

Gegenstand der Vorlage

Einvernehmen Bauantrag: Neubau Einfamilienhaus einschl. Befrei. von Festsetz. d. B-Planes Nr. 3-BP 18 „Wohnbeb. Am Tornaer Weg/Bahnhofstr.“ Landsberg (§31 BauGB-RW), Hertzstr., FS 2074, 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 Baugenehmigung einschließlich Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3-BP 18 „Wohnbebauung Am Tornaer Weg/Bahnhofstraße“, OT Landsberg der Stadt Landsberg für das

Vorhaben: **Neubau eines Einfamilienhauses einschl. Befreiung von den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 31 BauGB**

Baugrundstück: **Gemarkung Landsberg, Flur 2, Flurstück 2074
Hertzstraße, 06188 Landsberg OT Landsberg**

(AZ-LRA: 2023-00820, AZ-Stadt: 613103/17/23-B28//2607)

Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen auf o.g. Grundstück den Neubau eines Einfamilienhauses, 1-geschossig (ohne KG, EG, DG, Spitzboden nicht ausgebaut), auf Stahlbetonbodenplatte. Südlich angrenzend an das Wohnhaus ist eine Terrasse mit einer Grundfläche von 6,00 m x 4,00 m = 24,00 m² vorgesehen. Zudem sind westlich des Wohngebäudes zwei Stellplätze geplant.

	<u>Einfamilienhaus</u>
Grundfläche:	~9,125 m x ~8,50 m = ~77,56 m ²
Dach:	Satteldach DN 45°, Flachdachgaube 5°
Firsthöhe:	~8,67 m
Traufhöhe:	~4,42 m über Straße
Beschreibung:	Außenwände: Porenbeton-Planstein + Putz, Dach: Holzbalkenkonstruktion, Binderdach+ Betondachsteine

Mit dem Bauantrag wurde ein Antrag auf Abweichung, konkret 1 Antrag auf Befreiung nach § 31 BauGB von bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3-BP 18 „Wohnbebauung Am Tornaer Weg/Bahnhofstraße“, OT Landsberg der Stadt Landsberg wie folgt gestellt.

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

- Befreiung von Pkt. 4.4 der textl. Festsetzungen: 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 werden darf.

Begründung:

Zu 1. „Der Bauherr plant eine Zisterne zur Gartenbewässerung. Beim Einbau einer Retentionszisterne mit gedrosseltem Auslauf würde nur geringfügig Wasser in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.

Da der Baugrund auch nicht gut für eine Versickerung geeignet ist, wie schon auf Nachbargrundstücken festgestellt wurde, stellen wir den Antrag auf Befreiung von der Versickerung.

Die Grundzüge der Planung, die die Befreiung erfordert, berühren nicht das Wohl der Allgemeinheit und die Befreiung ist städtebaulich vertretbar. Die Abweichung von der Festsetzung des B-Planes ist gering. Außerdem führt die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte. Deswegen ist die Befreiung auch unter Würdigung nachbarschaftlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Weiterhin fügt sich der geplante Neubau in das Gesamtbild der umgebenden Bebauung ein. Somit stellen wir den Antrag auf Befreiung nach § 31 (2) BauGB.“

Hinweise:

- Die Einhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich Grünordnerischen Maßnahmen und Schallschutz ist mit der Baugenehmigung sicher zu stellen (Forderung).

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 in Abstimmung mit dem WAZV eine Zisterne 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 grundsätzlich gefolgt werden. Die v.g. Voraussetzungen für die Befreiung sind gegeben.

Erschließung:

Die innere und äußere Erschließung für das Gebiet des o.g. Bebauungsplanes ist noch nicht endgültig hergestellt. Der Stadtrat der Stadt Landsberg hat in seiner Sitzung am 30.06.2022 mehrheitlich den Städtebaulichen Vertrag "B-Plan Nr. 3 - BP 18 Tornaer Weg/Bahnhofstraße" 4. BA OT Landsberg beschlossen. Am 13.07.2022 wurde der Vertrag im Notariat Weiße einvernehmlich beurkundet. Somit gilt die Erschließung für den „B-Plan Nr. 3 - BP 18 Tornaer Weg/Bahnhofstraße " 4. BA OT Landsberg als gesichert.

Im Städtebaulichen Vertrag wurde unter anderem vereinbart, dass die Erschließungsanlagen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt, , spätestens jedoch bis zum 31.12.2025 endgültig hergestellt sein müssen.

Zufahrt:	unmittelbare Lage an künftiger Gemeindestraße „Hertzstraße“
Trinkwasser:	zentrale Wasserversorgung, Anschluss vorhanden / möglich
Abwasser:	Sammelkanalisation im Mischsystem, Anschluss vorhanden / möglich
Regenwasser:	Zisterne und Anbindung Überlauf an MW-Kanal
Löschwasser:	Grundsicherung als gegeben vorausgesetzt (siehe oben)

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

Nicht öffentlich: Liegenschaftskarte, Lagepläne, Grundrisse, Schnitt, Ansichten (8 Seiten)