der unteren Wasserbehörde eingehalten werden.

Anlage/n:

Anlage 1, Lageplan

Anlage 2, Abstandsflächenplan

Anlage 3, Ansichten