

Baugebiet „Scheckert – Lausrain“, Konzept für die Ausweisung des Baugebietes

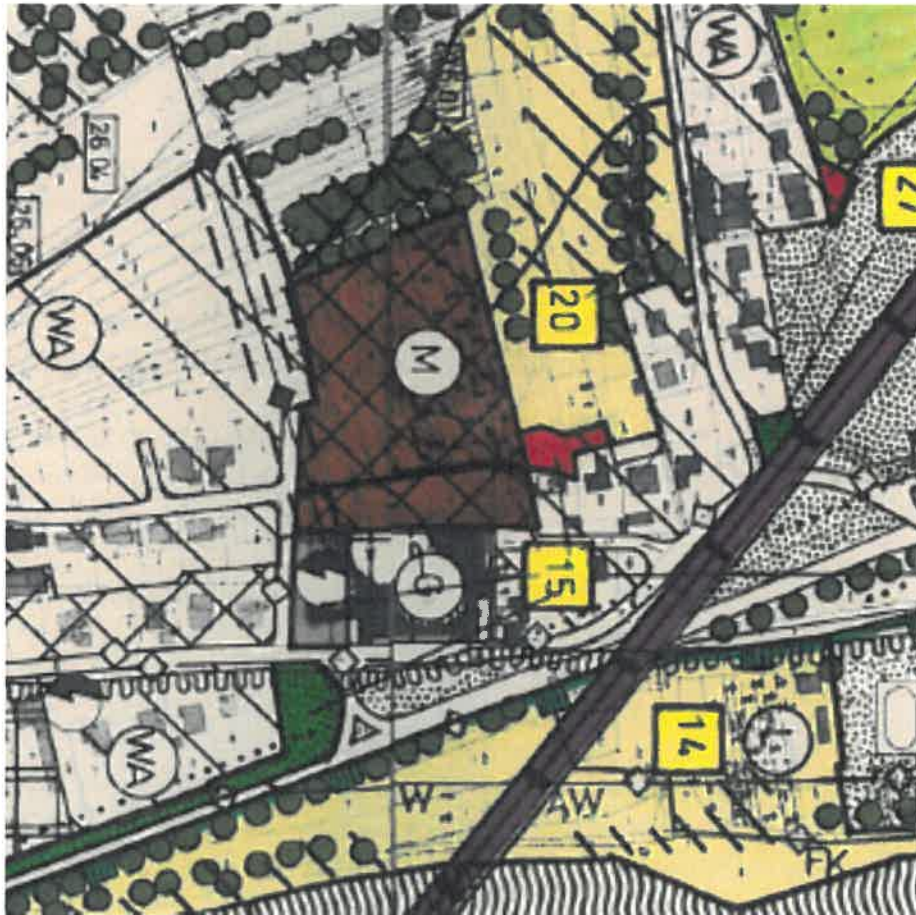
Kennzahlen:

Gesamtfläche : ca. 18.000 qm (10.572 qm MI-Fläche, 7.464 qm Lw-Fläche)

Anzahl der Bauplätze: ca. 30 Bauplätze (450 – 800 qm)

Ausgangsbedingungen:

1) Darstellung im Flächennutzungsplan:



- ca. 60 % der Fläche im MI-Gebiet ursprünglich als Erweiterungsfläche Fa. Götz-Brot geplant, 40 % derzeit landwirtschaftliche Fläche,

- östlich angrenzend „GE-Gebiet“, hier ggf. Änderung FINPI erforderlich, Abstimmung mit Eigentümer,

- Lärmemissionen Bahnstrecke zu erwarten, zusätzliche passive Schallschutzvorgaben mit entsprechender Festsetzung im BPl. zu erwarten,

- Wasserversorgung, Druckverhältnisse bei höher gelegenen Flächen sind zu prüfen.

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Aufgrund der BauGB-Novelle vom 13.05.2017 ist das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB möglich mit folgenden Erleichterungen:

- Der Bebauungsplan muss nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden,
- Ausgleichsflächenbedarf und Erfordernis der Umweltprüfung entfällt,
- Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entfällt.

Voraussetzungen hierfür:

- Ortsrandfläche mit < 10.000 qm durch Hauptgebäude versiegelte Fläche
- Aufstellungsbeschluss bis **31.12.2019** und Satzungsbeschluss bis 31.12.2021

Gemeindliche Zielvorgaben:

- Entwicklung, Abrechnung und Erschließung des Baugebiets durch einen Erschließungsträger (Fa. KFB, Kreuth, 100 % Kostenübernahme),
- Baugebot durch Eintragung eines optionalen, gemeindlichen Rückkaufsrechts, sofern innerhalb von 6 Jahren nach Fertigstellung der Erschließung kein Wohngebäude gebaut wird,
- Ankauf von Einlageflächen für soziale, städtebauliche Entwicklung (30-40 %) auf Grundlage der Richtlinien für die Vergabe gemeindlicher Grundstücke nach dem „Ansiedlungsmodell“ (s. BG Birkäcker),
- Freiwillige gesetzliche Umlegung zur Verfahrensbeschleunigung, alternativ gesetzliche Umlegung (falls Kooperation nicht gelingt),

Verfahren:

- 1) Auftrag des Gemeinderates an den Bürgermeister, durch Verhandlungen mit den Eigentümern Grundstückssicherheit unter o.a. Zielvorgaben herzustellen, hierzu: räumliche Abgrenzung der Baugebietsfläche erforderlich (noch nicht abschließend)
- 2) Verhandlungen mit den Eigentümern der Einlageflächen:
 - Informationsveranstaltung im Rathaus mit Fa. KFB + Vermessungsamt Würzburg
 - Einzelerörterungen nach Erstinformation, Abgabe verbindlicher Erklärungen
- 3) Nach Zustimmung aller Eigentümer (Notarurkunde oder Umlegungsvereinbarung): Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Scheckert – Lausrain“, möglichst vor dem **31.12.2019**, anschließend Bauleitverfahren gem. § 13 b BauGB, schließlich Umlegungsverfahren

Anlagen: Lageplanübersicht BG Scheckert – Lausrain mit Luftaufnahme
Bebauungsplanentwurf