



GEMEINDE EPPERTSHAUSEN

Tagesordnungspunkt:
Beschlussvorlage Nr. 1107/XVIII
öffentlich

Fachbereich: Fachbereich III
Bau- und Umwelt

Sachbearbeiter/in: Jürgen Geist

Telefon: 06071/3009-30

Datum: 15.11.2023

Beratungsfolge	TOP	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand		20.11.2023	vorberatend
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss		27.11.2023	vorberatend
Gemeindevertretung		04.12.2023	beschließend

TOP	3003-001 Räumliche Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen Bauleitplanung „Abteistraße 17“ Hier: Grundsatzbeschluss zur Durchführung eines Bauleitplanverfahrens
------------	---

Sachverhalt

Im November 2022 hat die Eigentümerin des Grundstückes „Abteistraße 15“ bei der Verwaltung vorgesprochen und um Prüfung einer bauleitplanerischen Frage gebeten. Es ist beabsichtigt, den nördlichen Grundstücksteil mit einem Wohnhaus zu bebauen. Aktuell sieht der rechtsgültige Bebauungsplan „Kreuzbruch-Niederfeld“ in diesem Grundstücksteil eine nicht überbaubare Fläche vor. Im Zuge der weiteren Abstimmungen wurde mit Schreiben vom 18.11.2022 von der Eigentümerin ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes bei gleichzeitiger Kostenübernahme gestellt.

Im Zuge der weiteren Gespräche wurden folgende Themen erörtert:

1. Erstellung eines Entwurfes für einen „Bebauungsplan Abteistraße 17“
2. Erstellung eines Entwurfes für einen „Städtebaulichen Vertrag“
3. Erstellung eines Entwurfes für die Ermittlung eines „Umlegungsvorteils“
4. Ankauf eines Flächenanteils des gemeindeeigenen Grundstückes Flur 3 Nr. 118
5. Versetzung der Straßenleuchte Nr. 335 (bei Bedarf)
 1. Durch die Antragstellerin wurde ein Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand 08/2023 vorgelegt. Die Vorgaben des Bebauungsplan-Entwurfes sehen die Errichtung eines Wohnhauses mit maximal zwei Vollgeschossen und maximal zwei Wohneinheiten bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 vor. Die Höhe der baulichen Anlage soll auf maximal 9,50 Meter und die Traufhöhe auf maximal 6,50 Meter festgesetzt werden. Das Grundstück kann über die Abteistraße erschlossen werden.

2. In einem noch zu erstellenden Entwurf des städtebaulichen Vertrages sollen die Ausgestaltung, Zeitdauer und Kostenregelung der Bauleitplanung festgeschrieben werden.
3. Für die Umsetzung der Bauleitplanung erhebt die Gemeinde einen Umlegungsvorteil (ca. 65.000,00 €) unter Beachtung der genauen Größe der zukünftigen Baufläche in Abstimmung des Flächenanspruchs und der Flächenzuteilung mit dem aktuellen Bodenwert.
4. Es ist von der Antragstellerin beabsichtigt eine Fläche von ca. 20,00 x 5,00 Meter nördlich des privaten Grundstückes von der Gemeinde anzukaufen. Auf dem Grundstück der Gemeinde stehen 3 Hochstammbäume (Eichen), die unmittelbar an das Antragsgrundstück angrenzen. Um die Frage der Verkehrssicherung von der Kommune auf die Antragstellerin zu verlagern, soll ein Flächenverkauf incl. des Bewuchses erfolgen. Der öffentliche Zugang zum Abteiwald, von der Abteistraße in Richtung Osten, bleibt erhalten. Für den Verkauf der gemeindlichen Teilfläche soll ein Betrag in Höhe von 120,00 €/m² vereinbart werden. Der Kaufpreis und die Nebenkosten sind von der Antragstellerin zu zahlen.
5. Im Zuge des möglichen Flächenankaufs soll die Leuchte Nr. 335 am vorhandenen Standort belassen werden. Hierfür ist in Abstimmung mit der Gemeinde und der Antragstellerin eine Vereinbarung zur erforderlichen Wartung und Pflege der Leuchte sowie der dazugehörigen Kabel zu treffen.

Beschlussvorschlag

Der Durchführung einer Bauleitplanung mit gleichzeitigem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages incl. Umlegungsvorteil sowie dem Verkauf einer Teilfläche von ca. 20,00 x 5,00 Meter aus dem gemeindeeigenen Grundstück Flur 3 Nr. 118 zum Kaufpreis in Höhe von 120,00 €/m² wird grundsätzlich zugestimmt.

Grundlage ist der Entwurf des Bebauungsplanes „Abteistraße 17“ vom August 2023. Die Einzelheiten sind hinsichtlich der Bauleitplanung und des Grundstücksankaufs in einer der nächsten Sitzungen der Fachausschüsse und der Gemeindevertretung zu beraten und zu beschließen.

Alle Verfahrenskosten sind von der Antragstellerin zu tragen.

Finanzielle Auswirkungen

Die erforderlichen Kosten für Planung, Umlegung, Ankauf und Bauausführung sind von der Antragstellerin zu tragen.

Anlagen

Anlage(n):

1. 3003-001 Bauleitplanung Abteistraße 17 Bebauungsplan-Entwurf 08-2023