
BESCHLUSSVORLAGE

V/2014/1756

<u>Beratungsfolge:</u>	<u>Termin</u>	<u>Entscheidung</u>	<u>Öffentl.</u>
Planungs-und Verkehrsausschuss	05.09.2019	Entscheidung	Ö

Tagesordnungspunkt:



Bauvoranfrage zur Errichtung von vier Doppelhaushälften auf dem Grundstück Gemarkung Miel, Flur 12, Flurstück 92, Am Sportplatz in Swisttal-Miel
- Beratung über das Ergebnis der Ortsbesichtigung -

Beschlussvorschlag:

Nach den Beratungen über das Ergebnis der Ortsbesichtigung ist der Planungs- und Verkehrsausschuss mit der Errichtung von vier Doppelhaushälften auf dem Grundstück Gemarkung Miel, Flur 12, Flurstück 92, Am Sportplatz in Swisttal-Miel nach § 34 BauGB unter der Maßgabe einverstanden, dass für den Nachweis der gesicherten Erschließung ein entsprechender Erschließungsvertrag zwischen Antragsteller und der Gemeinde abgeschlossen wird.

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird erteilt.

Sachverhalt:

Der Planungs- und Verkehrsausschuss beschloss in seiner Sitzung am 06.06.2019 das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB nicht zu erteilen und vor der nächsten Sitzung zunächst einen Ortstermin zur Begutachtung der örtlichen Gegebenheiten durchzuführen.

Die Ortsbesichtigung findet unmittelbar vor der Sitzung statt. Die planungsrechtliche Beurteilung zur Sitzung am 06.06.2019 ist nachstehend nochmals zur Kenntnisnahme dargestellt:

„Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung zwei Doppelhaushälften auf dem Grundstück Gemarkung Miel, Flur 12, Flurstück 92, Am Sportplatz, in Swisttal-Miel. Gemäß der Bauvoranfrage sind die Gebäude mit einer Grundfläche in einer Breite von ca. 9,50 m – 9,90 m, und einer Länge von ca. 11,00 m mit einem Satteldach 40 Grad (alternativ Pultdach ca. 15 Grad) geplant (siehe beigefügte Zeichnungen).“

Das geplante Vorhaben liegt im Bereich der Abrundungssatzung nach § 34 Baugesetzbuch für die Ortslage Miel und ist 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.

Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, fügt sich mit der geplanten Doppelhausbebauung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Frage der gesicherten Erschließung ist derzeit nicht gegeben und kann nur über den Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen Antragsteller und Gemeinde sichergestellt werden.

Das zu bebauende Grundstück liegt an der Straße „Am Sportplatz“ in der keine öffentliche Sammelkanalisation verbaut ist. Die dem Grundstück gegenüberliegende Grundstücke Am Sportplatz 31 und 39, die bereits bebaut sind, sind über separate Grundstücksanschlussleitungen an die öffentliche Abwasseranlage im Kirchfeld angeschlossen.

Hierzu sind in den Jahren 1968 und 1969 vom Rat der Gemeinde Miel entsprechende Beschlüsse gefasst worden. Durch die Beschlüsse, wurde für die Bebauung von Grundstücken im Bereich der heutigen Straße „Am Sportplatz“ in Swisttal-Miel mit Einfamilienwohnhäusern die Verlegung eines Grundstücksanschlusses durch den Gemeindegeweg (heute: Straße Am Sportplatz) bis zum Transportkanal in der Straße „Kirchfeld“ auf eigene Kosten gestattet. Sollte infolge weiterer Bebauung der Weg durch die Gemeinde kanalisiert werden, haben die Antragsteller keinen Anspruch auf Weiterbenutzung der eigenen Grundstücksanschlussleitung und müssen an den neuen Kanal anschließen.

Durch die Verwaltung wurde rechtlich geprüft, ob die damaligen Entscheidungen auch heute auf die aktuelle Verfahrensweise zum Baugesetzbuch noch anwendbar sind. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass auch in dem beantragten Fall eine Grundstücksanschlussleitung von der Grenze des für die Bebauung vorgesehenen Flurstücks Nr. 92 durch die Straße „Am Sportplatz“ hindurch zum öffentlichen Kanal in der Straße Kirchstraße Gegenstand eines Erschließungsvertrages sein kann. Wichtig ist jedoch, dass es wiederum eine separate Grundstücksanschlussleitung sein muss und nicht die bereits vorhandenen Leitungen genutzt werden, da ansonsten die Gefahr besteht, dass es zu einem Wechsel des „Charakters“ der vorhandenen Leitungen kommen kann. Die vorhandenen Leitungen mit Einbindung der geplanten Leitungen könnten als eine „Sammel-Anschlussleitung“ angesehen werden, die dann Bestandteil des öffentlichen Netzes wird.

Dieses ist seitens der Gemeinde nicht beabsichtigt, da bei einer ggfls. weiteren baulichen Nutzung der noch freien Grundstücke in den Rücklagen der Grundstücke an der Bonner Straße und der Straße Kirchfeld zur ordnungsgemäßen Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung ein entsprechend dimensionierter öffentlicher Kanal geplant und gebaut werden soll.

Für das konkrete Vorhaben wird seitens der Verwaltung daher vorgeschlagen, die gesicherte Erschließung zu den geplanten Vorhaben über einen entsprechenden Erschließungsvertrag abzusichern, in dem die Herstellung einer ausreichend dimensionierten Grundstücksanschlussleitung auf eigene Kosten und Unterhaltung, die Wiederherstellung einer nutzbaren Straßenoberfläche auf eigene Kosten, die Zahlung von Kanalanschlussbeiträgen und die Verpflichtung bei Herstellung einer öffentlichen Sammelkanalisation, diese an den neuen Kanal anzuschließen.

Der Planungs- und Verkehrsausschuss sollte über die Beschlussvorlage beraten und entsprechend dem Beschlussvorschlag das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage erteilen.“

Der Planungs- und Verkehrsausschuss sollte über das Ergebnis der Ortsbesichtigung beraten und gemäß Beschlussvorschlag entscheiden.