



Bauamt

Vorlage: Beschlussvorlage

BV/130/2016

AZ:

I. Vorlage

Gemeinderat am

22.11.2016

öffentlich

Entscheidung

II. Tagesordnungspunkt

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Einzelhandelsmarkt Brenz"

III. Anlagen

Lageplanentwurf

Abgrenzungsplan

NÖ Anlage 1

NÖ Anlage 2

IV. Beschlussvorschlag

Siehe Darstellung des Sachverhalts

V. Finanzielle Auswirkungen

keine Einnahmen: _____
 Ausgaben: _____

<input type="checkbox"/> Planmäßig	_____	HH-Stelle	_____
<input type="checkbox"/> Überplanmäßig	_____	HH-Stelle	_____
<input type="checkbox"/> Außerplanmäßig	_____	HH-Stelle	_____
<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag	_____	HH-Stelle	_____
<input type="checkbox"/> Verpf.ermächtigung	_____	HH-Stelle	_____

Darstellung des Sachverhaltes

Nachdem der Tagesordnungspunkt zur BV/120/2016 in der Gemeinderatssitzung am 18.10.2016 vertagt wurde, konnte die Kompakt Projektentwicklung und die Fa. Neptun Hochbauten GmbH einen überarbeiteten Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ansiedlung eines Einzelhandelsmarktes im Ortsteil Brenz stellen, welcher der der Gemeindeverwaltung am 03.11.2016 übergeben wurde.

Wie dem angehängten Lageplanentwurf entnommen werden kann, soll auf dem Flst.Nr. 1280 und einer Teilfläche des Flst.Nr. 1281, Gemarkung Sontheim, Flur Brenz, Gewann Schmales Wegle, ein Einzelhandelsgeschäft, eine Metzgereifiliale, eine Bäckereifiliale, ein Getränkemarkt, ein Non-Food Markt sowie eine kleine Waschanlage entstehen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den bisher im Ortsteil Sontheim ansässigen Einzelhandelsmarkt „Norma“ an dem neuen Standort in Brenz anzusiedeln um damit den Verbleib eines zweiten Einzelhandelsmarktes im Gemeindegebiet dauerhaft zu sichern, da an dem bisherigen Standort die Zukunft des Marktes auf Grund fehlender Erweiterungsmöglichkeiten kurzfristig gefährdet ist.

Alternative Standorte im Ortsteil Sontheim wurden bereits geprüft, zuletzt konnte ein bereits eingeleitetes Planverfahren wegen fehlender Zustimmung der Grundstückseigentümer an der Niederstotzinger Straße nicht weitergeführt werden.

Die Erschließung des Grundstückes ist über die Medlinger Straße sowie durch den Teilausbau des Feldweges Flst.Nr. 1948 gesichert.

Der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage das Vorhaben durchzuführen und die Kosten zu tragen.

Das Vorhaben erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes, da sich das Grundstück im Außenbereich nach § 35 BauGB befindet. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Gewerbegebiet ausgewiesen. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, bedarf es keiner Berichtigung oder Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Kostenregelung und zeitliche Umsetzung des Vorhabens sind in einem Durchführungsvertrag, der vor Satzungsbeschluss abzuschließen ist, festzuhalten (§ 12 Abs. 1 BauGB). Für den Fall, dass der noch abzuschließende Durchführungsvertrag seitens des Vorhabenträgers nicht eingehalten wird, kann die Gemeinde gemäß § 12 Abs. 6 BauGB das bis dahin möglicherweise entstandene Baurecht aufheben, ohne Entschädigungsansprüche auszulösen. So entstehen der Gemeinde keine Nachteile.

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange inklusive der Nachbargemeinden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB. Parallel dazu werden etwaig notwendige Gutachten (Marktverträglichkeitsanalyse, Artenschutzgutachten,...) erarbeitet.

Auf der Basis dieser Ergebnisse wird der Entwurf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einzelhandelsmarkt Brenz“ erarbeitet.

Es folgen der Entwurfs- und Offenlagebeschluss und die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach § 3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Wenn keine hindernden Einwände eingehen, welche die Grundzüge der Planung berühren, kann der Bebauungsplan vom Gemeinderat als Satzung beschlossen werden.

Beschlussvorschlag

1. Die Gemeinde Sontheim an der Brenz stimmt dem Antrag des Vorhabenträgers vom 03.11.2016 über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zu.
Für das im Abgrenzungsplan umgrenzte Gebiet wird zur Schaffung von Baurecht für die Erstellung eines Einzelhandelsmarktes gemäß § 12 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Einzelhandelsmarkt Brenz“ aufgestellt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorzunehmen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den gemäß § 12 Abs. 1 BauGB mit dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag zur Planung und Erschließung des Vorhabens vorzubereiten.