

Sitzungsvorlage Nr. 2151/2020



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Anhörung	Ortschaftsrat Schlechtbach	12.10.2020	öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	13.10.2020	öffentlich

Erschließung Baugebiet "Heidackerweg Nord" und Neubau Regenwasserkanal und Wasserleitung in der Hohlgasse - Zustimmung zur Planung, Baubeschluss

Beschlussvorschlag

1. Der Entwurfsplanung des Ingenieurbüros Frank GmbH wird zugestimmt und der Baubeschluss gefasst.
2. Der bestehende Heidackerweg wird ab der „Hohlgasse“ bis zur Einmündung des Feldweges Flst. Nr. 804/4 rd. 140 m in südlicher Richtung erstmalig endgültig ausgebaut und hergestellt. Die Anlieger werden entsprechend den gesetzlichen Regelungen an den Erschließungskosten beteiligt.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, für die Herstellung der Erschließungsanlagen des Baugebietes einen Erschließungsvertrag mit dem Ingenieurbüro für Baulandentwicklung Bernd Willibald abzuschließen.
4. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Arbeiten für den Neubau Regenwasserkanal und Wasserleitung in der Hohlgasse auszuschreiben und an den wirtschaftlichsten Bieter zu vergeben.

Haushaltsrechtliche Deckung HHSt.	Allgemeiner Grunderwerb 711337101001 78210000		
Investitions- bzw. Anschaffungskosten Erschließung Baugebiet Heidackerweg Nord	1.575.000 EUR	102.000 € anteilige Kosten für Erschließung Heidack. (Bauplätze Gemeinde), incl. Honorar Erschließungsträger	der Quotenanteil an den Herstellungskosten (355.000 €) beträgt 20.% also rd 70.000 €, zzgl. Honorar mit 32.000. €

Haushaltsrechtliche Deckung HHSt.	Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung S. 643	Eigenbetrieb Gemeindewerke
Investitions- bzw. Anschaffungskosten Neubau Regenwasserkanal und Wasserleitung in der Hohlgasse	360.000,00 EUR	25.000 EUR (müssen im Haushalt 2021 zur Verfügung gestellt werden)

Sachverhalt

Am 18.09.2020 hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan „Heidackerweg Nord“ in Schlechtbach aufzustellen. Der Auslegungsbeschluss wurde in der Sitzung des Gemeinderats vom 10.12.2019 gefasst. Aufgrund der erfolgten Änderungen und Ergänzungen ist der Bebauungsplanentwurf erneut auszulegen. Der Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wird am 13.10.2020 gefasst (siehe Vorlagen 1907/2019/1 und 2145/2020).

Anhand des vorliegenden Bebauungsplans wurde vom Ingenieurbüro Frank GmbH die Erschließungsplanung im Entwurf ausgearbeitet.

Der bestehende Heidackerweg soll ab der „Hohlgasse“ rd. 140 m in südlicher Richtung ausgebaut werden. Der vorhandene Weg wird komplett ausgebaut und verbreitert. Ein Gehweg ist im gesamten Gebiet nicht vorgesehen. Die Straße wird 5,5 m breit, als Straßenführung sind Betonrandsteine vorgesehen. Die Entwässerung erfolgt über Einlaufschächte. Der Fahrbahnbelag wird im gesamten Gebiet aus Asphalt hergestellt.

Zusätzlich zur Erschließung von Bauplätzen sind 2 Stichstraßen in östlich verlaufender Richtung vorgesehen. Beide Straßen sind rd. 25 m lang, die Straßenbreite beträgt 4,5 m. Die Einfassung wird durch Betonrandsteine ausgeführt. Die Entwässerung erfolgt ebenfalls durch Einlaufschächte.

Als nördliche Abgrenzung des Baugebietes wird der vorhandene Feldweg, ab der „Hohlgasse“ in östlicher Richtung rd. 40 m ausgebaut.

Die südliche Abgrenzung wird ebenfalls durch einen Feldweg definiert. Ein Ausbau ist hier nicht vorgesehen.

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem. D.h. jeder Bauplatz erhält einen Schmutzwasser- und Regenwasseranschluss. D.h. es müssen je 11 Hausanschlüsse hergestellt werden.

Die gesamte Schmutzwasserkanalisation im Baugebiet entwässert in Richtung der bestehenden Ortskanalisation in der „Hohlgasse“. Dazu wird ein Kanal im Heidackerweg auf eine Länge von rd. 120 m eingelegt. In den Stichstraßen sind zusätzlich je rd. 25 m Schmutzwasserkanal für die Entwässerung vorgesehen.

An vier Bauplätzen, die am südlichen Ende des Baugebiets liegen, müssen die Untergeschosse mittels einer Hebeanlage entwässert bzw. gepumpt werden. Eine Entwässerung der Erdgeschosse im Freispiegel ist bei entsprechender Gebäudeplanung möglich. Ansonsten können die Gebäude im Freispiegel entwässert werden.

Einen Teil der Regenwasserkanalisation entwässert in Richtung „Hohlgasse“ – Länge rd. 50 m im Heidackerweg. In der Hohlgasse wird in diesem Zusammenhang der im Allgemeinen Kanalisationsplan seit langem geforderte Regenwasserkanal eingelegt.

Der Kanal in der Hohlgasse hat eine Länge von rd. 230 m. Der Durchmesser wird laut AKP mit 500 mm angegeben. Der Kanal verläuft hauptsächlich in der "Hohlgasse". Im Nord-Östlichen Bereich wird durch ein Einlaufbauwerk das Aussengebiet mit erfasst. Der Anschluss erfolgt in die bestehende Regenwasserkanalisation am Jakob-Dautel-Platz.

Der andere Teil der Regenwasserableitung fließt in Richtung dem vorhandenen Entwässerungsgraben, gelegen am südlichen Ende des Baugebietes – Länge rd. 75 m im Heidackerweg.

Jedes Grundstück erhält einen Regenwasseranschluss. Über den Bebauungsplan müssen Festsetzungen getroffen werden für entsprechende Einzelmückhaltung über Zisternen (je 100 m² Dachfläche – 2,0 m³ Mückhaltung) mit gedrosseltem Abfluss. Dies muss von jedem Grundstückseigentümer selbst hergestellt werden.

Die Anbindung der Trinkwasserversorgung für das Baugebiet erfolgt durch einen neu zu setzenden Wasserleitungsschacht in der „Hohlgasse“. Die Leitung DN 100 mm GGG verläuft dann weiter im Heidackerweg in südlicher Richtung als Stichleitung. Länge rd. 120 m. Die Straße „Oberer Weiler wird über einen Schacht neu angebunden. Insgesamt werden 4 neue Wasserleitungsschächte gesetzt. Jedes Baugrundstück erhält einen Hausanschluss über einen PE-Schlauch. Darüber hinaus wird zusammen mit dem Regenwasserkanal erstmals eine Wasserleitung in der Hohlgasse verlegt.

Der Heidackerweg gliedert sich katastertechnisch in die Straße Oberer Weiler und den Heidackerweg. Bei der Straße Oberer Weiler (bis zu den Gebäuden Heidackerweg 1 und Oberer Weiler 4) handelt es sich um eine historische Straße.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg sind sogenannte „historische“ und deswegen beitragsfreie Erschließungsanlagen Straßen, die zum maßgeblichen Stichtag 01.01.1873 (Inkrafttreten der neuen allgemeinen Bauordnung für Württemberg) „fertige Ortsstraßen waren, deren Entwicklung bei Inkrafttreten der Württembergischen neuen allgemeinen Bauordnung hinsichtlich ihres Ausbau- und Verkehrszustandes für den innerörtlichen Verkehr von Haus zu Haus und für den regelmäßigen Anbau im Wesentlichen abgeschlossen waren“ (vgl. u.a. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 24.02.1994 – 2 S 1287/93-). Das bedeutet, dass der Ausbau der betreffenden Straße vor dem 01.01.1873 erfolgt sein muss, die betreffende Erschließungsanlage am genannten Stichtag dem innerörtlichen Verkehr gedient hat und zum Ausbau bestimmt und tatsächlich angebaut war. Diese Voraussetzungen müssen kumulativ vorliegen, um eine Erschließungsanlage als historisch im Sinne der genannten Rechtsprechung qualifizieren zu können.

Aus der Urkarte ergibt sich, dass an der Straße Oberer Weiler ein regelmäßiger Anbau vorhanden war. Darunter auch die Gebäude Heidackerweg 1 und Oberer Weiler 4.

Das Straßengrundstück Heidackerweg ist jedoch nicht historisch, da es zum maßgeblichen Zeitpunkt lediglich der Erschließung des Gebäudes Heidackerweg 4 diente und somit kein regelmäßiger Anbau vorhanden war. Zudem wurde dieser Abschnitt in Plänen um 1950 noch immer als Vicalweg bezeichnet. Diese Bezeichnung deutet eindeutig auf eine Funktion als Feldweg hin. Außerdem ist die Straße noch nicht endgültig hergestellt, so dass es sich um einen erstmaligen Ausbau handelt und Erschließungsbeiträge zu erheben sind.

Stellungnahme der Verwaltung

Durch den Bebauungsplan wurde die Form der Erschließung vorgegeben. Um die Planung weiter voranzutreiben empfiehlt die Verwaltung die Planung zu beschließen und den Baubeschluss zu fassen, so dass das Ingenieurbüro Frank und Herr Willibald als Erschließungsträger mit Ihren Arbeiten beginnen können.

Anlage/n:

Anlage 1: Übersichtslageplan Erschließung