

## B e s c h l u s s v o r l a g e

**Vorlage-Nr.: 2008/066**

freigegeben am 07.05.2008

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Ahlers, Sandra

**Datum: 17.04.2008**

**Umlegungsbeschluss; hier: Einleitung eines vereinfachten  
Umlegungsverfahrens gem. §§ 80 ff Baugesetzbuch (BauGB)**

### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	26.05.2008	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	03.06.2008	Verwaltungsausschuss
Ö	08.07.2008	Rat

### **Beschlussvorschlag:**

1. Für das Wohngebiet Hankhausen (Bebauungsplanentwurf Nr. 87 – Wohnbaugebiet Hankhausen), Flurstück 248/16 und teilweise 399/15 der Flur 33 wird gem. §§ 80 ff. Baugesetzbuch (BauGB) ein vereinfachtes Umlegungsverfahren durchgeführt.

### **Sach- und Rechtslage:**

Wie bereits berichtet, hat ein Investor aus Oldenburg einen Antrag zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Baugebiet von 12 Wohneinheiten auf dem Grundstück zwischen Denkmalsweg und Loyer Weg gestellt (siehe auch Vorlagen 2007/001, 2007/181 und 2007/182).

Zwischenzeitlich wurde auf Grundlage dieser Beratungen ein Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 87 – Wohnbaugebiet Hankhausen sowie die entsprechende 39. Flächennutzungsplanänderung zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung beschlossen.

Gegenstand der Planung sind nunmehr 12 Grundstücke mit einer Größe zwischen 764 m<sup>2</sup> bis 1.382 m<sup>2</sup>, die eine Erschließung der westlich liegenden Grundstücke vom Denkmalsweg und der östlich liegenden Grundstücke über den Loyer Weg vorsehen. Darüber hinaus ist eine eingeschossige Einzelhausbebauung mit Regelungen zur Dachneigung und Farbgestaltung festgesetzt, um den dörflichen Charakter der Ortschaft Hankhausen zu betonen.

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche gegenwärtig als Fläche für die Landwirtschaft aus, so dass hier im Parallelverfahren auch die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig ist.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde Ende letzten Jahres durchgeführt. Über das Ergebnis wird gesondert im Rahmen der Fortführung dieser Bauleitpläne beraten (siehe Vorlagen Nr. 2007/258 und 2007/259). Diese Beratung ist nicht Gegenstand dieses Beschlusses zum Umlegungsverfahren.

Für den Ortsteil Hankhausen gibt es bislang lediglich Außenbereichssatzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB für einen Teilbereich des Denkmalsweges, des Loyer Weges sowie der Em-soldstraße. Die Außenbereichssatzungen beinhalten die Umgrenzung des Plangebietes und Bebauungskriterien nach § 34 BauGB mit Einschränkungen hinsichtlich der Mindestgröße. Diese Planbereiche grenzen an das o. g. geplante Wohnbaugebiet Hankhausen (siehe Anlage 1).

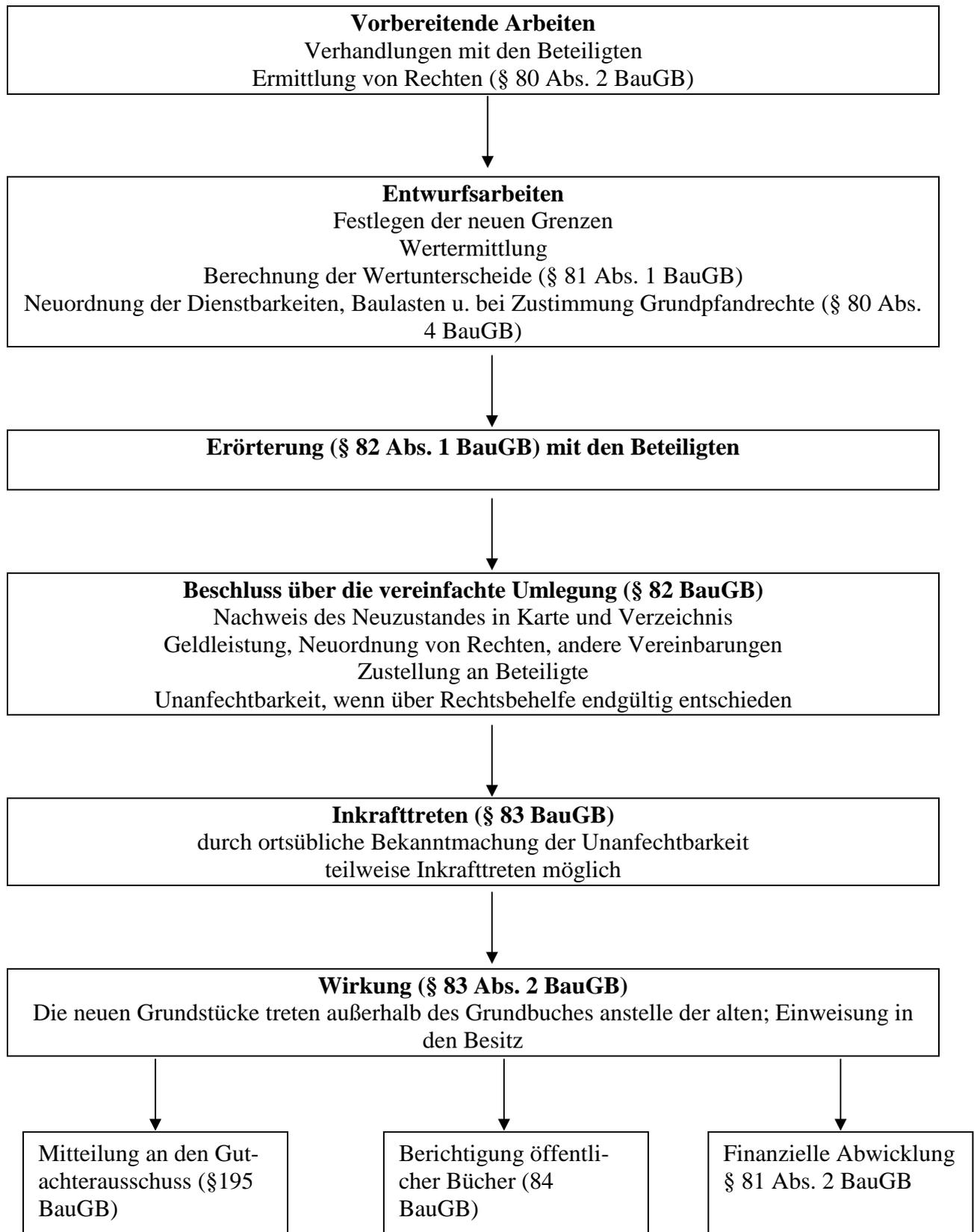
Die geplante Wohnbebauung soll durch einen Investor auf Grundlage des Bebauungsplanes, eines Städtebaulichen Vertrages sowie eines Erschließungsvertrages durchgeführt werden. Da die Gemeinde bereits infrastrukturelle Maßnahmen zugunsten dieses Gebietes durchgeführt hat, soll im Rahmen eines Umlegungsverfahrens eine Beteiligung hieran erfolgen

Bezüglich der Darstellung und Wirkung eines städtebaulichen Umlegungsverfahrens wird auf die Mitteilungsvorlage 2008/067 verwiesen.

Da es sich bei der geplanten Wohnbaufläche in Hankhausen um eine übersichtliche Grundstücksfläche handelt, die lediglich einen Eigentümer aufweist, bietet es sich zur Beschleunigung des Verfahrens an, eine vereinfachte Umlegung gem. §§ 80 ff. BauGB durchzuführen, weil dieses verfahrensverkürzt durchgeführt werden kann.

Für die Durchführung des Umlegungsverfahrens sowie ggfls. für die Übertragung der Aufgaben zur Durchführung der vereinfachten Umlegung auf eine andere geeignete Stelle ist gem. § 80 BauGB i. V. m. §46 BauGB ein Ratsbeschluss notwendig. Einer Anordnung der vereinfachten Umlegung durch die Gemeinde bedarf es nicht.

Das Verfahren verläuft dann nach dem nachfolgenden dargestellten Schema ab:



Innerhalb des Verfahrens wird die Umlegung mit dem betroffenen Eigentümer erörtert. Dabei wird dargestellt, wie die Flächen im Urzustand ausgesehen haben und nach der Erörterung neu aufgeteilt werden. Hierbei ist eine Orientierung am Gestaltungskonzept zum Wohnbaugebiet Hankhausen (siehe Anlage 2) vorgesehen.

Die Kosten des Umlegungsverfahrens ist vom Eigentümer zu tragen. Für den Eigentümer oder auch Erwerber dieser Grundstücke hat das Verfahren der Umlegung den Vorteil, neu geordnete Grundstücke bereits vermessen zu erhalten, die dann auch kataster- und grundbuchmäßig neu geordnet sind.

Parallel zum Umlegungsverfahren werden für das Wohnbaugebiet Hankhausen noch entsprechend ein städtebaulicher Vertrag und ein Erschließungsvertrag geschlossen, in denen im wesentlichen die finanzielle und technische Abwicklung geregelt werden.

Darüber hinaus ist das Bauleitplanverfahren für das Wohnbaugebiet Hankhausen fortzuführen, da für den Umlegungsbeschluss wesentliche Voraussetzung der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist. Die entsprechenden Beschlüsse sind in einer gemeinsamen Ratssitzung voraussichtlich im Dezember 2008 vorgesehen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten des Umlegungsverfahrens sind durch den Eigentümer zu tragen.

#### **Anlagen:**

Anlage 1: Städtebaukataster für den Ortsteil Hankhausen

Anlage 2: Gestaltungskonzept zum Wohnbaugebiet Hankhausen