Beschlussvorlage 2014/0125

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Mario Knorr

Beratung	Datum		
Bau- und Umweltausschuss	17.02.2014	Entscheidung	öffentlich

Betreff

Antrag auf Vorbescheid Kerstin Schneider und Peter Hofer über den Bau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport oder Garagen und Regenwasserzisterne auf der Fl.Nr. 187, Gemarkung Leerstetten

Sachverhalt:
Dieser Punkt ist im Zusammenhang mit dem Tagesordnungspunkt 2.2 zu sehen.

Der Antrag auf Vorbescheid bezieht sich zunächst auf eine Bauparzelle aus der genannten Flurnummer. Aus dem Antrag ist jedoch ersichtlich, dass insgesamt vier weitere Bauparzellen möglich wären und weitere Bebauung auf diesen Parzellen zukünftig angedacht ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.

Der Antrag ist als Außenbereichsvorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 als sonstiges Vorhaben im Außenbereich zu betrachten. Nachdem der FNP für diesen Bereich Wohnbauflächen ausweist, würden öffentliche Belange dem Bauvorhaben nicht entgegenstehen. Die für Außenbereichsvorhaben erforderliche gesicherte Erschließung ist nicht gegeben. Der im Antrag für die Erschließung vorgesehene Weg besitzt für die vorgesehene Zahl an Bauparzellen nicht die ausreichende Breite.

Vor allem besteht im Weg kein Platz für die Aufnahme der weiteren erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen. Der Weg ist bereits mit zwei Fernversorgungsleitungen zur Wasserversorgung genutzt.

Für die gesamte Erschließung würde sich bei Kostenübernahme durch die Antragsteller sicherlich eine Lösung ergeben können, trotzdem sind auch noch städtebauliche Aspekte zu betrachten.

Zunächst würden bereits bei der jetzigen Konstellation vier weitere Bauparzellen ohne konkreten Antrag übrigbleiben. Bei späteren Anträgen könnten Bauwünsche entstehen, welche ein städtebauliches Konzept für den sensiblen Ortseingangsbereich gefährden. Darüber hinaus ist im FNP anschließend an den jetzt beantragten Bauflächen (Richtung Westen) ebenfalls noch Wohnbaufläche ausgewiesen. Diese Fläche würde ebenfalls nochmals ca. sechs Bauparzellen ergeben. Bei Verwirklichung der beantragten Flächen kann davon ausgegangen werden, dass für diesen Bereich ebenfalls Bauwünsche entstehen. Dies würde bedeuten, dass wiederum Erschließungsanlagen notwendig werden.

In der Gesamtheit der Wohnbaufläche aus dem FNP könnte in diesem Bereich ein kleiner geordneter Baubereich entstehen. Um die baurechtliche Ordnung zu sichern und sinnvolle Erschließungsanlagen zu erstellen, ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Bei einer Nachfrage zum Antrag auf Vorbescheid beim Bauamt im Landratsamt Roth wurde mitgeteilt, dass der Antrag aus den vorgenannten Gründen abgelehnt werden sollte und für eine geordnete Bebauung ein Bebauungsplan notwendig ist.

Die Erstellung eines Bebauungsplanes liegt daher im Interesse der Gemeinde und würde Forderung des Landratsamtes Roth sein.

Der Bebauungsplan bietet die Möglichkeit für den Ortseingangsbereich eine ansprechende Bebauung zu planen und vor allem eine sinnvolle Erschließung zu erstellen.

Gerade im Hinblick auf die Abwasserbeseitigung ist dies erforderlich. Nach den neuen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes dürfen die Abwässer in neuen Baugebieten nur noch getrennt abgeleitet werden. Darüber hinaus würde bei der hydraulischen Belastung im Kanalsystem Leerstetten inklusive Hauptsammler jede weitere Mischwasserableitung eine Verschlechterung der Situation beim Regenrückhaltebecken des Verbandes (Rückstau Nordsteig) bedeuten.

Nachdem die Abwasserbeseitigung als vorrangiges Problem gesehen wird, ist beim Büro Wolfrum die Machbarkeit der Abwasserentsorgung abgefragt worden.

Die Überprüfung der Abwassersituation hat ergeben, dass die Entsorgung möglich ist. Eine überschlägige Kostenermittlung zeigt, dass durch die Trennkanalisation hohe Investitionskosten entstehen würden.

Das Schmutzwasser könnte an den Verbandssammler (Kosten ca. 102.000 €) oder an die Ortskanalisation in der Schwabacher Straße (Kosten 90.000 €) angeschlossen werden. Allerdings wäre bei dem Anschluss in der Schwabacher Straße für Kellerentwässerung der Einzelbauvorhaben jeweils eine Hebeanlage erforderlich. Weiterhin bestehen beim Anschluss in der Schwabacher Str. Bedenken bezüglich des Rückstaus. Vom Büro Wolfrum wird daher der Anschluss an den Verbandssammler empfohlen.

Für die Regenwasserableitung mit RRB sind die Kosten vorläufig auf 140.000 € geschätzt.

Im Zuge der Berechnung für die Abwasserbeseitigung wurde ein Kostenrahmen für den Straßenbau mit 104.000 € errechnet.

Die Kosten für den Straßenbau könnten über die Erschließungsbeitragssatzung abgerechnet werden.

Bei den Kosten der Abwasserbeseitigung ergibt sich gegenüber den zu erwartenden Herstellungsbeiträgen eine nicht zu vertretende Differenz zu den Ausgaben. Die Einnahmen aus den Herstellungsbeiträgen können mit ca. 48.000 € angesetzt werden. Demgegenüber stehen Ausgaben der Schmutz- und Regenwasserableitung mit ca. 240.000 €.

Daraus ergibt sich, dass mit den beteiligten Grundstückseigentümern der Gesamtfläche (Bereich FNP) Erschließungsverträge bzw. Sondervereinbarungen erforderlich werden.

Eventuell könnte, ähnlich wie bei der Erschließungsanlage Schlosseräcker ein Erschließungsvertrag mit vorhabenbezogenem Bebauungsplan durchgeführt werden.

Dies könnte dann eventuell eine Abweichung von der Regelung des Erwerbs der Grundstücke durch die Gemeinde im Bereich neuer Bebauungspläne rechtfertigen.

Mit den Antragstellern und den weiteren Eigentümern wäre daher die Bereitschaft der Teilnahme an einem Erschließungsvertrag abzuklären. Weitere vertragliche Konstellationen mit Sondervereinbarungen und satzungsgemäßen Abrechnungen könnten ebenfalls noch geprüft werden.

Die Abklärungen mit den betroffenen Grundstückseigentümern finden derzeit noch statt.

Für die konkreten Antragstellungen bedeuten die vorgenannten Erläuterungen, dass derzeit das gemeindliche Einvernehmen wegen der nicht geregelten städtebaulichen Entwicklung und der fehlenden Erschließung nicht erteilt werden kann.

Die Erstellung eines Bebauungsplanes für den angesprochenen Bereich (siehe Lageskizze) wäre jedoch möglich und sinnvoll. Die Machbarkeit der Erschließung sowie Ver- und Entsorgung dieses Baugebietes wurde geprüft. Für die Umlage dieser Kosten müssten entsprechende Regelungen getroffen werden.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Antrag auf Vorbescheid das gemeindliche Einvernehmen nicht.

Anlagen:
Planung
Vorhaben Schneider und Hofer