

Gemeinde Ammerbuch
- GEMEINDEVERWALTUNG -

Haupt- und Bauverwaltung
Ansprechpartner Langer, Susanne
Telefon 07073 / 9171 - 7142

Sitzung	Gemeinderat
am	08.12.2014
DSNR	GR-74-2014
SSK	119384
Az	621.4522.00
Anlagen	8 (Nr. 7 NÖ; Nr. 8 RIS)

SITZUNGSVORLAGE

TOP 3

Bebauungsplan Gewerbegebiet 'Hagen III und IV' in Ammerbuch-Altingen

- **Entscheidung über die Stellungnahmen aus dem Hauptverfahren**
- **Erneute Billigung des geänderten Entwurfs**
- **Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung mit verkürzter Frist und Beschränkung auf die von der Änderung berührten Behörden**
- **Beschränkung der Stellungnahmen auf die geänderten Teile**

Bezugsvorlagen:

DSNR	Sitzung	Top	Betreff
---	13.02.2006	6	Aufstellungsbeschluss
---	22.03.2010	3	Billigung Vorentwurf zum Bebauungsplan
---	14.06.2010	2	Vorstellung Kosten und Stellungnahmen
GR-35-2014	23.06.2014	4	Entscheidung über Stellungnahmen aus dem Vorverfahren; Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss im Hauptverfahren

- Anlagen:**
1. Plan (geänderter Entwurf vom 24.11.2014)
unmaßstäblich verkleinert
 2. Text (geänderter Entwurf vom 24.11.2014)
 3. Begründung (geänderter Entwurf vom 24.11.2014)
 4. Umweltbericht (geänderter Entwurf vom 24.11.2014)
 5. Stellungnahme und Abwägung der Gemeinde zu den
Stellungnahmen der Behörden im Hauptverfahren
 6. Stellungnahme und Abwägung der Gemeinde zu den
Stellungnahmen der Bürger im Hauptverfahren
 7. Unterschriftenliste der Stellungnahme um Herrn Gaul
(nichtöffentlich)
- Folgende Anlagen können im Ratsinformationssystem (RIS) abgerufen werden:
8. Plan, Maßstab 1:500 (RIS)

Beratung \ Entscheidung: öffentlich

1. Beschlussvorschlag

- 1.1 Über die vorgebrachten Stellungnahmen von Behörden und Bürgern im Hauptverfahren wird entsprechend der Abwägung in Anlage 5 und 6 entschieden.
- 1.2 Der geänderte Entwurf der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Hagen III und IV" bestehend aus Plan, Text, Begründung und Umweltbericht –jeweils in der Fassung vom 24.11.2014- wird gebilligt.
- 1.3 Der geänderte Entwurf der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Hagen III und IV" bestehend aus Plan, Text, Begründung und Umweltbericht –jeweils in der Fassung vom 24.11.2014- wird gebilligt.
- 1.4 Die Verwaltung wird beauftragt, die erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung mit verkürzter Frist (2 Wochen) durchzuführen.
- 1.5 Die Behördenbeteiligung wird auf die von der Änderung berührten Behörden beschränkt.
- 1.6 Stellungnahmen der Behörden und Bürger können nur zu den geänderten Teilen vorgetragen werden.
- 1.7 Die Mitteilung über die Stellungnahme der Gemeinde an die Bürger der Unterschriftenliste von Herbert Gaul mit 209 Unterschriften, davon 197 aus Ammerbuch-Altingen, wird durch die ortsübliche Veröffentlichung der Möglichkeit der Einsichtnahme ersetzt (§ 3 Abs. 2 S. 5 Baugesetzbuch).

2. Finanzielle Auswirkungen

2.1 Gesamtkosten

Zwischenzeitlich wurden die Gesamtkosten erneut geschätzt; es wird für die Realisierung des Gebiets mit Gesamtkosten von ca. 7,822 Mio. Euro gerechnet. Die Übersicht im Folgenden:

2.1.1 Grunderwerb

Kosten für den Grunderwerb (inklusive Grunderwerbssteuer) 2.328.000 €

2.1.2 Bauleitplanung

Kosten für die Planung ca. 110.000 €

2.1.3 Erschließungskosten mit externen Ausgleichsmaßnahmen

Die Erschließungskosten werden im Rahmen der Erschließungsplanung und Ausschreibung konkretisiert.

Erschließungskosten insgesamt	ca. 5.384.000 €
Davon:	
Innere Erschließung mit Planung und Bepflanzung (Straße, Abwasser, Beleuchtung)	ca. 3.379.000 €
Verkabelung 110 KV-Leitung	ca. 1.000.000 €
Anbindung durch Kreisverkehr an die K 6917	ca. 420.000 €
Geh- und Radweg entlang K 6917	ca. 125.000 €
Externe Ausgleichsmaßnahmen	ca. 160.000 €
Unvorhergesehenes (z. B. Archäologie)	ca. 300.000 €

2.2 Finanzierung

2.2.1 Grunderwerb

Der Grunderwerb wurde im Haushalt 2010 und 2011 finanziert und ist weitestgehend abgeschlossen.

2.2.2 Planungskosten

Im Haushalt 2014 ist die Planungsrate für die Bauleitplanung finanziert.

2.2.3 Erschließungskosten und Ausgleichsmaßnahmen

In den vergangenen Haushaltsjahren wurden bereits Kosten für Erschließung und Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von ca. 101.000,- € finanziert.

Im Haushalt 2015 wurden die voraussichtlich anfallenden Kosten für das kommende Jahr in Höhe von 3.180.000,- € beantragt.

Im Haushalt 2016 werden die restlichen Erschließungskosten, in diesem und den Folgejahren weitere Kosten für die dauerhaften artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und die Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) beantragt werden. Die geschätzten Kosten für die Jahre 2016 ff. belaufen sich auf ca. 2.103.000,- €

2.2.4 Finanzierungsbedarf

Damit sind voraussichtlich noch ca. 5.283.000 € zu finanzieren.

2.3 Verkaufspreis

Mit dem bisherigen Verkaufspreis für Gewerbegrundstück mit 66,47 €/m² können die Grunderwerbs- und Erschließungskosten nicht gedeckt werden. Der Gemeinderat hat vor Beginn des Verkaufs über die Preisgestaltung zu entscheiden.

Es liegen von Gewerbebetrieben aus dem bestehenden Gewerbegebiet Hagen und aus der Gemeinde Ammerbuch bereits Anfragen für größere Flächen vor.

Nach dem Satzungsbeschluss können von Seiten der Verwaltung Verhandlungen über Kauf- und Platzwünsche geführt werden. Die Entscheidung über die Vergabe bzw. deren Kriterien obliegt dem Gemeinderat.

3. Sachdarstellung und Begründung

3.1 Verfahrensstand

Der Entwurf des Bebauungsplans im Hauptverfahren wurde am 23.06.2014 gebilligt und die Offenlage beschlossen.

3.2 Bürgerbeteiligung

Die öffentliche Auslegung im Hauptverfahren wurde vom 07.07.2014 bis 08.08.2014 durchgeführt.

Zur Eröffnung der Bürgerbeteiligung wurde am 09.07.2014 eine Planersprechstunde angeboten, in der die Planer Herr Gauss und Herr Kuntz vom Büro Gauss und Lörcher, Herr Menz vom Büro Menz Umweltplanung und Herr Spinner vom Büro Isis den Bürgern für Ihre Fragen zum Bebauungsplan zur Verfügung standen. Das Angebot wurde von Herrn Gaul als Vertreter seiner Unterschriftenliste sowie zukünftigen Kaufinteressenten wahrgenommen.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung gingen die in Anlage 6 aufgeführten Stellungnahmen der Bürger ein. Neben Einzelstimmungen gab es die Bürgergruppe um Herrn Gaul, die bereits im Vorverfahren eine Stellungnahme abgegeben hatte. Im Hauptverfahren wird erneut mit 209 Unterschriften, davon 197 Bürger aus Ammerbuch-Altingen Stellung genommen.

In der Gegenüberstellung in Anlage 6 sind die Stellungnahmen bzw. die Vorschläge zu Abwägungsentscheidungen der Gemeinde zu den einzelnen Themen aufgeführt.

3.3 Behördenbeteiligung

Die Behördenbeteiligung im Hauptverfahren wurde zwischen dem 30.06.2014 und dem 04.08.2014 mit einzelnen Verlängerungen bis zum 15.08.2014 durchgeführt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gingen die in Anlage 5 aufgeführten Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange ein.

In der Gegenüberstellung in Anlage 5 sind die Stellungnahmen bzw. Abwägungsentscheidungen der Gemeinde zu den einzelnen Themen aufgeführt.

3.4 Änderung des gebilligten Entwurfs

Wie in Anlage 5 und 6 unter der Stellungnahme der Gemeinde aufgeführt, wurden einige Änderungen im zeichnerischen Teil, Text, Begründung und Umweltbericht erforderlich. Die wesentlichen Änderungen:

3.4.1 Einzelhandel

Im neuen Regionalplan werden die für bestimmte Gemeindegrößen zulässigen Sortimente im Einzelhandel detailliert geregelt. Neue Bebauungspläne sind aus den übergeordneten Planungen, insbesondere aus dem Regionalplan zu entwickeln. Die Sortimentszuordnung ist von den Kommunen zu übernehmen.

Deshalb war eine Änderung des Textteils erforderlich.

Neben dem bereits bisher ausgeschlossenen Lebensmitteleinzelhandel sind weitere typische zentren- und grundversorgungsrelevante Sortimente, auch unterhalb der Großflächigkeit (unter 800 m² Verkaufsfläche) auszuschließen, da diese Sortimente im Kleinzentrum Ammerbuch nicht zulässig sind bzw. von ihnen schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche von umliegenden Gemeinden ausgehen können. Zentrenrelevante Sortimente sind den zentralen Versorgungsbereichen der Unter-, Mittel- und Oberzentren vorbehalten.

Ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben insgesamt, wie er von einigen umliegenden Gemeinden in Ihren Stellungnahmen gefordert wird, ist im Regionalplan jedoch nicht gefordert. Es ist nicht absehbar, ob bzw. welche Anfragen im Gewerbegebiet zu im Regionalplan zulässigen Einzelhandelsbetrieben gestellt werden. Die Gemeinde sollte sich künftige Entwicklungsmöglichkeiten daher aus Sicht der Verwaltung nicht von vornherein verstellen.

Im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde können Einzelhandelsbetriebe mit typischen, nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterhalb der Großflächigkeit (bis 800 m² Verkaufsfläche) angesiedelt werden:

Es dürfen jedoch durch räumlich nahe beieinanderliegende Einzelhandelsbetriebe keine negativen Auswirkungen wie bei regionalbedeutsamen Einzelhandesgroßprojekten zu erwarten sein (sog. Agglomeration). Deshalb wurde im Textteil des Bebauungsplans ein Verbot der Agglomeration von mehreren jeweils einzeln zulässigen Einzelhandelsbetrieben festgesetzt.

Die Änderung wurde in die Begründung eingearbeitet.

Der Verkauf von im Gebiet handwerklich hergestellten Waren auf einer Verkaufsfläche bis 150 m², der bisher bereits vorgesehen war, wurde von allen Beteiligten nicht beanstandet.

3.4.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Flächen, von denen die unbelasteten Niederschlagsmengen dem Regenwasserkanal und den Retentionsflächen zugeführt werden, wurden nun detailliert definiert; ebenso die Flächen, von denen das belastete Niederschlagswasser dem Schmutzwasserkanal zugeführt wird.

3.4.3 Plan

Der Radweg wird von 2,25 m auf 2,50 m verbreitert, die elektrischen Versorgungsanlagen (Trafo-Stationen) geringfügig verlegt, so dass für die 3 vorgesehenen Stromverteilerkästen keine Leitungsrechte mehr erforderlich sind.

3.4.4 Archäologischer Denkmalschutz

Nach Hinweisen durch ein auf entsprechende Funde hinweisendes Luftbild wurden auf Vorschlag der Gemeinde von Seiten des Denkmalschutzes Anfang November 2014 eine Feldbegehung durchgeführt. Es wurden aufgepflügte Fundstücke gesichtet.

Diese Funde werden im Umweltbericht aufgenommen und die weitere Vorgehensweise im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung mit der Denkmalschutzbehörde abgeklärt.

Voraussichtlich sind vor Beginn der Erschließungsarbeiten weitere Voruntersuchungen durch die Denkmalbehörde erforderlich. Eine zeitliche Einschätzung der erforderlichen Maßnahmen ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich.

3.5 Weiteres Verfahren

Die aufgeführten Änderungen erfordern nach § 4 a Absatz 3 Baugesetzbuch eine erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung, die nach den Feiertagen im Januar 2015 durchgeführt wird.

Die Themen sind bereits bekannt; die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung kann nach § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch mit einer verkürzten Frist von 2 Wochen durchgeführt und auf die geänderten Teile des Entwurfs beschränkt werden.

Die Behörden und Träger der öffentlichen Belange werden beteiligt nur beteiligt, soweit sie von den Änderungen betroffen sind.

Die bisher beteiligten Bürger und Behörden werden über das Ergebnis Ihrer Stellungnahme informiert. Der Bürgergruppe um Herbert Gaul wird, wie im Baugesetzbuch unter § 3 Abs. 2 S. 5 Baugesetzbuch vorgesehen, Gelegenheit zur Einsichtnahme des Abwägungsergebnisses gewährt. Diese Möglichkeit wird öffentlich bekannt gegeben.

Voraussichtlich kann in einer der nächsten Sitzungen des Gemeinderats im Jahr 2015 der Satzungsbeschluss erfolgen.

Über den weiteren Verlauf des Verfahrens, den geplanten Beginn der Erschließung und möglicher Verkaufsverhandlungen wird im Rahmen der Vorlage zum Satzungsbeschluss informiert.

4. Abstimmung

Die Stellungnahme der Gemeinde wurde mit den jeweiligen Fachgutachtern abgestimmt.

5. Alternativen

Es sind vielfältige Alternativen im Rahmen der Abwägung denkbar. Bei einer weiteren Planänderung müsste erneut in die Planungsphase mit folgenden Offenlagen eingetreten werden.

6. Schluss

Die Verwaltung schlägt vor, entsprechend den Beschlussvorschlägen zu entscheiden.

Ammerbuch, 27.11.2014

Susanne Langer