

Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Anhörung	Ortschaftsrat Asperglen	13.03.2025	öffentlich
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	18.03.2025	öffentlich

An- und Umbau an bestehendes Gebäude, Egartstraße 7, Krehwinkel

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für den An- und Umbau am bestehenden Gebäude, Egartstraße 7 in Krehwinkel wird nur für die geplanten baulichen Anlagen hergestellt, welche dem Innenbereich zuzuordnen sind.
2. Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern, oder einem naheliegenden offenen Gewässer zuzuleiten, soweit dies mit vertretbarem Aufwand schadlos möglich ist. Es ist durch geeignete Maßnahmen (Birkorinne, Hoftopf etc.) sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser auf die öffentliche Verkehrsfläche abgeleitet wird.

Sachverhalt

Geplant ist, das bestehende Gebäude Egartstraße 7 in Krehwinkel an- und umzubauen.

Beabsichtigt ist dabei ein 24,11 m² großer Anbau auf der Südwestseite. Auf der Südostseite wird das bestehende Terrassenzimmer durch einen 71,48 m² großen Anbau ersetzt. Die Anbauten dienen zu Wohnzwecken und erhalten jeweils ein Flachdach. Der südöstliche Anbau wird im Dachgeschoss als Dachterrasse genutzt. Zwischen den Anbauten ist eine 75,77 m² große Terrasse geplant, welche teilweise eine Überdachung erhält.

Des Weiteren soll der Hofbereich zwischen Stallgebäude und Wohnhaus ebenfalls mit einem Flachdach überdacht werden. Entlang der Terrasse wird im südwestlichen Bereich eine 1,30 m hohe Stützmauer angebracht. Im Weiteren sind im Innenbereich Umgestaltungen der Wohnräume geplant.

Für das Grundstück gibt es keinen Bebauungsplan. Die baurechtliche Beurteilung richtet sich für den nördlichen bereits bebauten Bereich nach § 34 BauGB (Umgebungsbebauung). Danach ist ein Vorhaben 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 einfügt und die Erschließung gesichert ist. Der südliche Bereich ist dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Bestandsbebauung ist dem Innenbereich zuzuordnen. Die baurechtliche Beurteilung hierfür erfolgte gemäß § 34 BauGB (Umgebungsbebauung). Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück bis auf Höhe des bestehenden Terrassenzimmers (Gartenhaus) als Wohnbaufläche ausgewiesen. Unabhängig von der Darstellung im Flächennutzungsplan beurteilt sich aufgrund nicht vorhanden Planungsrechts der Innen-/Außenbereich wie folgt: Der Innenbereich endet an der Gebäudeaußenwand, der zu Aufenthaltszwecken dienenden Gebäude (zzgl. 2,00 m Hausgarten). Nach diesem Grundsatz würden die Anbauten sowie die Terrasse zum größten Teil Außenbereichsfläche in Anspruch nehmen.

Seitens des Baurechtsamtes des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis wird das Vorhaben als kritisch betrachtet. Eine Anhörung der Fachbehörden (Umweltschutzamt) findet derzeit statt.

Die Erschließung ist gesichert. Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern, oder einem naheliegenden offenen Gewässer zuzuleiten, soweit dies mit vertretbarem Aufwand schadlos möglich ist. Es ist durch geeignete Maßnahmen (Birkorinne, Hoftopf etc.) sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser auf die öffentliche Verkehrsfläche abgeleitet wird.

Der größte Teil des geplanten Vorhabens (Anbauten, Terrasse, Stützmauer) befindet sich wie oben ausgeführt im Außenbereich. Die baurechtliche Beurteilung richtet sich somit nach § 35 Abs. 2 BauGB. Danach können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht. Mit dem geplanten Vorhaben wird den Darstellungen des Flächennutzungsplanes teilweise widersprochen.

Aus Sicht der Verwaltung kann das Einvernehmen daher nur für den Teil des geplanten Vorhabens hergestellt werden, welcher noch dem Innenbereich zuzuordnen ist.

Anlage/n:

Lageplan

Schnitt

Nordansicht

Ostansicht

Südansicht

Westansicht