



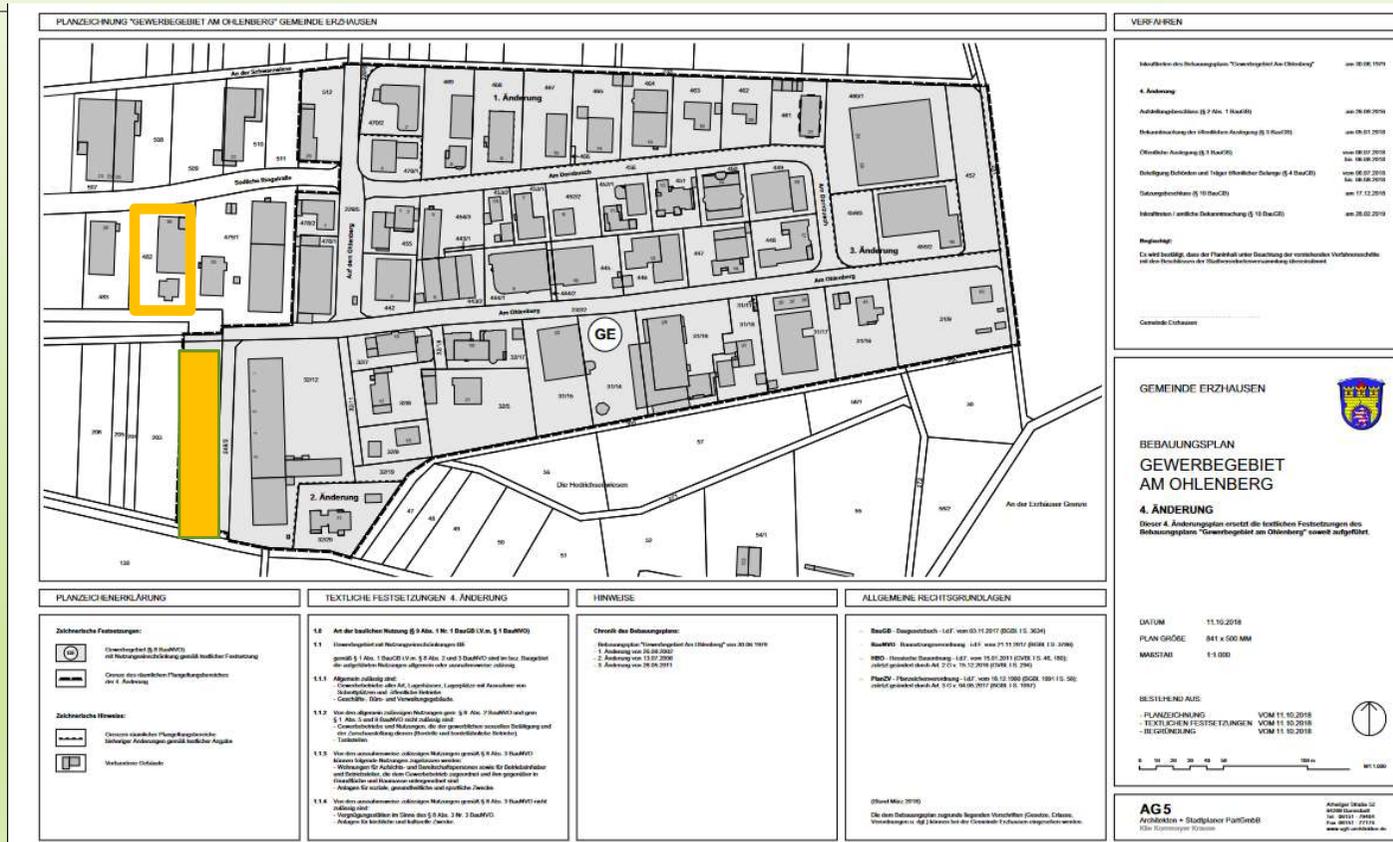
# Grundstücke Flur 5 Flurstücke 474 und 249/2

---

BAU-, VERKEHRS- UND UMWELTAUSSCHUSS 4.10.2021

Claudia Lange

# Worum geht es?



**VERFAHREN**

Maßstab des Bebauungsplans "Gewerbegebiet am Ohlenberg"	am 05.08.2019
<b>4. Änderung</b>	
Aufstellungsbeschluss (§ 7 Abs. 1 BauGB)	am 06.09.2019
Rechtsanforderungen (Übersichts-Ansicht) (§ 9 BauGB)	am 05.01.2019
Übersichts-Ansicht (§ 9 BauGB)	am 05.07.2018 bis 04.08.2018
Bildung der Besondere und Folge (Übersichts-Ansicht) (§ 4 BauGB)	am 05.07.2018 bis 04.08.2018
Bekanntmachung (§ 10 BauGB)	am 17.12.2018
Maßnahmen / sonstige Bekanntmachung (§ 10 BauGB)	am 05.02.2019

**Rechtswirkung:**  
Es wird bestätigt, dass der Planfall unter Beachtung der vorhandenen Verfahrensregeln mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Gemeinde Erzhäusen

**GEMEINDE ERZHÄUSEN**



**BEBAUUNGSPLAN  
GEWERBEGEBIET  
AM OHLENBERG**

**4. ÄNDERUNG**

Dieser 4. Änderungsplan ersetzt die früheren Festsetzungen des Bebauungsplans "Gewerbegebiet am Ohlenberg" soweit aufgeführt.

**DATUM:** 11.10.2019  
**PLAN GRÖßE:** 841 x 500 MM  
**MAßSTAB:** 1:1.000

**BESTEHEND AUS:**

- PLANZEICHNUNG VOM 11.10.2019
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN VOM 11.10.2019
- BERECHNUNG VOM 11.10.2019



**AG5**  
Architekten + Stadtplaner Partnerschaft  
Rita Sommerger, Ulrike

Arbeits-Druck-CD  
Bestellnummer:  
AG 0011 2019  
AG 0011 2119  
www.ag5-erzhausen.de

**PLANZEICHNERKLÄRUNG**

**Zusätzliche Festsetzungen:**

- Übersichtsplan (§ 9 BauGB) und Rechtsanforderungen gemäß technischer Festsetzung der 4. Änderung
- Übersicht über die städtebaulichen Planungsgegenstände der 4. Änderung

**Zusätzliche Hinweise:**

- Gemeinsam koordinierte Planungsgegenstände
- Schwerpunkte Änderungen gemäß technischer Angaben
- Veränderter Entwurf

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 4. ÄNDERUNG**

**1.6 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (V-n, § 1 BauGB)**

**1.1** Zweckgebiet für Industrie- und Gewerbebau (IG)

gemäß § 1 Abs. 1 BauGB (V-n, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) sind im hier festgesetzten die ursprünglichen Nutzungen allgemein oder insbesondere zulässig:

**1.1.1** Allgemein zulässig sind:

- Übersichtspläne nach Art. 1 Abs. 1, Anlagen, Lösspläne mit Ausschnitten von
- Übersichtsplänen mit:
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgelände

**1.1.2** Von den allgemeinen zulässigen Nutzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB (V-n) sind gem. § 1 Abs. 1 BauGB (V-n) nicht zulässig sind:

- Gewerbebetriebe und Nutzungen, die der gewerbliche sexuelle Drogen- und/oder Cannabis-Handel (einschließlich Herstellung)

**1.1.3** Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB (V-n) können folgende Nutzungen zugelassen werden:

- Wohnungen für Arbeiter- und Dienstleistungsberufe sowie für Direktverarbeiter und Dienstleister, die ihren Gewerbebetrieb unmittelbar und fest gegenüber in räumlicher und funktioneller Hinsicht einrichten
- Anlagen für mobile, gewerbliche oder private Zwecke

**1.1.4** Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB (V-n) sind folgende nicht zulässig:

- Anlagen für mobile und mobile Zwecke

**HINWEISE**

**Übersicht des Bebauungsplans:**

Bekanntmachung "Übersichtsplan des Ohlenberg" vom 05.07.2018

- 1. Änderung vom 05.07.2018
- 2. Änderung vom 17.12.2018
- 3. Änderung vom 05.02.2019

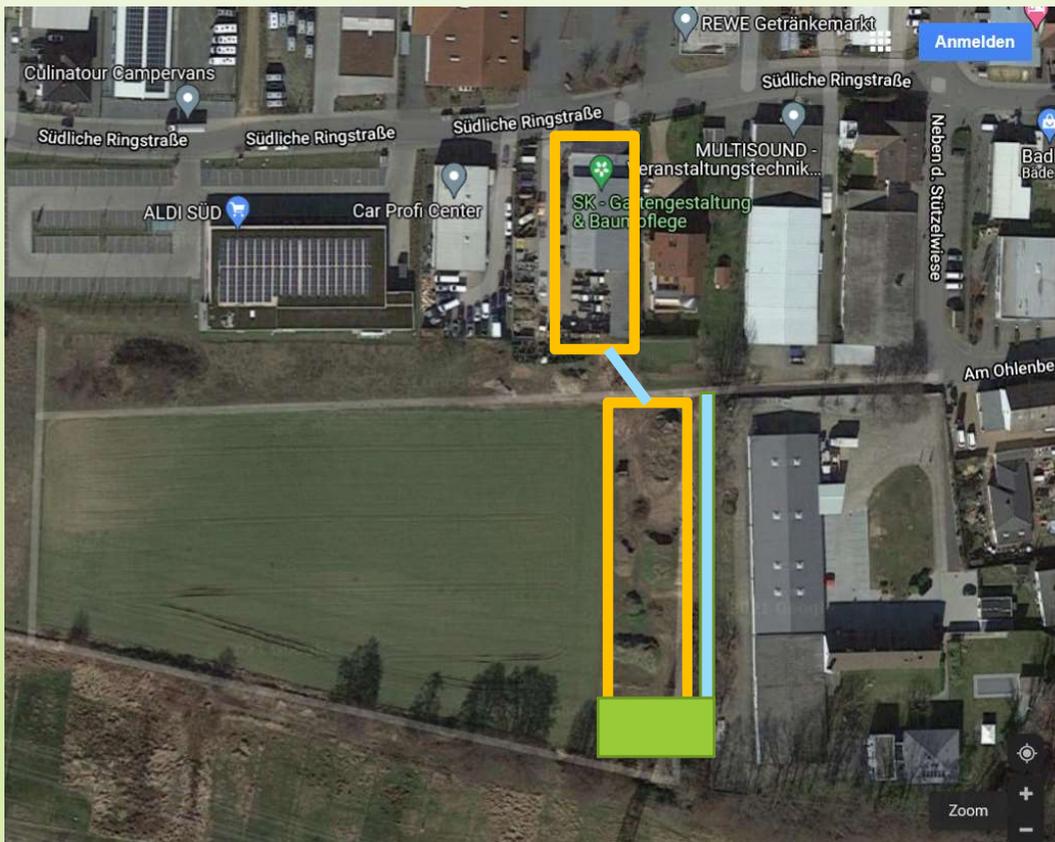
**ALLGEMEINE RECHTSGRUNDLAGEN**

- BauGB: Baugesetzbuch - 147. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3034)
- BauNVO: BauNutzungsverordnung - 147. vom 11.10.2017 (BGBl. I S. 3788)
- BImB: Technische Baubestimmungen - 147. vom 12.01.2011 (BGBl. I S. 44, 182); zuletzt geändert durch Art. 7 Nr. 1 bis 10 des Gesetzes vom 11.10.2019 (BGBl. I S. 294)
- PlanVO: Planverfahrenverordnung - 147. vom 03.12.1980 (BGBl. I S. 58); zuletzt geändert durch Art. 157, 160 des Gesetzes vom 11.10.2019 (BGBl. I S. 297)

(Stand März 2019)

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Erlasse, Verordnungen u. Ä.) können bei der Gemeinde Erzhäusen eingesehen werden.

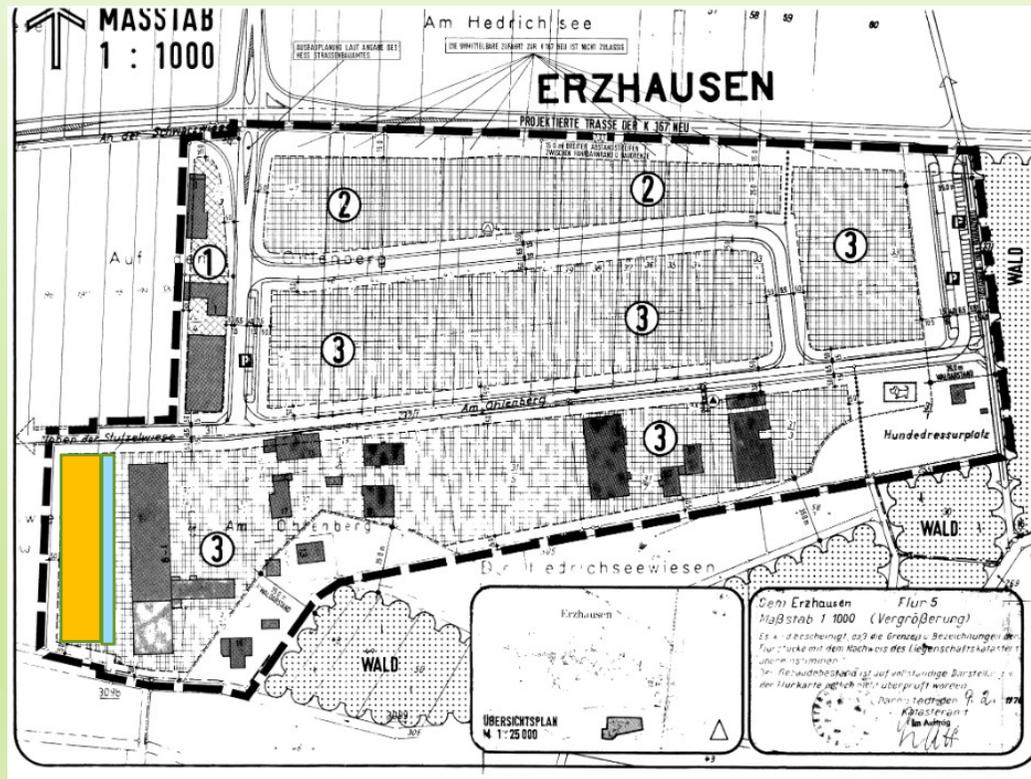
# Worum geht es? – Plan:



- Grundstücke im Eigentum
- Beabsichtigte Erweiterung durch Ankauf der Wegeparzelle und deren Entwidmung
- Überfahrt von einem Grundstück auf das andere.  
Die Ausgleichsfläche wird Gewerbefläche. Der Weg zwischen beiden Grundstücken bleibt öffentlicher Weg.
- Als Ersatz wird im Süden eine Ausgleichsfläche neu angelegt.

# Worum geht es?

Hier: B-Plan "Gewerbegebiet Am Ohlenberg"



**VEREINBARUNG**

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

KENN. ZIFFER	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	GRZ	GFZ	MAX. BODENHÖHE
1	MI	0	II - I	0.4	0.8	1500
2	GE	0	II - I	0.8	1.6	1000
3	GE	0	III - I	0.8	2.0	1000

**KURZSTATISTIK:**

- GESAMTFLÄCHE: CA. 9 542 HA = 1000%
- ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHE (INKL. VERKEHRSGRÜN): CA. 1 278 HA = 13.4%
- GRÜNFLÄCHE (= HUNDERESSURPLATZ): CA. 0 344 HA = 3.6%
- NETTOFLÄCHE: CA. 7 920 HA = 83.0%
- ANZAHL DER ÖFFENTL. STELLPLATZE: -PKW: CA. 30, -LKW: CA. 8-12

**GENEHIGUNGSVERMERK**

**Genehmigt**

mit dem Auftrag  
 am 28. Juli 1979  
 Nr. V 9-6 100/79  
 Datum der ... 28. Juli 1979  
 Der Regierungspräsident  
 im Auftrag

**ERZHAUSEN**

BLATT PLANTEIL

BLATT TEXTEIL VON

**ÜBERSICHTSPLAN 1 : 25 000**

DES HUNDESSURPLATZES - BRAND - VON

18.07.1978 - NUM. 10 225/81

5 BLATT

SCHRIFTLICHE BEGRÜNDUNG VON 28.07.1979

(5 9. ABS. 8 - BRAND -)

BLATT HOHENPROFILPLANE VON

(5 2. ABS. 3 - BRAND -)

DEK. PLANTEIL - PLANTEIL DER GEMEINDEN DES LANDESKREISES DARMSTADT-DIEBING - TECHNISCHE ABTEILUNG -

DARMSTADT, DEN 28.07.1979

BEGRÜNDUNG VON

ALS SATZUNG § 14 VERBANDSSATZUNG AUFGRUND DES BESCHLOSSES DER VERBANDSVERSAMMLUNG VOM 28.07.1979

**Frohm**



# Worum geht es?

Plan für die anstehende Erschließung



# Beabsichtigte Umsetzung:



- Kauf der Wegeparzelle  
Beschluss des Gemeindevorstands, sie umzuwidmen  
(Beschluss liegt vor)
- Teilung der Ausgleichsfläche und Ankauf eines Teilstücks  
Der öffentliche Weg wird an der Stelle verbreitert  
(Vermessung ist erfolgt)
- Ausgleichsfläche wird zu Gewerbefläche  
(Aufschiebende Bedingung; erfordert Änderung des Bebauungsplanes, Beschluss der GV)
- Ausgleichsfläche wird mit entsprechendem ökologischen Wert im Süden am Bach neu angelegt
- Erschließung erfolgt auf Kostendes Käufers

# Aktueller Stand



- Kaufvertrag über den Kauf der beiden Parzellen wurde am 11.1.2021 beurkundet mit folgenden Regelungen:  
  
Kaufpreis 69.550 EUR (50 EUR/qm bei 1.391 qm)  
  
Aufschiebende Bedingung, dass die Ausgleichsfläche als gewerbliche Baufläche ausgewiesen wird  
  
Verpflichtung zur Erschließung auf Kosten des Käufers  
  
Verpflichtung des Käufers, die Ökopunkte auf seinem Grundstück an anderer Stelle nachzuweisen.
- **Zur Durchführung des Kaufvertrages ist ein Beschluss der Gemeindevertretung erforderlich, entweder zur Änderung des B-Planes und/oder zum Abschluss eines modifizierten Kaufvertrages.**

# Zu lösende Themen

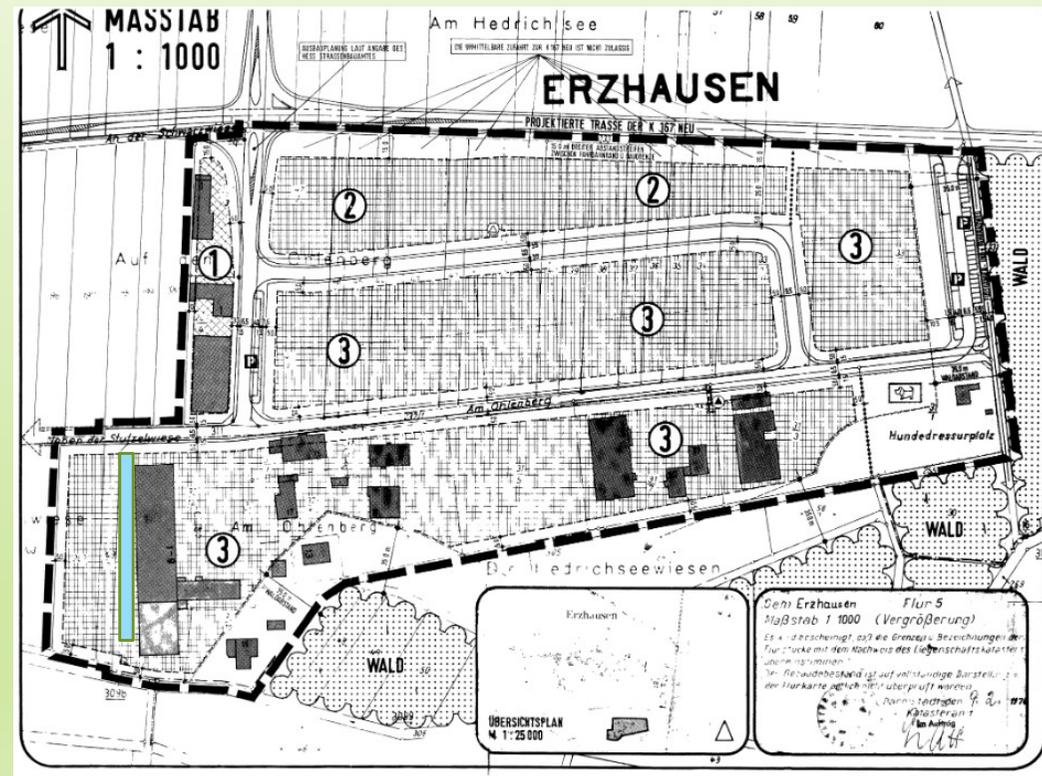
---

- **Verkauf Wegeparzelle**  
An der Wegeparzelle hatte auch der Eigentümer des östlich angrenzenden Grundstücks Interesse bekundet.  
Soll/kann die Wegeparzelle öffentlich  
zum Kauf angeboten werden und gegen Höchstgebot verkauft werden?
- **Verkauf Ausgleichsfläche**  
Soll die Ausgleichsfläche überhaupt verkauft werden?  
Wenn ja, soll die Ersatzausgleichsfläche im Eigentum der Gemeinde sein oder reicht eine dingliche Sicherung  
einer im Privateigentum gehaltenen Ausgleichsfläche?  
Soll die Familie Breidert einen Teil der Ausgleichsfläche erwerben können?
- **Anstehende Erschließung** des Grundstücks Flur 5 Flurstück 202 und **Kostenkalkulation**

# Verkauf Wegeparzelle

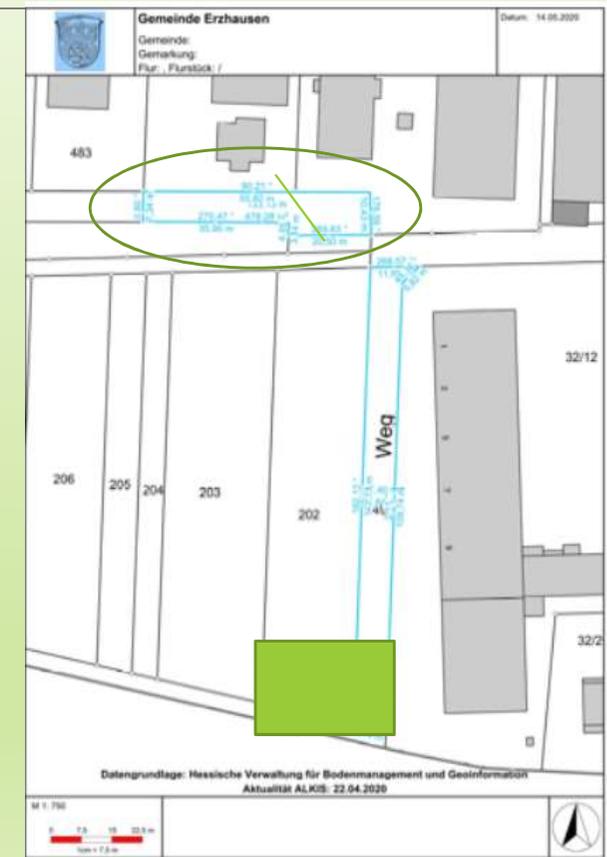
Aktuell ist die Wegeparzelle Gegenstand eines schwebend unwirksamen Kaufvertrages.

- Lösung im gegenseitigen Einvernehmen
- Einseitiger Rücktritt für den Käufer bei Unzumutbarkeit auf das Eintreten der Bedingung zu warten
- Für den VK?  
Klarer Beschluss gegen die B-Plan-Änderung -> Bedingung kann zunächst nicht eintreten, später bei veränderten politischen Verhältnissen denkbar?



# Verkauf Ausgleichsfläche

- Der Käufer hat die Ausgleichsfläche auf seine Kosten vermessen lassen. Die Teilung ist erfolgt und dem Grundbuchamt zur Eintragung mitgeteilt worden.
- Der Käufer ist bereit, auch vom südlichen Teil seines Grundstücks ein Teilgrundstück abzutrennen, als Ausgleichsfläche mit mindestens gleichwertigem Ökowerth anzulegen und der Gemeinde im Tausch für die Ausgleichsfläche, die Kaufgegenstand ist, zu überlassen. Dies gilt, sofern die Gemeinde bereit ist, den Bebauungsplan zu ändern, um aus dem Kaufgegenstand Gewerbefläche zu machen.
- Der Käufer ist bereit, dem Nachbarn die südlich von dessen Grundstück gelegene Teilfläche der Ausgleichsfläche zum Kauf zum Bodenrichtwert für Gewerbegrundstücke anzubieten. Der Zuschnitt soll in diesem Fall so gewählt werden, dass die Zufahrt vom Firmengrundstück zum Grundstück Flur 5 Flurstück 202 möglich ist.



# Erschließung

a) Der Käufer führt die Erschließung auf seine Kosten durch

Einnahmen

EUR 69.550,00

Ausgaben

EUR 15.000 (Neukalkulation Abwasserbeitrag)

b) Der Käufer führt die Erschließung auf Basis eines Angebots an die Gemeinde durch oder Gemeinde erschließt selbst  
ca-Werte, da eine konkrete Ermittlung Kosten verursachen würde:

Einnahmen		Ausgaben	
154.020,00 €	Kaufpreis 906 qm Wegeparzelle, 170 EUR/qm (Bodenrichtwert enderschlossen)	230.000,00 €	Erschließungskosten
1.594,00 €	Kaufpreis Ausgleichsfläche, 3,30 EUR/qm (entfällt bei Tausch)		davon ca. 130.000 EUR Kanalbau und Planung (überwiegend nicht umlegbar)
155.614,00 €	Zwischensumme		davon ca. 83.000 EUR Straßenbau, 17.000 EUR Planung
90.000,00 €	Erschließungsbeitrag Straße der Anlieger (90 %)	15.000,00 €	Neukalkulation Abwasserbeitrag
25.000,00 €	Kanalbau, Anschluss Keim, umlegbar		
270.614,00 €	Summe	245.000,00 €	Summe
			plus interner Aufwand durch Ausschreibung und Begleitung der Maßnahme

---

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

