

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung

Datum 03.06.2020

Geschäftszeichen 632.6 / 2018-046-02 + 2018-057-01

Beschlussorgan Technischer Ausschuss öffentlich Sitzung am 29.06.2020

BV 065/2020

Betreff: **Baugesuche**
Erbach, Ersingen, Dellmensinger Straße 70, Flst. 1068/3
- Tektur für Erweiterung Wohnraum im UG, Umbau und Sanierung Wohnhaus
- Tektur Tiefgaragenanbau an Wohnhaus und Rückbau Bestandsgaragen
Änderungen am Bestandsgebäude, Außenbereich

Anlagen: Präsentation

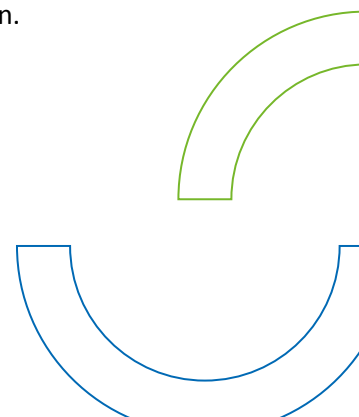
Beschlussvorschlag

1. Der Tektur zur Erweiterung des Wohnraums im UG wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt, wenn die neue Unterkellerung von der Seeseite aus nicht sichtbar wird und das alte Erscheinungsbild (Baugenehmigung vom 02.05.2017 – Ansicht Süd) erhalten bleibt bzw. vergleichbar ist (eingeschossiger Eindruck).
2. Dem Tiefgaragenanbau wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt, sofern sichergestellt ist, dass die vorhandenen oberirdischen Garagen zurück gebaut werden.
3. Dem Baurechtsamt wird empfohlen – da Außenbereich - die Baugenehmigung mit einem Widerrufsvorbehalt zu erteilen bzw. eine Rückbauverpflichtung mit aufzunehmen.
4. Der Bau eines geeigneten Grundwassermanagements (Ausgleich der verschiedenen Grundwasserstände in den angrenzenden Seen – Vorhandener Mangel aus der Zeit des Kiesabbaus) darf durch das Bauvorhaben nicht erschwert / beeinträchtigt werden.

Vor der Gefahr eindringenden Grundwassers hat sich der Bauherr selbst zu schützen.

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus
Bürgermeister



1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

ja nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

ja nein

2. Sachdarstellung

Auf die Sitzungsvorlage BV 036/2020 vom 02.03.2020 nebst Anlagen wird verwiesen. Der Technische Ausschuss hatte das Baugesuch in der damaligen Sitzung von der Tagesordnung genommen und den Ortschaftsratsrat Ersingen gebeten über das Vorhaben erneut zu beraten.

Am 06.05.2020 hat der Ortschaftsratsrat Ersingen erneut beraten und folgendes beschlossen:

Wir erteilen das Einvernehmen zu den Bauvorhaben Dellmensinger Straße 70, Flurstück 1608/3

- Tiefgaragenanbau und Rückbau Bestandsgaragen
- Tektur für Erweiterung Wohnraum im UG

zum Az. 20.U/170249 Umbau und Sanierung Wohnhaus Bestand mit folgenden Auflagen:

- Rückbau oberirdische Garagen
- Im Bereich Wohnraum am See, rechte Seite, Böschung mit Pflanzgürtel; sollte die Böschung nicht machbar sein, sollte aber ein Pflanzgürtel entstehen
- Bei einer Änderung der Nutzungsbestimmungen sollte ein Rückbau erfolgen

Stellungnahme Verwaltung:

Die Stellungnahme der Sitzungsvorlage BV 036/2020 wird wie folgt ergänzt:

Die geplanten Erweiterungen sind überwiegend unter der Erde und somit größtenteils nicht sichtbar und damit planungsrechtlich nicht störend. Dies trifft jedoch nicht auf die Ansicht von der Seeseite (vgl. Ansicht Süd) zu. Hier wird die Unterkellerung durch das Verschwinden der bisher vorhandenen Böschung voll sichtbar. Dadurch wirkt das eingeschossige Haus nun von der Seeseite als zweigeschossig. Dies wird planungsrechtlich (zumal im Außenbereich) als störend wahrgenommen.

Die Verwaltung schließt sich der Forderung des Ortschaftsrats Ersingen an. Der Tektur zur Erweiterung des Wohnraums im UG wird nur dann das gemeindliche Einvernehmen erteilt, wenn die neue Unterkellerung von der Seeseite aus nicht sichtbar wird und das alte Erscheinungsbild (Baugenehmigung vom 02.05.2017 – Ansicht Süd) erhalten bleibt bzw. vergleichbar ist (eingeschossiger Eindruck).

Mögliche Lösungen:

- Verzicht der Unterkellerung im Terrassenbereich über das Bestandsgebäude hinaus und Herstellung der ehemals vorhandenen Böschung.
- Verzicht auf Fenster im neu unterkellerten Bereich mit Anlage einer Böschung (soweit noch möglich) und Anlage eines Pflanzgürtels.

Dem Tiefgaragenanbau wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt, sofern sichergestellt ist, dass die vorhandenen oberirdischen Garagen zurück gebaut werden.

Die Anregung des Ortschaftsrats Ersingen „Bei einer Änderung der Nutzungsbestimmungen sollte ein Rückbau erfolgen“ wird rechtlich kritisch gesehen. Soweit es jedoch die für das Bestandshaus statisch nicht notwendigen Erweiterungsbauten betrifft, könnte auf Grund der Tatsache, dass sich das Vorhaben im Außenbereich befindet, eine Rückbauverpflichtung (bzw. eine stets widerrufliche Genehmigung) rechtlich begründbar sein. Die Anregung wird deshalb in die Stellungnahme an das Landratsamt Alb-Donau-Kreis mit aufgenommen.

Die im näheren Umfeld vorhandenen Baggerseen weisen alle einen anderen Grundwasserstand auf. Der südlichste See überflutet zu bestimmten Zeiten regelmäßig die vorhandene Straße. Zwischen ehemaligem Kiesabbauunternehmen, dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis und der Stadt Erbach wurde besprochen, dass hier Maßnahmen zur Nivellierung des Grundwasserstandes erfolgen sollen; der Bauherr ist von diesen Gesprächen informiert (Stichwort: Runder Tisch zum Seengebiet in Ersingen). Die Unterkellerung darf zu keiner Beeinträchtigung des angedachten Grundwassermanagement (Nivellierung der Seespiegel z.B. durch einen wasserspiegelabhängigen Dücker mit Ablauf in die Donau) führen. Eine Umsetzung dieser Maßnahme soll im Rahmen des Antrags auf Restauskiesung des Kiesabbauunternehmers erfolgen.