



Bebauungsplan "Häusersbach III" in Gaildorf  
- Aufstellungsbeschluss  
- Anordnung der Umlegung für das Baugebiet

## Sachverhalt

Die Stadt Gaildorf kann privaten Interessenten derzeit in nur sehr eingeschränktem Umfang Grundstücke zu Zwecken der Wohnbebauung zum Kauf anbieten, was zwischenzeitlich die Gaildorer Kernstadt wie die Stadtteile gleichermaßen betrifft. Gleichzeitig ist die Nachfrage nach Baugrundstücken für Geschosswohnungsbau sowie auch nach klassischen „Bauplätzen“ für die Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern ungebrochen hoch, und zielt dabei auf die Gaildorer Kernstadt als auch auf die Ortsteile ab.

Im Bereich der Kernstadt lässt der aktuell rechtskräftige Flächennutzungsplan noch wenige Erschließungsmaßnahmen zu, im Besonderen im Gewann „Häusersbach III“ (Anlage 1). Dort kann eine Quartiersentwicklung mit dem Ziel der Schaffung von Wohnraum erfolgen. Gleichzeitig ist für dieses Gebiet auch der Bau einer Kindertageseinrichtung geplant.

Von der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Flurstücke 568, 569/1, 569/4, 570, 570/1 (Teilfläche), 572, 574, 576/1, 567/2, 730/1, 730 (Teilfläche), 673, 715, 715/3 (Teilfläche), 684/1, 715/38, 715/1 (Teilfläche), 683/13, 680/2, 679/2, 678/2, 677/2, 675/2, 673/21 und 670/2 mit insgesamt ca. 6,07 ha betroffen.

In der heutigen Gemeinderatssitzung soll der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Häusersbach III“ für den oben genannten Geltungsbereich gefasst werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll entsprechend der geplanten Nutzung voraussichtlich als Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie als Gemeinbedarfsfläche (Kindertageseinrichtung) ausgewiesen werden. Nach Vorliegen des abgestimmten planerischen Konzepts in Verwaltung und Gemeinderat wird der Bebauungsplan entwickelt und dann dem Gemeinderat zum Einstieg ins weitere Aufstellungsverfahren vorgelegt.

Im Bereich Gewann „Häusersbach III“ konnte die Stadt Gaildorf gemäß Beschlusslage des Gemeinderats zwischenzeitlich verschiedene Grundstücke erwerben, und hält nun den Großteil der Flächen, welche der aktuell rechtskräftige Flächennutzungsplan in

diesem Bereich als Fläche für Wohnbebauung vorsieht, in städtischem Eigentum (Übersichtsplan Anlage 2, rote Grundstücke).

Für die im Übersichtsplan grün dargestellten Flächen gibt es bereits eine Zusage der Eigentümer, dass sie bereit sind, die Flächen zu veräußern. Für das im Lageplan blau dargestellte Flurstück gibt es keine Bereitschaft zu einem Verkauf, bezüglich der restlichen weißen Flächen führt die Stadtverwaltung derzeit weitere Gespräche mit den Grundstückseigentümern, mit dem Ziel, diese Grundstücke möglichst in städtisches Eigentum zu überführen.

Nachdem ein Erwerb nicht bei allen Grundstücken möglich ist, welche für eine Überplanung herangezogen werden sollen, kann die Neuaufteilung der Grundstücke nur im Rahmen eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens gemäß den §§ 45 bis 79 BauGB erfolgen. Nach entsprechender Beschlussfassung durch den Gemeinderat und erfolgter vorheriger Information aller betroffenen Grundstückseigentümer\*innen leitet die Umlegungsstelle (Stadt Gaildorf) das förmliche Umlegungsverfahren ein. Der genannte Umlegungsbeschluss durch den Gemeinderat kann gleichzeitig mit dem Aufstellungsbeschluss für einen entsprechenden Bebauungsplan gefasst werden. Die Durchführung des gesetzlichen Umlegungsverfahrens fällt in den Zuständigkeitsbereich des Umlegungsausschusses der Stadt Gaildorf. Die Umlegung ist ein vom Gemeinderat angeordnetes Grundstückstauschverfahren, um die Festsetzungen eines Bebauungsplans zu verwirklichen. Sie verfolgt das Ziel, den Zuschnitt der im Planungsbereich liegenden bebauten und unbebauten Flurstücke in der Weise neu zu ordnen, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Flurstücke entstehen.

#### Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Häusersbach III“ in Gaildorf gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs.1 BauGB. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan vom 16. Dezember 2020 im Maßstab 1:2.500 des Büros LK&P.
2. Der Gemeinderat ordnet gemäß 46 Abs. 1 BauGB in der derzeit gültigen Fassung, für die Flurstücke des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Häusersbach III“ die Umlegung von Grundstücken nach den Vorschriften der §§ 45 bis 79 BauGB an.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss und die Anordnung der Umlegung im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften ortsüblich bekannt zu machen.