

## Beschlussvorlage

	Ö	NÖ
TA	25.11.2021	

Drucksache	TA 24/2021
Amt:	Bauverwaltungsamt
Bearbeiter:	Herr Siedle
Datum:	17.11.2021

- **Tagesordnungspunkt:**

**Baugebiet Auäcker-Ost - Info und weiteres Vorgehen**

- **Beschlussvorschlag:**

Siehe Sachverhalt..

- **Sachdarstellung**

In den vergangenen Monaten hat sich der Technische Ausschuss intensiv mit der Struktur für das geplante Baugebiet „Auäcker-Ost“ in Pfersbach befasst. Die untersuchten Varianten unterscheiden sich insbesondere durch unterschiedliche Straßenführungen. Dadurch variiert auch der Anteil der Verkehrsfläche und der Nettobaufläche, was die Gesamtbilanz zwischen den Einnahmen durch die Bauplatzveräußerung und den Kosten maßgeblich beeinflusst.

Zuletzt wurde der Planer beauftragt den Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage von Variante 4b zu erstellen. Bei dieser Variante wird der bereits bestehende Feldweg auf eine Bruttobreite von 6,00 m ohne Gehweg ausgebaut und als Haupteerschließungsstraße genutzt. Im nördlichen Bereich mündet eine Stichstraße mit T-Kreuzung in die Haupteerschließungsstraße. Diese T-Kreuzung wird über einen Fußweg mit dem bestehenden Kornblumenweg verbunden. Mit ausschlaggebend für diese Variante war die Tatsache, dass bei einer künftigen, möglichen weiteren Neuausweisung von Bauflächen nördlich oder östlich des jetzigen Baugebiets die Erschließung hinsichtlich Straße und Ver- und Entsorgungsleitungen zu einem großen Teil bereits vorhanden sein wird.

Dieser Bebauungsplanentwurf (Anlage 1) wurde öffentlich ausgelegt und die Träger öffentlicher Belange wurden angehört. Parallel wurde die Erschließungsplanung mit Kostenschätzungen in Auftrag gegeben. Dabei haben sich folgende wichtige Erkenntnisse ergeben:

- Die gesetzlichen Regelungen sehen als Grundsatz eine getrennte Fassung und Ableitung von Schmutzwasser und Oberflächenwasser vor. Dies entspricht auch dem aktuellen Stand der Technik.

Das jetzt geplante Baugebiet Auäcker-Ost könnte jedoch nach Aussage der Unteren Wasserbehörde abweichend hiervon noch komplett im modifizierten Mischsystem entwässert werden. Das heißt, dass im Baugebiet 2 getrennte Kanäle für Schmutzwasser und Dachflächenwasser vorgesehen werden müssen. Der Regenwasserkanal muss gebaut und an einen vorhandenen Drainagesammler angeschlossen werden, damit er zu einem späteren Zeitpunkt in ein Gewässer abgeleitet werden kann.

Im bestehenden Baugebiet Auäcker (Kornblumenweg) wurde im südlichen Teil für die Ableitung des Oberflächenwassers aus den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen / Gräben auch schon ein Trennsystem vorbereitet. Aktuell fließt dort das Oberflächenwasser laut AKP in einen Draingesammler. Ein Anschluss an ein Gewässer ist (nicht vorhanden).

- Bei einer künftigen Erweiterung angrenzend an das projektierte Baugebiet muss das Oberflächenwasser zwingend getrennt gesammelt, abgeleitet und in ein Gewässer abgeleitet werden, da diese Flächen nicht mehr im AKP enthalten sind. Die Grobkosten hierfür werden vom Ingenieurbüro LKP auf ca. 550.000 € bis 650.000 € (Regenrückhaltung, Kreuzung Landesstraße, ca. 500 m Trasse  $\frac{3}{4}$  Graben und  $\frac{1}{4}$  Dole) beziffert. Dazu kommt noch der Grunderwerb.
- Im Rahmen der Bebauungsplanauslegung ging die Stellungnahme eines Pfersbacher Bürgers (in Vertretung von mehreren Bürgerinnen und Bürger aus Pfersbach) ein. Darin wird die künftige (über das Baugebiet Auäcker-Ost hinausgehende) Entwicklung von Pfersbach innerorts und nicht durch weitere Ausdehnung der Ortsränder gesehen. Außerdem wird eine innenliegende Erschließungsstraße (Variante 3b – analog dem Kornblumenweg im Baugebiet Auäcker) präferiert. Als Gründe hierfür werden das Gemeinschaftsgefühl der Anwohner, die Attraktivität des Baugebietes und der ausschließliche Anwohnerverkehr genannt.
- Die noch unbebauten Flächen südlich der Wegeverbindung Steigstraße – Kapellenweg sind im geltenden Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) enthalten. Das heißt, dass bei einer innerörtlichen Entwicklung in diesem Bereich noch keine Anbindung des Oberflächenwassers an ein Gewässer zur Ableitung des Oberflächenwassers geschaffen werden muss. Es ist jedoch zu prüfen, ob einzelne Haltungen im nachgelagerten Kanalnetz getauscht werden müssen. Bei Baugenehmigungen kann es zu Auflagen kommen, wonach eine Regenrückhaltung verstärkt auf den Baugrundstücken stattfinden muss (z.B. vergrößertes Zisternenvolumen, Dachbegrünung, Teich usw.).
- Bei den Beratungen über das Baugebiet wurde auch über die Möglichkeit der Entwässerung der Kellergeschosse im freien Gefälle gesprochen. Sollte diese Möglichkeit geschaffen werden, so betragen die Mehrkosten für eine Kanaltiefe von 4,0 m statt 2,5 m ca. 35.000 €.

Eine geringere Kanaltiefe hat neben der Kostenersparnis auch ökologische Vorteile, dass ein unerlaubter Anschluss von Drainagen unter den Gebäuden an den Schmutzwasserkanal nicht ohne weiteres möglich ist. Dadurch wird die Ableitung von Sicker- und ggf. Grundwasser den Schmutzwasserkanal und in die Kläranlage (Fremdwasser) reduziert und die Grundwasserneubildung erhöht bzw. eine Grundwasserabsenkung reduziert.

Bei Freispiegelentwässerungen der Kellergeschosse in den Kanal sind zudem bautechnisch geeignete Rückstausicherungen (z.B. Rückstauklappen) vorzusehen. Bei einer geringeren Tiefenlage der Kanäle sind die Untergeschosse zwar über Hebeanlagen zu entwässern, die jedoch bautechnisch zugleich eine höhere Rückstausicherung gewährleisten.

### **Damit werden mit diesem Baugebiet „Auäcker-Ost“ die Weichen hinsichtlich einer möglichen Entwicklung von Pfersbach und des Entwässerungssystems getroffen.**

Aufgrund dieser Erkenntnisse und den zwischenzeitlich vorliegenden Kostenschätzungen werden nachstehend 3 verschiedene Varianten noch einmal beleuchtet und mit den wesentlichen Eckdaten und möglichen Auswirkungen dargestellt.

#### Variante 1a

Hier wird das ursprüngliche Konzept des bestehenden Baugebietes Auäcker (Kornblumenweg) aufgenommen. Der hierfür ausgebaute „Stummel“ des Kornblumenwegs wird verlängert. Über eine T-Kreuzung werden die nördlichen Bauplätze erschlossen und eine Verbindung zum östlich angrenzenden Feldweg geschaffen. Diese Verbindung zum Feldweg könnte auch entfallen oder mit einer geringeren Breite als Fuß- und Radweg ausgebaut werden.

Die Nettobaupfläche beträgt 7.780 m<sup>2</sup>, die Verkehrsfläche insgesamt 810 m<sup>2</sup>. Entlang der Teichstraße und des Feldwegs sind 290 m<sup>2</sup> für einen möglichen späteren Ausbau ausgewiesen. Diese Variante weist ein sehr gutes Verhältnis zwischen Baupfläche (88 %) und Verkehrsfläche auf.

Die Grobkostenschätzung für die Erschließung dieser Variante 1a. betragen 897.800 €.

In den Gesamtkosten sind außerdem die Kosten für die laut AKP vorgesehenen Auswechslung einer Kanalhaltung in der Teichstraße mit 85.000 € enthalten. Diese Kosten stehen aber nicht direkt im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes Auäcker-Ost.



Diese Variante 1a hat den Nachteil einer Doppelschließung der 6 östlichen Baugrundstücke, für den Fall, dass der Feldweg im Zuge einer künftigen Erweiterung ausgebaut würde. Dann wäre diese Häuserreihe straßenmäßig von Osten und Westen erschlossen. Die Eigentümer dieser Grundstücke müssten für die Herstellungskosten mit dem Ausbau des Feldwegs als Zufahrt erneut Erschließungsbeiträge bezahlen.

### Variante 3b

Hier wird das Konzept des Kornblumenwegs kopiert. Die Erschließung erfolgt über eine zentrale Straße ohne Gehweg mit Wendepfanne. Anstelle der Wendepfanne wäre auch eine T-Kreuzung denkbar. Zum Kornblumenweg und zum östlich gelegenen Feldweg gibt es eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer.

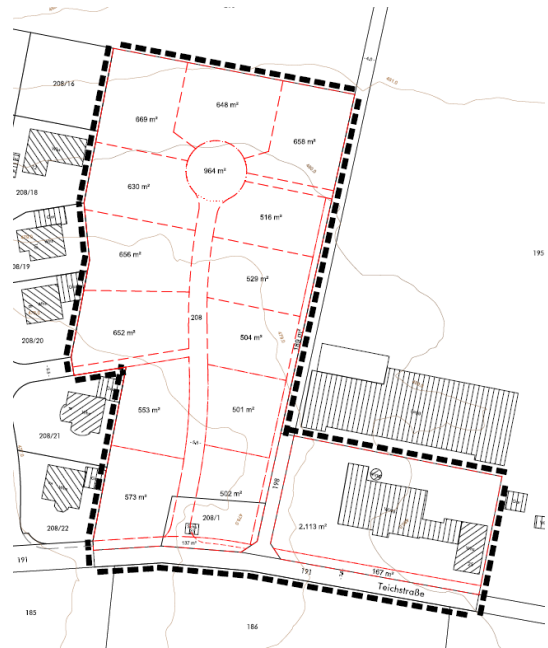
Die Nettobaupfläche beträgt 7.590 m<sup>2</sup>, die Verkehrsfläche insgesamt 1.100 m<sup>2</sup>. Entlang der Teichstraße und des Feldwegs sind 190 m<sup>2</sup> für einen möglichen späteren Ausbau ausgewiesen. Diese Variante weist ein gutes Verhältnis zwischen Baupfläche (85 %) und Verkehrsfläche auf.

Die Grobkostenschätzung für die Erschließung dieser Variante 3b. betragen 974.200

In den Gesamtkosten sind wiederum die Kosten für die laut AKP vorgesehenen Auswechslung einer Kanalhaltung in der Teichstraße mit 85.000 € enthalten. Diese Kosten stehen aber nicht direkt im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebiets Auäcker-Ost.

Diese Variante 3b hat wie die Variante 1a den Nachteil einer Doppelschließung der 6 östlichen Baugrundstücke, für den Fall, dass der Feldweg im Zuge einer künftigen Erweiterung ausgebaut würde. Dann wäre diese Häuserreihe straßenmäßig von Osten und Westen erschlossen. Die Eigentümer dieser Grundstücke müssten für die Herstellungskosten mit dem Ausbau des Feldwegs als Zufahrt erneut Erschließungsbeiträge bezahlen.

Wenn bei dieser Variante entlang der Erschließungsstraße ein Gehweg gebaut werden soll, dann würde sich die Nettobaupfläche um 150 m<sup>2</sup> verringern und die Verkehrsfläche entsprechend vergrößern. Für den Gehweg wäre mit Baukosten in Höhe von ca. 30.000 € zu rechnen.



## Variante 4b

Auf der Basis dieses Konzeptes wurde der Bebauungsplanentwurf gefertigt und ausgelegt. In dieser Variante 4b wird der östlich an das Baugebiet angrenzende Feldweg in einer Breite von 6 m ohne Gehweg ausgebaut. 2 Baugrundstücke werden über eine Verlängerung des Straßenstummels Kornblumenweg erschlossen. 6 weitere Grundstücke erhalten ihre Zufahrt über einen vom Feldweg abgehenden Abzweig mit einer T-Kreuzung. Zwischen der T-Kreuzung und dem verlängerten Kornblumenweg ist eine Verbindung für Radfahrer und Fußgänger vorgesehen.

Die Nettobaupfläche beträgt 7.815 m<sup>2</sup>, die Verkehrsfläche im Vergleich mit den anderen Varianten mit insgesamt 1.505 m<sup>2</sup> deutlich größer.



Im nördlichen Bereich des Feldwegs sind 130 m<sup>2</sup> für einen möglichen späteren Ausbau dargestellt. Bei dieser beträgt die Nettobaupfläche nur 83 % der Gesamtfläche.

Die Grobkostenschätzung für die Erschließung dieser Variante 4b. betragen 1.281.500 €. Mit dieser Erschließung wären 3 optionale künftige Bauplätze im Osten der Erschließungsstraße miteingeschlossen. Außerdem sind stecken in dieser Kostensumme Vorleistungen für eine mögliche Baugebietserweiterung.

In den Gesamtkosten sind wiederum die Kosten für die laut AKP vorgesehenen Auswechslung einer Kanalhaltung in der Teichstraße mit 85.000 € enthalten. Diese Kosten stehen aber nicht direkt im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebiets Auäcker-Ost.

Bei dieser Variante sind die Erschließungskosten mit Abstand am höchsten. Grund hierfür sind längere Strecken bei Kanal und Wasserleitung sowie deutlich größere Verkehrsflächen und damit höhere Baukosten. Mit dieser aufwendigeren Erschließung wird eine spätere mögliche Neuausweisung von angrenzenden Bauflächen gewissermaßen vorfinanziert.

Sollte eine mittel- oder langfristige Entwicklung östlich oder nördlich angrenzend an das geplante Baugebiet „Auäcker-Ost“ ermöglicht werden, dann sollte diese Variante umgesetzt werden.

Bevor das Bebauungsplanverfahren „Auäcker-Ost“ weitergeführt wird, sollten verbindlich folgende Entscheidungen getroffen werden:

1. **Soll zu einem späteren Zeitpunkt eine Ausweisung von Bauflächen östlich oder nördlich an das Baugebiet „Auäcker-Ost“ vorgesehen oder ermöglicht werden?**

Wenn diese Frage bejaht wird, dann kommt aus Sicht der Verwaltung nur Variante 4b zur Umsetzung in Frage. Eine Modifizierung hinsichtlich Gehweg und Wegeverbindungen ist dabei denkbar.

2. **Wenn Frage 1 verneint wird, dann sollte Variante 4b mit dem Feldwegausbau nicht realisiert werden. Dann sollte eine Entscheidung zwischen der beschriebenen Varianten 1a und 3b erfolgen.**
3. Unabhängig von der Festlegung der Variante sollte darüber entschieden werden, ob die **Kellergeschosse in freiem Gefälle entwässert** werden sollen oder nicht.

Mutlangen, 17.11.2021



Stephanie Eßwein  
Bürgermeisterin

**Anlagen:** **Bebauungsplanentwurf „Auäcker-Ost“  
Kurzübersicht über die Varianten**

**Ausgefertigt:**

Mutlangen, 17.11.2021

---

Wolfgang Siedle  
Bauverwaltungsamt