

**Sitzungsvorlage Nr. 1515/2018**



<b>Federführendes Amt:</b>	Bauamt		
<b>Behandlung</b>	<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Entscheidung	Gemeinderat	20.02.2018	öffentlich

**Bebauungsplan "Mühlbachweg"- Auslegungsbeschluss und Anordnung der Umlegung sowie Bildung eines nichtständigen Umlegungsausschusses**

**Beschlussvorschlag**

1. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften werden auf die Dauer 1 Monats öffentlich ausgelegt (Beteiligung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch).
2. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zu den Planungsabsichten der Gemeinde gehört (Beteiligung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch).
3. Aufgrund von § 46 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) wird für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes „Mühlbachweg“ in der Gemarkung Rudersberg, Flur 0 (Rudersberg) die Umlegung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 45 – 79 BauGB) angeordnet.

Sie trägt die Bezeichnung „**Mühlbachweg**“.

Die voraussichtliche Abgrenzung ist im Übersichtslageplan zur Anordnung der Umlegung „Mühlbachweg“ vom 06.02.2018 von Käser Ingenieure GbR aus Fellbach dargestellt. Das Umlegungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,03 ha.

4. Zur Durchführung dieser Umlegung wird ein nichtständiger Umlegungsausschuss gebildet. Er besteht aus dem Bürgermeister bzw. an dessen Stelle der stellvertretende Bürgermeister als Vorsitzendem und sechs Mitgliedern. Er entscheidet anstelle des Gemeinderates.

Als Mitglieder und Stellvertreter des nichtständigen Ausschusses „Mühlbachweg“ werden gewählt:

	Ordentliche Mitglieder	Stellvertreter
Freie Wähler	Nagel, Irmgard Schindler, Ossi	Birzele, Gerhard Heinrich, Michael
Rudersberger Bürger	Schaal, Oliver	Beck, Alexander

	Höschele, Peter	Bogusch, Wolfgang
CDU	Weller, Frank	Körner, Jürgen
SPD	Pokorny, Manfred	Bossert, Frank

5. Als beratende Sachverständige für den Umlegungsausschuss werden gemäß der Durchführungsverordnung zum Baugesetzbuch bestellt:

als örtlich zugelassener öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Herr Helmut Käser (Ingenieurbüro für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung Käser, Fellbach);

als bautechnischer Sachverständiger Herr Bolz (Ingenieurbüro Bolz und Palmer, Winnenden).

### **Sachverhalt**

Das Plangebiet liegt im Ortszentrum von Rudersberg. Der Planbereich umfasst den rückwärtigen Bereich der Bebauung an der Welzheimer Straße und wird im Osten durch die Bahnstrecke der Wieslaufalbahn begrenzt.

Der überwiegende Teil der überplanten Fläche ist im geltenden Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Entlang des westlichen und südlichen Gebietsrandes sind gemischte Bauflächen ausgewiesen.

Ziel ist es nach Fertigstellung des Hochwasserrückhaltebeckens Oberndorf die innerörtlichen Flächen einer Bebauung zuzuführen.

Nach der vorliegenden Konzeption ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes für Einzel- und Doppelwohnhäuser sowie Geschosswohnungsbau vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über Anschlüsse an den Mühlbachweg im Norden, die Kurze Straße im Süden und den bereits bestehenden Anschluss an die Welzheimer Straße im Westen.

Zur Verwirklichung der Planungsabsichten im vorgesehenen Bebauungsplan „Mühlbachweg“ sind zur Neugestaltung des dortigen Gebietes unbebaute Grundstücke durch eine Umlegung in der Weise neu zu ordnen, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete und erschlossene Grundstücke entstehen.

Die Umlegung ist von der Gemeinde (Umlegungsstelle) in eigener Verantwortung anzuordnen und durchzuführen, wenn und sobald sie zur Verwirklichung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Hierzu ist ein beschließender Umlegungsausschuss zu bilden.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Der Gemeinderat hat bereits in öffentlicher Sitzung am 26.09.2017 den Aufstellungsbeschluss gefasst (Vorlage Nr. 1427/2017). Auf dieser Grundlage wurde zwischenzeitlich ein Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 154, 158, 160/1,0 162, 163, 163/1, 163/2, 163/3, 164, 164/1, 164/2, 164/3, 165, 173, 174, 174/4, 175/2, 176 und 181/1 sowie Teile der Flurstücke 156, 157/1, 157/4, 160 und 172 mit einer Größe von ca. 103 Ar in Rudersberg. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren liegen vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Baugesetzbuch. Somit wird in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von der zusammenfassenden Erklärung über die Art und Weise, wie Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Verfahren berücksichtigt wurden, abgesehen.

Zur Vermeidung von Konflikten innerhalb des Plangebiets und der umgebenden Bestandsbebauung sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl sowie die Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

Mit dem beiliegenden Entwurf des Bebauungsplanes „Mühlbachweg“ des Ingenieurbüros für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung Käser vom 20.02.2018 wurden diese Vorgaben berücksichtigt.

Einzelheiten sind dem beiliegenden Textteil sowie der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Nach dem Auslegungsbeschluss wird der Bebauungsplanentwurf für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu werden die berührten Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den Planungsabsichten gehört.

Zur Erschließung und Neugestaltung des Gebietes „Mühlbachweg“ müssen die bebauten und unbebauten Grundstücke durch Umlegung in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Die Grundstücke müssen so gestaltet werden, dass nach dem Bebauungsplan baureife Grundstücke entstehen. Diese Neuordnung geschieht mittels eines Umlegungsverfahrens nach den §§ 45 ff BauGB. Zur Abwicklung des Umlegungsverfahrens, sollte aus Sicht der Verwaltung nun die Umlegung angeordnet werden.

Zur Durchführung einer Umlegung hat der Gemeinderat einen Umlegungsausschuss zu bilden. Der Umlegungsausschuss hat die der Umlegungsstelle zustehenden Befugnisse mit Ausnahme der Anordnung der Umlegung nach § 46 Abs. 1 BauGB.

Der Umlegungsausschuss ist ein beschließender Ausschuss nach § 39 Abs. 1 der Gemeindeordnung. Es gelten die Vorschriften der Gemeindeordnung über beschließende Ausschüsse, soweit die BauGB-DVO (Durchführungsverordnung zum Baugesetzbuch) nichts anderes bestimmt. Die nichtselbständigen Umlegungsausschüsse werden für die Dauer des Umlegungsverfahrens gebildet.

Nach § 5 (BauGB-DVO) ist zum Umlegungsausschuss als Sachverständiger zur Mitwirkung mit beratender Stimme mindestens ein Bausachverständiger, der im Baurecht, insbesondere in der Bauleitplanung, Erfahrung besitzt und ein örtlich zugelassener Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur zu bestellen.

Als Mitglieder des nichtständigen Umlegungsausschusses werden die bisherigen Mitglieder der Umlegungsausschüsse vorgeschlagen. Neben Herrn Käser als öffentlich bestellter Vermessungsingenieur wird als weiterer beratender Sachverständiger Herr Bolz vom Ingenieur-

büro Bolz und Palmer vorgeschlagen. Herr Bolz wurde bereits mit der Erschließungsplanung beauftragt, so dass ihm die örtlichen Gegebenheiten bestens bekannt sind.

Anlage/n:

Anlage 1: Bebauungsplan "Mühlbachweg" - Lageplan

Anlage 2: Bebauungsplan "Mühlbachweg" - Textteil

Anlage 3: Bebauungsplan "Mühlbachweg" - Begründung

Anlage 4: Übersichtsplan Anordnung Umliegung Mühlbachweg