

Sitzungsvorlage Nr. 0684/2014



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Anhörung	Ortschaftsrat Schlechtbach	16.10.2014	öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	04.11.2014	öffentlich

**Bebauungsplan "Fuchshau VI"
- Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch**

Beschlussvorschlag

1. Für das Gebiet „Fuchshau VI“ in Rudersberg wird auf der Grundlage des Bebauungskonzeptes des Ingenieurbüros für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung Käser vom 18.09.2014 ein Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften aufgestellt.
2. Der Aufstellungsbeschluss wird nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch ortsüblich im Amtsblatt der Gemeinde bekannt gemacht.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, ein amtliches Umlegungsverfahren nach § 45 ff Baugesetzbuch einzuleiten.

Haushaltsrechtliche Deckung	HHSt.	1.6100.6010 Kosten Bebauungsplan	1.6100.6020 Kosten Umlegung
Investitions- bzw. Anschaffungskosten		8.500,00 EUR	15.368,85 EUR
Haushaltsansatz:		80.000,00 EUR	20.000,00 EUR
Haushaltsrest:		EUR	EUR
Haushaltssperre		6.400,00 EUR	1.600,00 EUR
Verpflichtungserklärung für Ausgaben in folgenden Jahr:		EUR	EUR
Aufträge erteilt (einschl. vorst. Vergabe);		50.859,00 EUR	39.315,91 EUR
Mittelumschichtung		- 20.915,91 EUR	20.915,91 EUR
Noch freie Mittel		1.825,09 EUR	0,00 EUR

Sachverhalt

Im genehmigten Flächennutzungsplan 2025 der Gemeinde sind drei gewerbliche Bauflächen enthalten (Heuweg in Rudersberg und Im Fuchshau VI und VII in Schlechtbach).

In der nicht öffentlichen Gemeinderatsitzung am 03.06.2014 (Vorlage Nr. 603/2014) wurde beschlossen aus dem Flächennutzungsplan das Gewerbegebiet „Fuchshau VI“ zu entwickeln.

Die im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Fuchshau geplante Gewerbebaufläche hat eine Größe von ca. 0,72 ha.

Auf Grundlage der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Fläche hat das Ingenieurbüro für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung Käser, 73655 Plüderhausen, das beiliegende Bebauungsplankonzept vom 18.09.2014 erarbeitet.

Das Bebauungskonzept sieht eine Bebauung auf sechs Baugrundstücken vor. Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit einer Breite von 6,50 m und einem Wendehammer für ein 3-achsiges Müllfahrzeug. Zur Eingrünung gegenüber der freien Landschaft ist ein Pflanzgebot mit einer Breite von 3 bzw. 4 m vorgesehen.

Stellungnahme der Verwaltung

Es ist nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Das Plangebiet umfasst Teile der Grundstücke Flst. Nrn. 1044, 1044/1, 1045, 1045/1, 1061, 1062, 1063, 1095, 1097/1, 1097/2, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1105/2, 1105/8, 1118/1.

Die Baugrundstücke weisen eine Größe von mind. 1.019 m² und max. 1.772 m² auf. Die Größe der Grundstücke lässt eine Ansiedlung von Handwerksbetrieben bis hin zu kleineren Gewerbebetrieben zu.

Mit den Eigentümern sowie den Angrenzern wurde im Rahmen einer ersten Informationsveranstaltung am 17.09.2014 die Angelegenheit erörtert und das weitere Verfahren besprochen.

Im Rahmen dieser Besprechung wurde auch die Notwendigkeit des Weges Flst. Nr. 1040 erörtert. Eigentümer dieses Weges sind alle an den Weg angrenzenden Grundstückseigentümer. Von deren Seite wurde die Notwendigkeit des Weges bestätigt.

Ein Eigentümer von Flächen innerhalb des Gebietes hat konkretes Interesse an einem Gewerbebauplatz geäußert. Im Übrigen wurde die Erweiterung kontrovers diskutiert.

Sofern sich der Gemeinderat mit dem bisher erarbeiteten Bebauungskonzept einverstanden erklärt, soll auf dieser Grundlage ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden.

Aus Sicht der Verwaltung sollte eine amtliche Umlegung nach den §§ 45 ff Baugesetzbuch durchgeführt werden. Der Zweck eines solchen Umlegungsverfahrens ist die Umsetzung der durch Bebauungsplan als Satzung beschlossenen Planungsziele der Gemeinde durch Neuordnung des überplanten Gebietes.

Vorteile eines amtlichen Umlegungsverfahrens sind

- hohe Transparenz für alle Beteiligten
- Neuordnung erfolgt ohne langwierige Kaufvertragsverhandlungen

- eindeutige Regelung von Einwurf und Zuteilung

Im vorliegenden Fall ist aufgrund der zahlreichen Eigentümer des betroffenen Weges, insbesondere der Wegfall von Kaufvertragsverhandlungen ein großer Vorteil. Im Rahmen der Umlegung könnte die in die Umlegung eingebrachte Wegfläche, wie im Plan dargestellt, an eine andere Stelle verlegt werden.

Anlage/n:
Anlage 1 Erschliessungskonzept