

Sitzung des Gemeinderates am 18.01.2017	Beratungsunterlage TOP: 106		Bearbeiterin:	Datum: 09.01.2017	
	Drucksache-Nr.: 10 /2017		Frau Bezner		
	nichtöffentlich	x öffentlich	BM:	10: e	20: A

**Antrag auf Baugenehmigung: Seestraße, Flst. Nr. 671
Neubau eines Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung im UG,
Doppelgarage und 3 PKW-Stellplätzen
- Erteilen des gemeindlichen Einvernehmens**

Sachverhalt:

Das ehemals vorhandene Gebäude incl. Scheune wurde Ende 2016 abgebrochen. Der Gemeinderat wurde in der Sitzung am 21.09.2016 hierüber informiert.

Das Grundstück liegt im Sanierungsgebiet „Ortskern II“ und der Gebäudeabbruch wurde entsprechend der Richtlinien unter der Maßgabe gefördert, dass eine anschließende Neubebauung des Grundstücks erfolgt. Die Planungen liegen nach einigen Gesprächen vor und es kann darüber entscheiden werden. Lageplan, Ansichten und Straßenabwicklung liegen als Anlagen 1 - 6 bei.

Planungsrechtlich liegt nur ein Baulinienplan aus dem Jahr 1884 zugrunde. Städtebaulich hat daher die Beurteilung nach § 34 Baugesetzbuch (Umgebungsbebauung) zu erfolgen, wonach sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen soll und die Erschließung gesichert sein muss.

Zusätzlich liegt das Grundstück teilweise im Überschwemmungsgebiet des Steinbachs (Anlage 7). Der direkte Uferbereich liegt im Hochwassergebiet HQ 100 und ein großer Teil im Hochwassergebiet HQ extrem, d.h. dieser Teil des Grundstücks liegt in dem berechneten Ausdehnungsbereich eines extremen, über das 100-jährige Hochwasser hinausgehenden Hochwasserereignisses. Aus diesem Grund erfordert dieses Bauvorhaben auch eine wasserrechtliche Genehmigung, für die ebenfalls das gemeindliche Einvernehmen erforderlich ist.

Der Gewässerrandstreifen ist mit einer Breite von 5,00 m ab Böschungsoberkante gesetzlich geschützt. In diesem Bereich ist z.B. das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, verboten. Die Einhaltung dieser gesetzlichen Regelungen ist aus Sicht der Verwaltung ausreichend.

Die Wasserspiegelhöhe im HQ extrem könnte bis zu 280,5 m ü. NN betragen – die EFH soll bei 281,85 m ü. NN liegen. D.h. das Untergeschoss (279,05 m ü. NN) und der geplante Tiefhof (278,95 m ü. NN) müssen mit geeigneten Mitteln gegen das Eindringen von Oberflächenwasser im Zuge eines möglichen HQ extrem gesichert

werden. Empfohlen wird von der Wasserbehörde des Landratsamtes für diesen Bereich eine Baugrunduntersuchung, um die örtliche Grundwassersituation zu erheben. Zur Sicherung des Untergeschosses wird eine „weiße Wanne“ sinnvoll sein. Die Wasserundurchlässigkeit der durch die Hochwasser gefährdeten Gebäudeteile scheint darüber hinaus sinnvoll.

Wasserrechtlich gehört der östlich des Grundstücks verlaufende Graben zum Flurstück des Steinbachs und befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Im Gegensatz zum Steinbach handelt es sich bei diesem Graben aber um kein Gewässer II. Ordnung. Unabhängig davon muss der beabsichtigte Anschluss der Dachentwässerung aber privatrechtlich mit der Gemeinde abgestimmt werden, da dies Einfluss auf die Unterhaltungspflichten /-notwendigkeiten hat.

Die Gebäudeplanung wurde mit dem Sanierungsträger abgestimmt. Die Stellungnahme der STEG liegt als Anlage 8 bei. Die Planung wird im Grundsatz begrüßt. Die vorab bereits erfolgte Empfehlung, dass ein Quergiebel gestalterisch einer Schlepplgaube vorzuziehen ist, wurde von den Bauherren berücksichtigt. Die vom Sanierungsträger empfohlenen Fensterklappläden werden von der Verwaltung grundsätzlich begrüßt, jedoch sollte hierfür nur eine Empfehlung ausgesprochen werden. Die Verwendung von Vorbaurollläden sollte jedoch vermieden werden. Die Farbgestaltung ist im Rahmen der Sanierungsvereinbarung mit Sanierungsträger und Gemeinde abzustimmen und nicht Gegenstand des baurechtlichen Verfahrens.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben – auch höhenmäßig, wie dies aus der Straßenabwicklung hervorgeht – in die Umgebungsbebauung ein. Die notwendigen Stellplätze sind eingeplant.

Die Nachbaranhörung läuft und über das Ergebnis wird in der Sitzung berichtet.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Freudental erteilt ihr baurechtliches und wasserrechtliches Einvernehmen zu dem Antrag auf Baugenehmigung: Seestraße, Flst. Nr. 671, Neubau eines Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung im UG, Doppelgarage und 3 PKW-Stellplätzen unter folgenden Bedingungen:

1. Die Bauherren sind im Rahmen der Baugenehmigung auf die besonderen, aus der Lage im HQ100 und HQ extrem resultierenden Anforderungen hinzuweisen. Die Baugrunduntersuchung wird dringend empfohlen.
2. Der Anschluss der Entwässerung an den Graben ist im Rahmen einer privatrechtlichen Regelung zwischen den Bauherren und der Gemeinde zu regeln.
3. Der Einbau von Fensterklappläden wird empfohlen.
4. Dem Einbau von Vorbaurollläden wird aus gestalterischen Gründen im Sanierungsgebiet nicht zugestimmt. Gestattet werden Rollläden mit innenliegenden Rolladenkästen bzw. Aufsatzrollläden.