

## **Ausführliche Sachverhaltsdarstellung:**

### Anlass:

Das Evangelische Siedlungswerk in Bayern Bau-und Siedlungsgesellschaft mbH (ESW) hat eine Teilfläche aus den Grundstücken Fl. Nr. 183 und 184 je Gemarkung Schweinau erworben und beabsichtigt den Bau von Wohngebäuden mit Tiefgarage. Diese Wohnbebauung wird über die Hintere Marktstraße erschlossen.

Es liegt kein Bebauungsplan vor. Allerdings liegt die Wohnfläche im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 4633. (Aufstellungsbeschluss vom 17.09.2015 und Bericht über die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 09.06.2016). Die planungsrechtliche Beurteilung wird gemäß §34 BauGB erfolgen.

Es wurde vertraglich vereinbart, dass die gesamte verkehrliche und technische Erschließung vom Käufer auf eigene Kosten herzustellen ist.

### Straßenplanung:

Ein vorhandener Rad-/Gehweg entlang der Kleingärten wird zur Erschließung des Wohnbauvorhabens, inklusive einer Tiefgarage, zu einer Stichstraße mit Wendekurve ausgebaut.

Das zwischen der geplanten Wohnbebauung und der Hintere Marktstraße liegende städtische Grundstück Fl.Nr. 185/2 Gemarkung Schweinau soll ebenfalls über die geplante Stichstraße erschlossen werden, um eine aufwendige und kostspielige Verlegung der Bushaltestelle zu vermeiden.

Dieses Grundstück Fl. Nr. 185/2 Gemarkung Schweinau muss an den früheren Eigentümer (Eisenbahn- Wohnungsbaugesellschaft vertreten durch Vonovia) nach Abschluss des Erschließungsvertrages unentgeltlich zurück gegeben werden. Die anfallenden Erschließungskosten für dieses Grundstück müssen dann bei der Rückübertragung erstattet werden. Die entsprechenden Verträge werden von SÖR geschlossen.

Das Evangelische Siedlungswerk in Bayern Bau-und Siedlungsgesellschaft mbH (ESW) hat eine Teilfläche aus den Grundstücken Fl. Nr. 183 und 184 je Gemarkung Schweinau erworben und beabsichtigt den Bau von Wohngebäuden mit Tiefgarage. Diese Wohnbebauung wird über die Hintere Marktstraße erschlossen.

Als Grundlage für den Abschluss eines erforderlichen Erschließungsvertrages mit dem ESW dient der zu beschließende Straßenplan. Die Baugenehmigung wird erst mit Vorliegen einer gesicherten Erschließung erteilt.

Die vorliegende Straßenplanung wurde von Extern in enger Zusammenarbeit mit der Verwaltung erstellt und dann innerhalb der Verwaltung abgestimmt. Die Baukosten werden vom Veranlasser übernommen.

Zur Entwässerung der Stichstraße, die der Erschließung des Neubauvorhabens dient, ist ein Kanalanschluss erforderlich. Ein öffentlicher Kanal soll in einer öffentlich gewidmeten Straße liegen.

Im Rahmen der Prüfung nach Wasserhaushaltsgesetz wurde für den privaten, sowie öffentlichen Bereich der Straße eine mögliche Versickerung des Regenwassers untersucht. Abschließend wurde festgestellt, dass eine Bewirtschaftung des Regenwassers mit Versickerung nicht möglich ist.

Daraufhin wurde festgelegt, dass ein Stauraumkanal zur Rückhaltung des Regenwassers innerhalb der neuen Straße benötigt wird.

Dieser Stauraumkanal dient nun der Rückhaltung von Regenwasser aus dem Gebiet des ESW, der Straße, des vorderliegenden Grundstücks der Vonovia und einer weiteren Verbesserung der in diesem Bereich vorhandenen Mischwasserkanalisation.

Entsprechend den Anteilen der verschiedenen Nutzungen wurde von SUN die Aufteilung der Kosten vorgenommen.

Die detaillierte Kostenaufteilung zwischen den Beteiligten kann der Tabelle Anlage 1 entnommen werden.

Da der Kanal sehr nah an westlichen Grundstücksgrenze liegt, wird entlang der Straße auf dem Privatgrundstück eine Grunddienstbarkeit zugunsten SUN benötigt. Es wird von der Kanalachse ein ca. 5,30m breiter Streifen in Richtung Westen benötigt. Rechtlich wird dies in dem zu schließenden Vertrag geregelt.

Als Grundlage für den Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem ESW dient der zu beschließende Straßenplan. Die Baugenehmigung wird erst mit Vorliegen einer gesicherten Erschließung erteilt.