ST.GEORGEN
IM SCHWARZWALD

Beschlussvorlage

Vorlagennummer

051/21

Status: **öffentlich**

BV-Nr. 005-21, Bauvoranfrage zum Neubau von 9 Reihenhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 499, Bundesstraße, St. Georgen

Amt/Az.: Bauamt /	Erstellungsdatum: 14.04.2021

Beratungsfolge:		
Datum der Sitzung	Gremium	
28.04.2021	Technischer Ausschuss	

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zur Bauvoranfrage zum Neubau von 9 Reihenhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 499, Bundesstraße, St. Georgen, wird verweigert.

Der Technische Ausschuss beauftragt die Verwaltung, den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan und den Satzungsbeschluss für eine Veränderungssperre vorzubereiten. Gleichzeitig soll mit dem Investor das Gespräch gesucht werden, um eine Reduzierung bzw. verträglichere Bebauung zu erreichen und die Kostenfrage bezüglich des Bebauungsplansverfahrens zu klären.

.....

Michael Rieger
Bürgermeister

Sachverhalt:

Das Baugrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Im Flächennutzungsplan ist Grünanlage ausgewiesen. Das Grundstück liegt nach Rückmeldung der Baurechtsbehörde innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksflächen, die überbaut werden sollen, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Auf dem Grundstück sind neun Reihenhäuser mit begrüntem Flachdach und Tiefgarage geplant. Im Zuge der Bauvoranfrage muss geklärt werden, wie die verkehrstechnische sowie die wasser- und abwassertechnische Erschließung möglich sind. Für die Beurteilung der verkehrstechnischen Erschließung werden sowohl das Regierungspräsidium wie auch das Straßenverkehrsamt angehört. Das Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz wird zur wasser- und abwassertechnischen Erschließung angehört. Hinsichtlich der Beurteilung der Löscharbeiten wird der Kreisbrandmeister angehört. Die Versorgung mit Trinkwasser ist nach Rückmeldung der aquavilla GmbH möglich. Die Löschwasserversorgung mit 147 m³/h über zwei Stunden ist aus dem öffentlichen Versorgungsnetz gewährleistet.

Da auf dem Baugrundstück Flst.-Nr. 499 keine Kanalisation vorhanden ist und somit keine Anbindung innerhalb des Grundstücks möglich ist, muss eine Lösung vorgelegt werden, die eine Unterquerung der B 33 mittels Durchpressungen vorsieht, um an den Hauptsammler „Sommerau“ entlang des Klosterweihers anzuschließen. Die Anbindung an die Kanalisation hat im Trennsystem zu erfolgen.

Im Zuge der Angrenzeranhörung sind von allen Angrenzern Einwendungen eingereicht worden, die sich hauptsächlich auf die vorgesehene Bauweise mit neun Reihenhäuser und Tiefgarage, die Geschossigkeit und die Höhenentwicklung beziehen. Des Weiteren wird die verkehrstechnische Erschließung als problematisch angesehen, da hier privatrechtliche Regelungen getroffen werden müssen. Von Seiten der Einwender wird die Vorlage einer gutachterlichen Schattenwurfprognose gefordert. Voraussichtlich wird auch ein Lärmgutachten notwendig sein.

Bemerkungen:

Anlagen:

- Lageplan
- Schnitte A – C
- Ansichten