

Gemeinde Ammerbuch
- GMEINDEVERWALTUNG -

Haupt- und Bauverwaltung

Ansprechpartner Langer, Susanne

Telefon 07073 / 9171 - 7142

Sitzung	Gemeinderat
am	23.06.2014
DSNR	GR-35-2014
SSK	111821
Az	621.4522.00
Anlagen	9 (Nr. 7 – 9 RIS)

SITZUNGSVORLAGE

TOP 4

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

- Entscheidung über die Stellungnahmen aus dem Vorverfahren**
- Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss im Hauptverfahren**

Bezugsvorlagen:

DSNR	Sitzung	Top	Betreff
---	13.02.2006	6	Aufstellungsbeschluss
---	13.03.2006	1 NÖ	Alternativenprüfung für Gewerbebestände
---	28.01.2008	3 NÖ	Weiteres Vorgehen Grunderwerb
---	23.03.2009	2 NÖ	Weiteres Vorgehen nach div. Verträgen
---	22.06.2009	1 NÖ	Weiteres Vorgehen Grunderwerb
---	28.09.2009	5	Auswahl Planungsbüros, Kosteninformation
---	23.11.2009	1 NÖ	Vorüberlegungen zur Erschließung
---	22.03.2010	3	Billigung Vorentwurf zum Bebauungsplan
---	14.06.2010	2	Vorstellung Kosten und Stellungnahmen

Anlagen:

1. Plan (Entwurf vom 23.06.2014) unmaßstäblich verkleinert
 2. Text (Entwurf vom 23.06.2014)
 3. Begründung (Entwurf vom 23.06.2014)
 4. Umweltbericht (Entwurf vom 23.06.2014)
 5. Stellungnahme und Abwägung der Gemeinde zu den Stellungnahmen der Behörden im Vorverfahren
 6. Stellungnahme und Abwägung der Gemeinde zu den Stellungnahmen der Bürger im Vorverfahren
- Folgende Anlagen können im Ratsinformationssystem (RIS) abgerufen werden:
7. Baugrunduntersuchung (Erschließung Hagen III + IV) vom 02.10.2009 (RIS)
 8. Ermittlung der maßgebenden Verkehrsbelastungen für die schalltechnische Untersuchung im Bereich des Baugebiets Hagen III-IV vom Mai 2011 (RIS)
 9. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Hagen III und IV vom Oktober 2013 (RIS)

Beratung \ Entscheidung: öffentlich

1. **Beschlussvorschlag**

- 1.1 Über die vorgebrachten Stellungnahmen von Behörden und Bürgern im Vorverfahren wird entsprechend der Abwägung in Anlage 5 und 6 entschieden.
- 1.2 Der Entwurf der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Hagen III und IV" bestehend aus Plan, Text, Begründung und Umweltbericht - jeweils in der Fassung vom 23.06.2014 - wird gebilligt.
- 1.3 Der Entwurf der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Hagen III und IV" bestehend aus Plan, Text und Begründung und Umweltbericht- jeweils in der Fassung vom 23.06.2014 - wird gebilligt.
- 1.4 Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung sowie die Behördenbeteiligung durchzuführen.
- 1.5 Die Mitteilung über die Stellungnahme der Gemeinde an die Bürger der Unterschriftenliste von Herbert Gaul mit 73 Unterschriften, davon 67 aus Altingen, wird durch die ortsübliche Veröffentlichung der Möglichkeit der Einsichtnahme ersetzt (§ 3 Abs. 2 S. 5 BauGB).

2. **Finanzielle Auswirkungen**

2.1 Gesamtkosten

Zum aktuellen Verfahrensstand wird mit grob geschätzten Gesamtkosten für das Gebiet mit ca. 6,8 Mio. Euro gerechnet. Im Folgenden ist die Übersicht aufgeführt:

2.1.1 Grunderwerb		Euro
Kosten für den Grunderwerb (inklusive Grunderwerbssteuer)		2.368.000
2.1.2 Planungskosten		Euro
Planungskosten mit Planerwechsel	ca.	50.000
Umweltplanung	ca.	23.000
Kosten für notwendige Gutachten (s. Anlage 7, 8, 9)		<u>45.000</u>
Insgesamt:		118.000

2.1.3 Erschließungskosten

Die Kosten für die einzelnen Erschließungsschritte wurden bisher nur grob kalkuliert: Die Erschließungskosten werden im Rahmen der Erschließungsplanung konkretisiert.

Vermessungskosten für Planung und Erschließung	ca.	11.000
Erschließungsplanung Tiefbau	ca.	170.000
Erschließungskosten im Gebiet (Straßen, Wasser, Entwässerung etc.)	ca.	2.300.000

		Euro
Anbindung durch Kreisverkehr an die K 6917	ca.	300.000
Verkabelung 110 KV-Leitung	ca.	1.000.000
Unvorhergesehenes		<u>350.000</u>
Erschließungskosten insgesamt:		Euro ca. 4.131.000
 2.1.4 Ausgleichsmaßnahmen extern		
Die Kosten für die externen Ausgleichsmaßnahmen wurden bisher nur grob kalkuliert. Sie werden im Rahmen des Hauptverfahrens konkretisiert.		
Kosten geschätzt		<u>160.000</u>
Somit Gesamtkosten des Baugebietes von ca. :		6.767.000

2.2 Finanzierung:

2.2.1 Grunderwerb

Der Grunderwerb wurde im Haushalt 2010 und 2011 finanziert und ist abgeschlossen. Es müssen noch geringe Flächen für den Kreisverkehr erworben werden.

2.2.2 Planungskosten

Im Haushalt 2014 ist die Planungsrate für die Bauleitplanung finanziert.

2.2.3 Erschließungskosten und Ausgleichsmaßnahmen

Die Kosten für die Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Haushalt 2015 zu beantragen oder in die Finanzplanung einzustellen bzw. stehen als Haushaltsreste für die Erschließungsplanung bereit.

Im Rahmen der dauerhaften artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (Anlage von Lerchenfenstern und Ackerrandstreifen) werden auch in zukünftigen Jahren geringe jährliche Kosten (400 €) anfallen.

Für die Überwachung der aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Maßnahmen (Monitoring) werden in den nächsten Jahren Kosten von ca. 6.000 € insgesamt anfallen.

2.2.4 Finanzierungsbedarf

Damit sind aus heutiger Sicht voraussichtlich noch 4.300.000,- € zu finanzieren.

2.3 Verkaufspreis

Der bisherige Verkaufspreis für Gewerbegrundstücke mit 66,47 €/m² ist zu überprüfen. Voraussichtlich ist eine Neukalkulation erforderlich.

Gewerbebauplätze können nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen verkauft werden. Die Vermessungskosten für die Baugrundstücke sind von den Käufern zu tragen.

3. Sachdarstellung und Begründung

3.1 Verfahrensstand und zeitlicher Ausblick

Das Vorverfahren mit frühzeitiger Bürgerbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung und die Behördenbeteiligung wurden im März 2010 abgeschlossen. Aufgrund der Stellungnahmen der Behörden und Bürger wurden die in der Anlage aufgeführten Gutachten eingeholt und in den Entwurf der Planungsunterlagen eingearbeitet.

Dieser Entwurf wird nun dem Gemeinderat zur Beratung und zur Billigung im Hauptverfahren vorgelegt. Nach dem Auslegungsbeschluss wird die öffentliche Auslegung mit einer Planer-Sprechstunde für die Bürger beginnen. Der Termin wird öffentlich bekannt geben. Parallel dazu erfolgt die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange.

Nach dieser Offenlage kann voraussichtlich im Herbst 2014 entschieden werden, ob eine erneute Billigung des Entwurfs notwendig wird oder der Satzungsbeschluss erfolgen kann.

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach organisatorischen Unterbrechungen zwischenzeitlich mit dem Büro Gauss als neuem Bebauungsplaner weitergeführt. Das Büro Nachtrieb und Weigel stand nicht mehr zur Verfügung.

Mit der konkreten Umsetzung von Erschließungsmaßnahmen (Kreisverkehr) und der Vergabe kostenträchtiger Aufträge (Verlegung der 110 KV-Leitung der EnBW) sollte aus Sicht der Verwaltung erst nach dem Satzungsbeschluss begonnen werden.

Die Erschließungsarbeiten werden mit Ausschreibung und Umsetzung erfahrungsgemäß mindestens ein Jahr erfordern.

Der Gemeinderat entscheidet, ab welchem Zeitpunkt mit der Vermarktung von Gewerbegrundstücken begonnen wird. Dies sollte frühestens in der Schlussphase der Erschließung erfolgen. Eine Bebauung sollte erst nach Abnahme der Erschließungsarbeiten erfolgen.

3.2 Öffentliche Auslegung im Vorverfahren

Die Öffentliche Auslegung wurde vom 12.04.2010 bis 14.05.2010 durchgeführt.

Dabei gingen die in Anlage 6 aufgeführte Stellungnahmen der Bürger ein. Neben Einzelstellungnahmen gab es eine Bürgergruppe um Herrn Herbert Gaul, die eine gleichlautende Stellungnahme abgab mit 73 Unterschriften, davon 67 aus Altingen.

In Anlage 6 sind die Stellungnahme der Gemeinde zu den einzelnen Themen und die Abwägung dazu aufgeführt.

Die Bürger werden über das Ergebnis ihrer Stellungnahmen informiert. Der Bürgergruppe um Herbert Gaul wird, wie im Baugesetzbuch unter § 3 Abs. 2 S. 5 vorgesehen, Gelegenheit zur Einsicht gewährt. Diese Möglichkeit wird öffentlich bekannt gegeben.

3.3 Behördenbeteiligung im Vorverfahren

Die Behördenbeteiligung wurde vom 30.03.2010 bis 12.05.2010 durchgeführt.

In der Anlage 5 werden die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange und die Stellungnahme der Gemeinderat zu den einzelnen Themen und die Abwägung dazu aufgeführt.

Vorschlag der Verwaltung: Über die Stellungnahme und Abwägung der Gemeinde wird entsprechend dem Beschlussvorschlag entschieden.

4. **Abstimmung**

Abstimmungen waren nicht erforderlich.

5. **Alternativen**

Seitens der Verwaltung werden keine Alternativen gesehen.

6. **Schluss**

Die Verwaltung schlägt vor, entsprechend dem Beschlussvorschlag zu entscheiden.

Ammerbuch, 17.06.2014

Susanne Langer