

Aus der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates

vom 26.03.2019

Baugebietserweiterung Lindach

Wie bereits in der Bürgerversammlung mitgeteilt, so der Vorsitzende eingangs, ist mit sehr hohen Erschließungskosten für die Baugebietserweiterung „Mainblick Süd“ in Lindach zu rechnen. Ursprünglich war die Entwässerung im Mischsystem geplant, was aber hohe Kosten von 625.000,-- € lt. Kostenschätzung vom 03.09.2018 verursachen würde. Ein neuer Kanal müsste in Verbindung mit einem geforderten Regenrückhaltebecken geschaffen werden, welches am alten Sportplatz entstehen könnte.

Mit der Erschließungs- und Kostenproblematik befasste sich das Gremium in der Sitzung am 25.09.2018 ausführlich. Eine Entwässerung im Trennsystem schied damals mangels geeigneter Abflussmöglichkeit in der näheren Umgebung aus.

Nach gemeinsamer Beratung mit Vertretern des Wasserwirtschaftsamtes und der Naturschutzbehörde wurde das Büro IWM mit der nochmaligen Prüfung beauftragt, ob die Entwässerung evtl. doch im Trennsystem möglich ist. Die Versickerung des Regenwassers würde dann über die Ortsrandeingrünung erfolgen.

Die durchgeführte Bodenuntersuchung ergab, dass wegen einer Felsschicht eine Versickerung ausscheidet. Weitergehend wurde auch in Abstimmung mit der Straßenbauabteilung beim Landkreis geprüft, ob eine Ableitung des Regenwassers über den vorhandenen Straßengraben erfolgen könnte.

Der Vorsitzende bittet die heutigen Gäste Herrn Müller und Herrn Richler vom Büro IWM, ihre Ausarbeitung zu diesem Entwässerungskonzept vorzustellen.

Vorstellung des Entwässerungskonzeptes

Nach kurzen einleitenden Worten zu den bisherigen Planungen der kostenintensiven Entwässerung im Mischsystem geht Herr Richler anhand des Lageplans des neuen Baugebietes auf die grundsätzlich mögliche Entwässerung im Trennsystem ein.

Problematisch ist eine Felsschicht in ca. 1,5 m Tiefe, die das Versickern in tiefere Erdschichten verhindert, so dass sich der Boden oberhalb der Felsschicht verwässert und zum Rutschen kommen kann.

Das Regen- oder Oberflächenwasser darf unter Auflagen des Landratsamtes Schweinfurt in den dort vorhandenen Straßengraben der Kreisstraße SW 41 (Lindach – Stammheim) eingeleitet werden. Es ist ein Regenrückhaltebecken erforderlich, um ein Überfluten des Grabens zu verhindern. Für das ca. 170 m² große Becken müsste entweder 1 Bauplatz „geopfert“ werden oder es könnte auf einer Teilfläche des im Westen angrenzenden Grundstücks mit der Fl.Nr. 698 entstehen. Die Fläche müsste erst noch erworben werden, was die Verkaufsbereitschaft des Eigentümers voraussetzt. Einschränkungen wegen der vorhandenen Felsschicht gibt es beim Bau des Beckens nicht, weil entsprechend abgedichtet werden kann.

Der Notüberlauf führt direkt in den Straßengraben.

Bedingt durch die Gefällesituation ist eine lange Auslaufleitung erforderlich. Da der dortige Straßenabschnitt kaum Gefälle hat, könnte der Durchlass zu schwach sein und müsste ggf. vergrößert werden. Für diese Maßnahme wird evtl. Grunderwerb erforderlich.

Das Schmutzwasser wird über einen ca. 3,0 m tiefen Kanal abgeleitet, der am Ortsnetz angeschlossen werden kann.

Das Regen-/Oberflächenwasser gelangt mittels einer 300er Kanalleitung in das Regenrückhaltebecken, dem eine sogenannte SediPipe zur Reinigung und als Havarieschutz vorgeschaltet ist.

Die Kostenschätzung der Abwasseranlage (Regenwasser, Schmutzwasser, Regenwasserbehandlung und -ableitung inkl. Regenrückhaltebecken) beläuft sich auf insgesamt 440.000,-- €. Evtl. fallen noch Kosten für einen Durchlass an der Kreisstraße an, was noch zu klären ist.

Hinzu kommen 80.000,-- € für die Wasserleitung und 350.000,-- € für die Verkehrsanlage. Diese beiden Werte sind gegenüber der Kostenschätzung vom 03.09.2018 unverändert.

Mit der Erschließung werden 10 Bauplätze geschaffen, weil ein Bauplatzgrundstück für das Regenrückhaltebecken „verloren“ geht.

Der Vorsitzende fasst abschließend zusammen:

Mit geschätzten Gesamtkosten von 870.000,-- € ergibt sich eine Ersparnis von 185.000,-- € gegenüber der Entwässerung im Mischsystem, deren Gesamtkosten bei 1.055.000,-- € lagen.

Abzüglich ca. 80.000,-- € für den „verlorenen“ Bauplatz bleibt eine effektive Ersparnis von ca. 100.000,-- €.

Falls das Regenrückhaltebecken auf das Richtung Westen angrenzende Grundstück gebaut werden könnte, bleibt vorerst die Ersparnis von 185.000,-- €. Der Grunderwerb und die Kosten hierfür bedürfen noch einer Klärung.

Unter Einbeziehung aller Kosten

- 870.000,-- € Erschließungskosten (inkl. dem Regenrückhaltebecken)
- plus Grundstückspreis
- plus Planungskosten

ergibt sich ein immer noch verhältnismäßig hoher Bauplatzpreis von ca. 150,-- €/m².

Weiteres Vorgehen

Nachdem für das geplante Baugebiet „Mainblick Süd“ die Kostensituation beinahe unverändert ist und auch wegen der Immissionsschutzproblematik Einschränkungen und Umplanungen erforderlich sind, stellt sich die Frage der weiteren Vorgehensweise und ob ein Bauplatzpreis von 150,-- €/m² akzeptabel ist.

Der Vorsitzende bittet die Lindacher Gemeinderäte um ihre Meinung.

Sie schlagen vor, dass vorrangig versucht werden sollte, das Regenrückhaltebecken auf dem angrenzenden Grundstück errichten zu können, so dass die Kosten nicht auf 10 sondern 11 Bauplätze umgelegt werden können.

Diesem Vorschlag stimmen weitere Mitglieder des Gremiums zu.

3. Bürgermeister Alfred Bumm schlägt wegen der Felsschicht vor, die Straße höher zu legen, um den Grundstückseigentümern entgegenzukommen.

Herr Müller teilt mit, dass einige Bauherren dennoch von der Felsschicht betroffen sein würden.

Würde auf die Anbindung zur Kreisstraße verzichtet werden, könnte auch ein Wendehammer angelegt werden. Vermutlich würde aber für diesen Flächenbedarf ein Bauplatz eingebüßt werden. Auch der Straßengraben würde dennoch benötigt werden.

Nach Ansicht des Vorsitzenden sollte die Anbindung an die Kreisstraße SW 41 und Blütenstraße gewährleistet bleiben.

2. Bürgermeister Martin Mack äußert Bedenken, ob sich bei der geringer werdenden Zahl an Bauplätzen das Kosten/Nutzen-Verhältnis noch die Waage hält. Hinzu kommt, dass eine Baugebietserweiterung dort nicht möglich ist, so dass der eingeschlagene Weg nicht als Zukunftslösung angesehen werden kann.

Als zukunftsfähige Alternative sollte das Baugebiet z. B. am Steinbüttel geprüft werden. Auch

wenn sich dort das gleiche Entwässerungsproblem stellt, die Erschließung teuer werden würde und ebenso schwierige Grundstücksverhandlungen zu erwarten sind, so handelt es sich aber um ein ca. 3 Mal so großes Gebiet.

Ergänzend verweist der Vorsitzende auf das ebenfalls mögliche Baugebiet am Sportplatz. Allerdings ist dort wegen des Sportgeländes ebenfalls mit Immissionsschutzauflagen zu rechnen.

Auf Vorschlag des Gremiums finden bei der nächsten Bauausschusssitzung Ortsbegehungen der möglichen Baugebiete in Lindach statt. Eine Entscheidung wird erst nach dieser Sitzung getroffen.

Der Vorsitzende bedankt sich bei Herrn Müller und Herrn Richler für ihre Ausarbeitungen und ihr Kommen und verabschiedet sie.

2. Änderung des Bebauungsplanes "Oberer Ried" (Feuerwehrhaus Unterspiesheim)

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 08.01.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Oberer Ried“ im Gemeindeteil Unterspiesheim zu ändern (2. Änderung). Ziel der Planung ist die Änderung der bisher geplanten Nutzung für Sport und Freizeit zu einer Fläche für Gemeindebedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 18.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und gemäß § 13 a Abs. 3 Ziffer 1 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Der Gemeinderat hat ebenfalls in seiner Sitzung am 08.01.2019 den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung zur Kenntnis genommen und beschlossen, die öffentliche Auslegung

(§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) durchzuführen.

Der Vorsitzende teilt mit, dass die DJK Unterspiesheim vergangene Woche die Zustimmung zur Erhöhung der benötigten Teilfläche um 1.000 m² auf ca. 4.100 m² aus dem Grundstück mit der Fl.Nr. 632 einstimmig erteilt hat. Das Gremium wurde in der Sitzung am 26.02.2019, Protokoll lfd. Nr. 31.1 zum Sachverhalt informiert.

Somit kann der Bauplan in der nächsten Sitzung behandelt werden.

Den Abwägungs- und Beschlussvorschlägen wird gefolgt. Durch die Abwägungen und Beschlüsse ergeben sich nur redaktionelle Änderungen und Ergänzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Oberer Ried“ im Gemeindeteil Unterspiesheim.

Der von Herrn Metz (Ingenieurbüro IWM) gefertigte Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Oberer Ried“ im Gemeindeteil Unterspiesheim einschließlich Begründung in der Fassung vom 26.03.2019 entspricht den Vorstellungen des Gemeinderates und wird anerkannt.

Satzungsbeschluss

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Oberer Ried“ im Gemeindeteil Unterspiesheim einschließlich Begründung in der Fassung vom 26.03.2019 wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.