



Sitzungsvorlage

STARZACH

Amt: Hauptamt
Az: 621.41; 880.61

Gemeinderat

- **Drucksache**



- **Tischvorlage**



Vorlage Nr. 23/2019

zu TOP 10

öffentlich

zur Sitzung am 25. März 2019

Betrifft:

Geplantes Baugebiet „Waschbrunnen“ im Ortsteil Bierlingen

hier: Rückmeldung nach dritter Abfrage der Privateigentümer zur Verkaufsbereitschaft der Flächen und Festlegung weiteres Vorgehen hinsichtlich der Bauleitplanung

Beschlussantrag:

- siehe Drucksache -

Anlagen:

- Geltungsbereich Variante 1 Stand 15.11.18 „**Alt**“ (Plan bei der Sitzung am 26.11.18)
- Geltungsbereich Variante 1 Stand 13.02.19 „**Alt korrigiert**“ sowie Rückläufe vor Abfrage 3
- Geltungsbereich Stand 13.02.19 nach „**3. Abfrage**“

Datum
15.03.2019

Bürgermeister
Thomas Noé

Hauptamt
Marie-Sophie Zegowitz

SACHDARSTELLUNG:

Zuletzt fand zu dem Sachverhalt in der öffentlichen Sitzung unter TOP 8 am 26.11.2018, auf die Drucksache 113/2018 wird verwiesen, eine Beratung und Beschlussfassung im Gremium statt.

Der Gemeinderat hatte dabei mehrheitlich den bisher durchgeführten Abfragen zugestimmt. Des Weiteren wurde mehrheitlich beschlossen, dass die 80 % gemäß der Richtlinie über den Ankauf von Bauland mit den Varianten 1 + 2 erreicht wurden, weshalb das Gebiet weiter verfolgt werden soll.

Weiterhin wurde mehrheitlich beschlossen, dass ein Bebauungsplan „Waschbrunnen“ grundsätzlich auf der Basis der von der Verwaltung vorgelegten Variante 1 aufgestellt werden soll, die über 80 % an verkaufsbereiten Flächen enthält.

Hierbei wurde mehrheitlich weitergehend beschlossen, dass die Realisierung der von der Verwaltung vorgelegten Planvariante 1 mit der Maßgabe erfolgen soll, dass alle Eigentümer/innen, welche Flächen außerhalb des abgegrenzten Gebietes aber innerhalb des dortigen Flächennutzungsplangebietes im Eigentum haben, im Falle einer positiven Rückmeldung noch in die Abgrenzung mit aufgenommen werden.

Diese Beschlüsse führten dazu, dass zuerst eine dritte Abfrage erfolgen musste, bevor dem Gemeinderat ein finaler Geltungsbereich für den Aufstellungsbeschluss vorgelegt werden soll.

Da der Gemeinderat bei seiner Beschlussfassung keine Konditionen genannt hatte, die bei der dritten Abfrage gelten sollte, nahm die Verwaltung an, dass es sich dabei weniger um die Werte der Phasen 1-3 der Richtlinie handeln konnte, als vielmehr den Konditionen eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens entsprechen könnte. Auch hierüber muss der Gemeinderat einen Beschluss fassen.

Die Eigentümer, die außerhalb der Planvariante 1 liegenden Flächen, deren Flächen aber innerhalb des Flächennutzungsplanes liegen, wurden daher mit Datum vom 14.12.2018 erneut angeschrieben. Sie sollten bis 31.01.2019 rückmelden, ob sie bereit wären, das Grundstück zu 30 €/m² Einwurfswert, 50 €/m² Auswurfswert und eines unentgeltlichen Flächenabzuges mit 30 % an die Gemeinde zu veräußern.

Bei dieser dritten Abfrage wurde erneut die Verkaufsbereitschaft abgefragt.

In Folge der dritten Abfrage wiesen die Grundstücksbesitzer zu Recht auf Fehler des Hauptamtes hin, die bei der Auswertung der Abfragen erfolgt waren.

Korrektur des Planes vom 15.11.2018

Der damals zur Beratung vorgelegte Plan musste nachträglich geändert werden. Eigentümer hatten im Anschluss an diese Sitzung mitgeteilt, dass etwas nicht stimmen könne. In der Tat wurde festgestellt, dass dem Hauptamt ein Fehler unterlaufen war. Es wird hiermit um Entschuldigung gebeten. Darstellung des Fehlers:

Variante 1 mit Datum vom 15.11.2018		Korrigierte Fassung der Variante 1	
Flst.	Kennzeichnung	Flst.	Kennzeichnung
3341	rot	3341	grün, Zusage bereits in Phase 1
3318	rot	3318	grün, wurde mit 3319 vertauscht
3319	grün	3319	rot, wurde mit 3318 vertauscht

Des Weiteren war das Flst. 3329 noch grün gestrichelt dargestellt. Begründung war, dass vor dem Versand der Sitzungsunterlagen zugesagt wurde, dass die schriftlichen Zusagen zum Verkauf noch eingehen sollten. Zeitgleich mit der Sitzung ging an die Gemeindeverwaltung dann erst die letzte schriftliche Zusage ein. Daher muss zum Zeitpunkt der Sitzung das Flurstück als rot, also nein markiert werden. Die nun vorliegende Gesamtzustimmung aller künftigen Eigentümer des Flst. 3329 werden nun so gewertet, wie wenn diese in der Abfrage 3 geantwortet hätten. Das heißt, in der korrigierten Fassung des alten Planes muss das Flurstück rot sein, nach der dritten Abfrage lila.

Variante 1 mit Datum vom 15.11.2018		Korrigierte Fassung der Variante 1	
Flst.	Kennzeichnung	Flst.	Kennzeichnung
3329	Grün gestrichelt, hätte noch zwischen Versand und Sitzung zugestimmt werden sollen.	3329	rot

Folgende Grundstücksbesitzer äußerten bei der dritten Abfrage den Wunsch, berücksichtigt zu werden:

Ergebnis der dritten Abfrage	
Flst.	Kennzeichnung
3319	lila, neu
3328	lila neu
3329	lila, wurde zeitgleich mit letzter Sitzung zugesagt
3343	lila, neu

Nach der Korrektur und der dritten Abfrage zeichnet sich also ein neues Ergebnis ab. Dieses ist als Anlage 3 dieser Drucksache beigefügt.

Die Verwaltung schlägt vor, dass der Gemeinderat zuerst darüber berät, ob die Flächen, die nach der 3. Abfrage noch zugesagt wurden, einbezogen werden sollen oder nicht. Die Flächen, die bereits in der Planungsvariante 1 sind, sollen über ein Baulandumlegungsverfahren berücksichtigt werden.

Sollte der Gemeinderat eine Einbeziehung beschließen, so muss er die Konditionen hierzu festlegen.

Es werden seitens der Verwaltung die Konditionen entsprechend eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens vorgeschlagen. Dies bedeutet nach bisheriger Vorgehensweise, dass den Eigentümern 30 €/m² für den Einwurfswert gezahlt werden sollen. Weiterhin gilt ein unentgeltlicher Flächenabzug in Höhe von 30 %. Der Auswurfswert soll 50 €/m² betragen.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:

Die Verwaltung verweist auf die Sachdarstellung.

BESCHLUSSANTRAG:

1. Der Gemeinderat erkennt die korrigierte Fassung der Variante 1 Stand 13.02.19 **„Alt korrigiert“** an.
2. Der Gemeinderat beschließt, die neu zugesagte Fläche, die bisher außerhalb des der Planvariante 1 (Alt korrigiert, Stand 13.02.2019) waren, in den künftigen Geltungsbereich mit einzubeziehen.
3. Der Gemeinderat beschließt im Anschluss Optionsverträge mit den Eigentümern abzuschließen, die in den Abfragen 1 und 2 (mit den Phasen 1-3) Verkaufsbereitschaft zugesagt haben.
4. Der Gemeinderat beschließt, dass die Flächen, die sich im Abgrenzungsgebiet befinden und während der Abfragen 1 und 2 (mit den Phasen 1-3) zum Verkauf nicht zugesagt wurden, zu den Konditionen eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens zu behandeln. Dieses Vorgehen gilt auch für die Flächen, die nach der dritten Abfrage in den Abgrenzungsbereich mit aufgenommen werden.
5. Der Gemeinderat beschließt, in einer kommenden Gemeinderatssitzung mittels angepassten Geltungsbereichs einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan vornehmen zu wollen.

ZEICHENERKLÄRUNG

- verkauft
- benötigte Fläche
- Gemeindebesitz
- verkauft nicht

Bezeichnung	Fläche im m ²	Fläche in ha	in %
neuer Geltungsbereich...	23.766 m ²	2,38 ha	100,0
...davon Verkaufen	17.700 m ²	1,77 ha	74,5
...davon sind bereit zu verkaufen	415 m ²	0,04 ha	1,7
...davon Wege / Flst. in Gemeindebesitz	3.110 m ²	0,31 ha	13,1
...davon verkaufen nicht	2.541 m ²	0,25 ha	10,7

und **87,6**

Anlage 3 zu Drucksache 113/2018

sowie Anlage 1 zu DRS 23/2019

Dateiname: A1-Flächenplan.dgn Stand: 15.11.2018

GEMEINDE STARZACH

ERSCHLISSUNG WASCHBRUNNEN IN BIERLINGEN

VERKAUFLÄCHEN

VORENTWURF

gezeichnet: Tra 15.11.2018

geändert:

geprüft:

Maßstab: PLAN-Nr.:

1:500 **A1**

PRJ-Nr.: Index:

028.051





ZEICHENERKLÄRUNG

- verkauft
- Gemeindebesitz
- verkauft nicht

Anlage 2 zu Drucksache 23/2019

Dateiname: P1-ausA3-Flächenplan.dgn Stand: 15.02.2019

GEMEINDE STARZACH

ERSCHLIESSUNG WASCHBRUNNEN IN BIERLINGEN

VERKAUFLÄCHEN

VORENTWURF

gezeichnet:	Tra	05.12.2018
geändert:	Tra	13.02.2019
geprüft:		

Maßstab: PLAN-Nr.:

1:500 **P1**

PRJ-Nr.: Index:
028.051



