

<b>Sachgebiet</b> Bauamt	<b>Sachbearbeiter</b> Frau Glück		
<b>Beratung</b> Bau- und Umweltausschuss	<b>Datum</b> 04.02.2019	<b>Behandlung</b> öffentlich	<b>Zuständigkeit</b> Vorberatung

**Betreff**

Bauvoranfrage zur Errichtung von 4 Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Alte Fürther Str., Fl.Nr. 581, Gmkg. Steinbach sowie Rückbau eines Viehstalles und Errichtung von Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Zirndorfer Weg 8, Fl.Nr. 585, Gmkg. Steinbach durch Helmut Grillenberger - erneute Behandlung

**Sachverhalt:**

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 17.12.2018 die Bauvoranfrage (gdl. BV Nr. 101/2018) grundsätzlich befürwortet.

Die Bebauung des Grundstücks an der Alten Fürther Straße, Fl.Nr. 581 Gmkg. Steinbach, fügt sich nach Auffassung des Marktes in die vorhandene Bebauung ein (§ 34 BauGB); sodass das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag vorbehaltlich der Stellungnahme der Gemeindewerke in Aussicht gestellt wurde.

Zur Bebauung des Grundstücks Zirndorfer Weg 8, Fl.Nr. 585, Gmkg. Steinbach, mit 3-Spännern und Einfamilienwohnhäusern sollte eine Einschätzung des Landratsamtes im Vorfeld durch diese Bauvoranfrage eingeholt werden.

Bereits zur Sitzung des Marktgemeinderates lag die entsprechende **Stellungnahme der Gemeindewerke zur Wasser-/Löschwasserversorgung** vor:

Das Flurstück Nr. 581 liegt an einer erschlossenen Straße, ist jedoch noch nicht an die Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Das Flurstück Nr. 585 ist bereits mit einem Erstanschluss an die Trinkwasserversorgung angeschlossen. Dieser Anschluss ist jedoch für die vorgesehene Bebauung nicht ausreichend. Sollte das Grundstück wie vorgeschlagen bebaut werden, ist auf Grundlage der Wasserabgabesatzung des Marktes Cadolzburg eine Sondervereinbarung mit dem Grundstückseigentümer zu schließen, um Kosten für die weiteren erforderlichen Anschlüsse des Grundstücks und eine eventuelle Vergrößerung der Versorgungsleitung im öffentlichen Grund zu decken. Zum momentanen Zeitpunkt ist die einwandfreie Versorgung mit Trinkwasser für die in der Planung vorgesehenen Häuser nicht gesichert.

Die Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz ist für die Fl.Nr. 581 mit 48 m³/h gesichert. Für die vorgesehene Bebauung der Fl.Nr. 585 kann dies nicht gewährleistet werden.

Die abschließende **Stellungnahme der Gemeindewerke zur Entwässerung** ging erst Ende Januar ein:

Für die Bauvoranfrage beider Flurnummern kann keine Entwässerung sichergestellt werden. Die Kanäle haben bereits einen Belastungsgrad von 300 %. Aus diesem Grund kann ein ordnungsgemäßer Betrieb nicht gewährleistet werden. Nach § 4 EWS besteht kein Anschluss- und Benutzungsrecht, weil die Übernahme des Abwassers technisch nicht möglich ist. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Überlastung nicht auf das gesamte Gebiet „Wachendorf“ zu verstehen ist. Jede Maßnahme muss gesondert geprüft werden.

Gem. § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt **und die Erschließung gesichert ist**.

Nachdem die Erschließung für beide Vorhaben nicht gesichert ist, kann das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden.

Sollte der Ausschuss das gemeindliche Einvernehmen dennoch erteilen, liegt die Haftung für eventuell auftretende Schäden durch die Überlastung des Kanalnetzes ausschließlich beim Markt Cadolzburg.

Der Bauwerber sollte sich mit den Gemeindewerken Cadolzburg in Verbindung setzen, um die Problematik der Ver- und Entsorgung für beide Grundstücke zu klären.

**Künftige Bauvorhaben, bei denen die Erschließung nicht gesichert ist, sind zurückzustellen und die Antragsteller an die Gemeindewerke Cadolzburg zu verweisen. Erst wenn die Wasserversorgung bzw. Entwässerung möglich ist, kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.**

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt, die Bauvoranfrage (gdl. BV Nr. 101/2018) grundsätzlich zu befürworten. Das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag wird in Aussicht gestellt.

**Künftige Bauvorhaben, bei denen die Erschließung nicht gesichert ist, sind zurückzustellen und die Antragsteller an die Gemeindewerke Cadolzburg zu verweisen. Erst wenn die Wasserversorgung bzw. Entwässerung möglich ist, kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.**