

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Frau Glück

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	07.12.2020	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Antrag auf Baulandausweisung bzw. Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Nähe Kirchensteig, Fl.Nr. 880, Gmkg. Steinbach

Anlagen:

20201123_Luftbild
20201202_Ausschnitt FNP Flächennutzungsplan
Antrag
Lageplan
Lageplan mit Bauwunsch
Leitungsplan GWC

Sachverhalt:

Die Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 880, Gmkg. Steinbach stellen mit Schreiben vom 17.11.20 einen Antrag auf Baulandausweisung bzw. eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses.

Stellungnahme der Gemeindegewerke:

Es werden folgende Bedenken bezüglich der Baulandausweisung Am Kirchensteig, geäußert. Außerdem ergeben sich einige Schwierigkeiten:

1. Durch das Grundstück verläuft der Freispiegelkanal der zum PW Ost führt, zudem verläuft auch die Druckleitung vom PW Ost her kommend durch das Grundstück. Im Plan ist die gestrichelte Linie die DL.
2. Es muss mit Schutzstreifen von drei bis vier Metern gerechnet werden.
3. Vorab ist noch zu klären ob eine Grunddienstbarkeit für die Leitungen besteht.
4. Sollte auch der hintere Teil des Grundstückes bebaut werden muss beim Anschluss an den Kanal die Druckleitung gekreuzt werden dabei ergeben sich folgende Probleme: (ob die Möglichkeit besteht die DL zu kreuzen möchte ich erst einmal offen lassen, hierzu besteht Klärungsbedarf!)
 - Da die Druckleitung dabei überbaut wird ergeben sich daraus Probleme bei den Arbeiten, zudem ist zu klären ob dies überhaupt zulässig ist bzw. zugelassen werden kann.
 - Die Druckleitung muss freigelegt werden, je nach Material der Druckleitung und Größe der Baugrube muss die Druckleitung abgestützt werden damit diese nicht brechen kann, wie sich bei der Baumaßnahme in Wachendorf gezeigt hat ist dies ein schweres unterfangen bei dem es einiges zu beachten gibt, Baufirmen mit wenig Erfahrung im Umgang mit Druckleitungen stehen vor einem besonderen Problem.
 - Es muss ein Notfallplan und Konzept erstellt werden um Sicherzustellen das die Abwasserentsorgung im Falle des Bruches der Druckleitung gewährleistet ist, das heißt Bereitstellung von Spülwägen, bereitstellen einer zertifizierten Firma für Druckleitungsbau usw.. Noch dazu möchte ich auf den Umweltrechtlichen Aspekt hinweisen.

Vorab werden diese Bedenken angemeldet; ob hydraulisch angeschlossen werden kann wurde in diesem Zuge noch nicht überprüft. Es ist zudem vorstellbar, dass sich noch andere Bedenken und Schwierigkeiten ergeben.

Die momentane Planung des Neubaus des Kanals in der Markgraf-Alexander-Straße schließt das Pumpwerk Ost beim Kanalverlauf mit ein, aus diesem Grund kann in nächster Zeit keine genaue Aussage über die Hydraulik des Kanals getroffen werden.

Der beigelegte Lageplan ist nicht zur Maßentnahme geeignet.

Die Wasser- und Löschwasserversorgung ist gesichert.

Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde:

Im Falle der Bebauung sollte der Egersdorfer Weg ordnungsgemäß ausgebaut und das betreffende Umfeld einer städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück liegt im Außenbereich zwischen den beiden Geltungsbereichen des Bebauungsplanes Nr. 37 „Kleingartengebiet Beim Kirchensteig“ und ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Um eine Bebauung des Grundstücks zu ermöglichen, müsste der Markt Cadolzburg bauleitplanerisch tätig werden. Aus Sicht der Verwaltung sollte in diesem Bereich keine Wohnbebauung entstehen. Auch im Hinblick auf das angrenzende Kleingartengebiet, in welchem nur Gartenhäuschen (einschließlich überdachtem Freisitz) mit 24 m² zulässig sind. Diese dürfen auch nicht zum dauerhaften Wohnen genutzt werden.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, den Antrag auf Baulandausweisung (gdl. BV 113/2020) bzw. zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 880, Gemarkung Steinbach zu befürworten.

Die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechenden Vorbereitungen für ein Bauleitverfahren und den Ausbau des Egersdorfer Weg zu treffen.