

Gegenstand der Vorlage

Einvernehmen Befreiung von Festsetz. d. B-Planes Nr. 3-BP 18 „Wohnb. Am Tornaer Weg/Bahnhofstr.“ Landsberg (§ 31 BauGB-RW), Hertzstr. 10, FS 2087, OT Landsberg

Gremium	Sitzung	Zuständigkeit
Ortschaftsrat Landsberg	12.04.2023	Anhörung
Bauausschuss	25.04.2023	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Befreiung nach § 31 BauGB von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3-BP 18 „Wohnbebauung Am Tornaer Weg/Bahnhofstraße“ OT Landsberg der Stadt Landsberg für das Vorhaben:

Befreiung von den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 31 BauGB

Baugrundstück: **Gemarkung Landsberg, Flur 2, Flurstück 2087
Hertzstraße 10, 06188 Landsberg OT Landsberg**

(AZ-LRA: 2023-00839, AZ-Stadt: 613103/17/23-B30//2609)

Sachverhalt:

Zum Vorhaben „Neubau eines Einfamilienhauses“ auf dem o.g. Grundstück wurde ein Befreiungsbescheid zur Überschreitung der Traufhöhe am 08.09.2022, AZ 2021-04882 erteilt sowie in 09-10/2022 ein Genehmigungsverfahren, AZ-Stadt 613103/17/22-B125//2535 geführt. Im Einklang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes war geplant, anfallendes Regenwasser auf dem Grundstück zu verwerten und zu versickern. Hierzu war der Bau von 2 Zisternen mit Überlauf in Rigolen-Versickerungen vorgesehen.

Nunmehr wurde ein Antrag auf Abweichung, konkret auf Befreiung nach § 31 BauGB von bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des B-Planes wie folgt gestellt.

1. Antrag auf Befreiung (§ 31 BauGB – Versickerung Regenwasser):

- Befreiung von Pkt. I. 4.4 der textl. Festsetzungen, dass das anfallende Regenwasser der Dachflächen auf dem Grundstück zu versickern ist
- Statt der im B-Plan vorgesehenen Regenwasserversickerung auf dem Grundstück wird eine Einleitung des Überlaufs aus beiden Zisternen in den Mischwasserkanal geplant

Begründung:

„Zunächst hatten wir (dem B-Plan entsprechend) eine Versickerung des Überlaufs des Niederschlagswassers aus beiden Zisternen auf unserem Grundstück über 2 Rigolen geplant. Dies haben wir im Genehmigungsverfahren und in der Bauanzeige letztes Jahr so angegeben (siehe Ihnen vorliegende Pläne). Ein Befreiungsbescheid vom B-Plan für die Traufhöhe mit dem Aktenzeichen 2021-04882 ging uns am 08.09.2022 ein.

Außerdem haben wir die geplante Versickerung im Entwässerungsantrag des WAZV August 2022 beantragt. Ein Bodengutachten Ende 2022 (liegt uns persönlich nicht vor) besagte nun aber, dass eine Versickerung des Regenwassers nicht möglich sei, da wohl verschiedene nicht-versickerungsfähige Schichten im Erdreich bestehen und das Wasser nicht abfließen kann. Dazu erhielten wir am 09.12.2022 eine Stellungnahme des WAZV (siehe Anhang), wonach eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich sei. Wir planen nun den Überlauf aus beiden Zisternen in den Mischwasserkanal einzuleiten.“

Hinweise:

-ohne

Beurteilung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3-BP 18 „Wohnbebauung Am Tornaer Weg/Bahnhofstraße“ OT Landsberg der Stadt Landsberg.

Zulässigkeit nach § 30 BauGB – wenn es den Festsetzungen des B-Planes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben widerspricht folgenden Festsetzungen des B-Planes:

1.) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- - Nr. 4.4 Textl. Festsetzung: „Das anfallende Regenwasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Entwässerung auf den Grundstücken ist so zu gestalten, daß der maximale Abflußbeiwert von 0,2 nicht überschritten wird.

Zu 1. Antrag auf Befreiung (§ 31 BauGB – Versickerung Regenwasser)

Im Bebauungsplan sind die Versickerung des anfallenden Regenwassers der Dachflächen sowie die Einhaltung eines maximalen Abflussbeiwertes festgesetzt.

Im Zuge der Anträge auf Entwässerungsgenehmigung für die Errichtung von Neubauten im o.g. B-Plangebiet teilte der zuständige öffentliche Abwasserentsorger (hier: WAZV Saalkreis) mit:

„Im Jahr 2011 wurde das Wassergesetz Sachsen-Anhalt hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung angepasst. Durch die in den Vorjahren auftretenden Vernässungen wurde der Anschluss- und Benutzungszwang in das Wassergesetz übernommen und im Mai 2013 mit Runderlass des MLU eine Durchführungsbestimmung für die Zuständigen Gemeinden/Verbände verabschiedet. Gemäß diesem Runderlass hat der WAZV Saalkreis im Vorfeld von Erschließungsmaßnahmen zu prüfen, inwieweit eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers erfolgen kann oder das anfallende Niederschlagswasser von befestigten Flächen einer Niederschlagswasser- oder Mischwasserkanalisation zugeführt werden muss.

In dem Baugebiet „Am Bahnhof“ in Landsberg ist eine schadlose Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Grund hierfür sind grundwasserstauende Horizonte bzw. anstehendes Schichtenwasser. Aus diesem Grund wurde (auf Basis des WAZV-Niederschlagswasser-Beseitigungskonzeptes) im Baugebiet eine Mischwasserkanalisation errichtet, welche auch die Niederschlagswässer der anliegenden befestigten Flächen der Privatgrundstücke aufnehmen kann.“

Im Rahmen der Entwässerungsanträge wird die Einleitung des Regenwassers in den Mischwasserkanal vorgegeben (Anschluss- und Benutzungszwang).

Die Antragsteller planen daher nunmehr in Abstimmung mit dem WAZV zwei Zisternen mit Überlauf bzw. Einleitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal des WAZV. Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplanes sind auch die Festsetzungen zum Regenwasser zu überarbeiten.

Von den Festsetzungen des B-Planes kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und u.a. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Interessen vereinbar ist.

Der o.g. Begründung der Antragsteller zur Befreiung von Festsetzungen im Bebauungsplan kann gefolgt werden. Die v.g. Voraussetzungen einer Befreiung sind gegeben.

Fazit:

Die Prüfung hinsichtlich bauplanungsrechtlicher Kriterien lt. §§ 30, 31 BauGB ergab keine Gründe für ein Versagen des Einvernehmen der Gemeinde.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: keine

Bürgermeister
der Stadt Landsberg

Anlagenverzeichnis:

Öffentlich: KF-Lis-Kartenausdruck (1 Seite)

Nicht öffentlich: WAZV-Bestandsplan TW und MW (1 Seite)