

# Beschlussvorlage

## VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG MONTABAUR

Drucksache-Nr. 005/15Nen/2019

Nachtrag zu Drucksache-Nr.

☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

Fachbereich/Az.:

SG 2.1 / 2.1/Be

Datum

05.05.2019

Beratungsfolge:

Ortsgemeinderat Nentershausen

Sitzungstermin

16.05.2019

Betreff:

**Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Kennel";  
Antrag der Fraktion "Wählergruppe Heinz"**

### Sachverhalt / Begründung:

#### I. Anlagen

1. Begründung
2. Textfestsetzungen
3. Planzeichnung

#### II. Bisheriger Verfahrensstand

|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ortsgemeinderat<br>Nentershausen | Drs.-Nr. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Beschluss über die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Kennel“</li><li>▪ Beschluss über die Durchführung der vorgezogenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 I und 4 I BauGB</li></ul> |                                  |          |

#### III. Verfahrensabwicklung

Geplant ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zwischen dem Baugebiet „Wiesenmorgen“ und dem alten Ortskern. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich daher im Wesentlichen an den Bestimmungen der benachbarten Planung, da im weiteren Vollzug der städtebaulichen Überlegungen ein gemeinsames und homogenes Baugebiet mit aufeinander abgestimmten Regelungen entstehen soll – WA GRZ 0,3/GFZ 0,6, 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte -.

Das zulässige Nutzungsspektrum wurde auf Wohngebäude und der Versorgung des Gebiets dienende Läden und nicht störende Handwerksbetriebe bestimmt. Darüber hinaus sind nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung auch dem Wohnen untergeordnete freiberufliche Tätigkeiten allgemein statthaft.

Des Weiteren sieht der Entwurf eine Fortführung des bisherigen Erschließungssystems vor, welches an der Garten-/Unterdorfstraße beginnt und über die Straßen In der Hasenbitze bzw. Am Hohlgraben fortgeführt werden wird.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde bereits beauftragt und wird in die Begründung der Offenlagefassung integriert.

Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung – durchgeführt und mit der vorgezogenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 I und 4 I BauGB eingeleitet. Nach Abschluss dieses ersten Schritts sind die eingegangenen Anregungen auszuwerten und die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 II BauGB vorzubereiten.

Da die Ortsgemeinde Nentershausen nicht alle Grundstücke im Plangebiet freihändig erwerben konnte, ist dann parallel zum Bebauungsplanverfahren auch die Bodenordnung einzuleiten, damit einerseits bebaubare Grundstücke gebildet und andererseits die Ortsgemeinde Eigentümerin der ausgewiesenen öffentlichen Flächen – vor allem den Straßen – wird. Dementsprechend sollte in der konstituierenden Sitzung des Ortsgemeinderates Nentershausen nach der Kommunalwahl auch ein Umlegungsausschuss gebildet werden.

Nachstehend der aktuelle Sachstand des Grunderwerbs:

| <b>Abfrageergebnis Verkaufsbereitschaft "Auf dem Kennel"</b> |                       |        |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------|--------|
| Gesamtfläche                                                 | 11.256 m <sup>2</sup> | 100%   |
| verkaufsbereit (beurkundet)                                  | 5.686 m <sup>2</sup>  | 50,52% |
| verkaufsbereit (kein Vertrag)                                | 334 m <sup>2</sup>    | 2,97%  |
| Umlegung                                                     | 1.659 m <sup>2</sup>  | 14,74% |
| nicht verkaufsbereit                                         | 2.334 m <sup>2</sup>  | 20,74% |
| keine Rückmeldung                                            | 1.243 m <sup>2</sup>  | 11,04% |

Mit dem Vermessungs- und Katasteramt Westerbürg ist vor diesem Hintergrund noch konkret abzustimmen, ob trotz der Zahl der Eigentümer, die an einer Bodenordnung teilnehmen wollen (15) bzw. nicht verkaufsbereit sind (31) die Voraussetzungen zur Einleitung eines Umlegungsverfahrens gegeben sind.

## **Beschlussvorschlag:**

### **1. Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 2 I i.V.m. 13 a BauGB**

Der Ortsgemeinderat Nentershausen beschließt die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf dem Kennel".

### **2. Zustimmungsbeschluss**

Der Ortsgemeinderat Nentershausen stimmt dem Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Kennel“ einschließlich Begründung sowie den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen in der Form zu, wie er dem Ortsgemeinderat in der heutigen Sitzung vorgelegen hat und dieser Beschlussvorlage beigelegt ist.

### **3. Durchführung der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 I BauGB**

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wird in der Form durchgeführt, dass die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf dem Kennel" für die Dauer eines Monats beim Bauamt der Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur eingesehen werden können.

### **4. Einleitung des Beteiligungsverfahrens der Träger öffentlicher Belange nach § 4 I BauGB**

Die Verwaltung wird beauftragt, gleichzeitig das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 I BauGB einzuleiten.

| Finanzielle Auswirkungen <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein |                  |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
|                                                                                               | Ergebnishaushalt | Finanzhaushalt |
| Buchungsstelle:                                                                               |                  |                |
| Projekt-Nr.:                                                                                  |                  |                |
| Ansatz zzgl. Haushaltsreste und außer-/überplanmäßigen Bewilligungen:                         | €                | €              |
| bereits verausgabt:                                                                           | €                | €              |
| durch Aufträge gebunden:                                                                      | €                | €              |
| noch verfügbar:                                                                               | €                | €              |

Im Auftrag



Gerd Becher