



Tischvorlage

für die Sitzung:	am:	Tagesordnungspunkt:
Gemeinderat Altenahr	03.04.2023	7

Grundsatzbeschluss zum Wiederaufbau von flutgeschädigten Gebäuden im unbeplanten Innenbereich (i.S.d. § 34 BauGB)

Erläuterungen:

In den flutgeschädigten Gemeinden hat sich im Zug von **privaten Wiederaufbauplanungen** vermehrt das Problem gezeigt, dass die Anforderungen einer hochwasserangepassten Bauweise nicht mit den Maßgaben des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB vereinbar sind (Maß der baulichen Nutzung) und deshalb Genehmigungen nicht erreicht werden können.

In der Vergangenheit haben verschiedenen Fachgespräche zwischen der Oberen Bauaufsichtsbehörde bei der SGD Nord, der unteren Bauaufsichtsbehörde beim Kreis Ahrweiler und der Bauabteilung der Verbandsgemeinde Altenahr stattgefunden, um für die o.g. Problemlage pragmatische Lösungsansätze zu finden.

Im Ergebnis:

Den betroffenen Ortsgemeinden wird empfohlen im Rahmen ihrer Planungshoheit einen Grundsatzbeschluss zu fassen, der unter Prüfung des Einzelfalls eine Rahmenüberschreitung von Wohnbauprojekten im unbeplanten Innenbereich bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung (§ 34 BauGB) definiert und den planerischen Willen der Ortsgemeinde wiedergibt.

Nach Beratung der Fachbehörden erscheint die Zulassung einer Rahmenüberschreitung bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung für **private Wiederaufbaumaßnahmen** grds. möglich, sofern die „**sonstigen Zulassungsvoraussetzungen**“ vorliegen. Dabei wird von Merkmalen ausgegangen, die auch für andere vergleichbare Bauvorhaben anwendbar erscheinen:

1. Das Vorhaben wird hochwasserangepasst geplant. Als Schutzziel bzw. geeignete Bemessungsgrundlage für die Bauplanung ist der Schutz vor einem Hochwasserereignis HQ 100, ggf. zzgl. 0,5 m Freibord.
2. Bei Bauvorhaben der kritischen und sensiblen Infrastruktur sowie bei Bauvorhaben, die aufgrund Lagemerkmale einen signifikanten erhöhten Schadensrisiko ausgesetzt sind, können im Einzelfall abweichende Schutzziele, wie z.B. Schutz vor HQextrem als Bemessungsgrundlage sachgerecht sein.
3. Es wird in etwa die Wohnfläche, die vorhanden war, wieder realisiert werden; aktuelle Wohnbedürfnisse wie bspw. die Barrierefreiheit können Berücksichtigung finden.
4. Architekturelemente, die typisch und prägend für das Stadt- bzw. Ortsbild in der näheren Umgebung des Bauvorhabens sind, wie z. B. Dachform und Dachneigung, werden bei der Planung des jeweiligen Bauvorhabens angemessen berücksichtigt.
5. Hochwasserangepasste Planungsalternativen mit vergleichbarem Wohnflächenangebot, die sich bauplanungsrechtlich einfügen würden, drängen sich nicht auf.

Für den Ersatzbau und den Umbau bestehender Wohngebäude sollte entsprechendes gelten.

Im Fall der erstmaligen Bebauung einer Baulücke könnten die Merkmale sinngemäß entsprechend angewandt werden. Bezüglich des Merkmals der Wohnfläche könnte in diesen Fällen hilfsweise auf die übliche Wohnflächengröße in der näheren Umgebung abgestellt werden.

Die Bauabteilung der Verbandsgemeinde empfiehlt daher folgenden Grundsatzbeschluss:

Beschlussempfehlung:

In „im Zusammenhang bebauten Ortsteilen“ (i.S.d. § 34 BauGB) sind Bauvorhaben des Wiederaufbaus, Ersatzbauten und Umbau bestehender Wohngebäude in Folge der Flut unter folgenden Voraussetzungen zulässig (Zulassungsvoraussetzungen):

1. Das Vorhaben wird hochwasserangepasst geplant. Als Schutzziel bzw. geeignete Bemessungsgrundlage für die Höhenlage des Erdgeschoss-Rohfußbodens dient die HQ_{100} , ggf. zzgl. 0,5 m Freibord.
2. Bei Bauvorhaben der kritischen und sensiblen Infrastruktur sowie bei Bauvorhaben, die aufgrund Lagemerkmale einen signifikanten erhöhten Schadensrisiko ausgesetzt sind, können im begründeten Einzelfall abweichende Schutzziele, wie z.B. Schutz vor HQ_{extrem} als Bemessungsgrundlage sachgerecht sein.
3. Es wird in etwa die Wohnfläche, die vorhanden war, wieder realisiert werden; aktuelle Wohnbedürfnisse wie bspw. die Barrierefreiheit können Berücksichtigung finden.
4. Architekturelemente, die typisch und prägend für das Stadt- bzw. Ortsbild in der näheren Umgebung des Bauvorhabens sind, wie z. B. Dachform und Dachneigung, werden bei der Planung des jeweiligen Bauvorhabens angemessen berücksichtigt.
5. Hochwasserangepasste Planungsalternativen mit vergleichbarem Wohnflächenangebot, die sich bauplanungsrechtlich einfügen würden, drängen sich nicht auf.

Im Fall der erstmaligen Bebauung einer Baulücke sind die o.g. Merkmale sinngemäß entsprechend anzuwenden. Bezüglich des Merkmals der Wohnfläche kann in diesen Fällen hilfsweise auf die übliche Wohnflächengröße in der näheren Umgebung abgestellt werden.

Abstimmungsergebnis:

<u>14</u>	Ja-Stimmen
<u> </u>	Nein-Stimmen
<u> </u>	Stimmenthaltungen
<u> </u>	Ausschluss wegen Sonderinteresse

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Urschrift wird hiermit bescheinigt.

Altendorf, 03.09.23
Ort, Datum



[Signature]
Bürgermeister / 1. Beigeordnete/r
Beigeordnete/r