

# Sitzungsvorlage

STARZACH

Amt: Hauptamt  
Az: 615.2

Gemeinderat

- **Drucksache**



- **Tischvorlage**



Vorlage Nr. 33 / 2021

zu TOP 8 öffentlich

zur Sitzung am 19. Mai 2021

## Betrifft:

### Baulandentwicklung in der Gemeinde Starzach

Hier: Gesamtkonzept über die Entwicklung neuer Baugebiete, Vollzug des Beschlusses zu TOP 6 aus der Sitzung vom 23. März 2020

## Beschlussantrag:

- siehe Drucksache -

## Anlagen:

**Anlage 1:** Entwicklung Einwohnerzahlen, Prognose des Statistischen Landesamtes

**Anlage 2:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Datum  
11.05.2021

Bürgermeister  
Thomas Noé

Amtsleiterin  
Christiane Krieger

## SACHDARSTELLUNG

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23. März 2020 über einen Antrag der Fraktion ULS zur Bedarfsplanung für Baugebiete in der Gemeinde Starzach beraten und beschlossen. Im Folgenden werden, wie beschlossen, die Rahmenbedingungen für die weitere Baulandentwicklung dargestellt.

### Zu Beschluss 1:

Nicht notwendig, wird mit vorliegender Drucksache direkt in öffentlicher Sitzung beraten und beschlossen.

### Zu Beschluss 2a:

Laut den Vorhersagen des Statistischen Landesamts kann sich die Gemeinde Starzach bis 2025 im Vergleich zu 2017 kaum vergrößern (siehe Abbildung 1). Wurden im Jahr 2017 4.353 Einwohner\*innen verzeichnet, kann sich das bis 2035 nur auf 4.456 steigern. Das entspricht einer Vergrößerung um 103 Personen oder 2,3 % (zum Vergleich der Einwohnerentwicklung mit benachbarten Städten und Gemeinden siehe auch Seite 3 der DRS 12/2021).

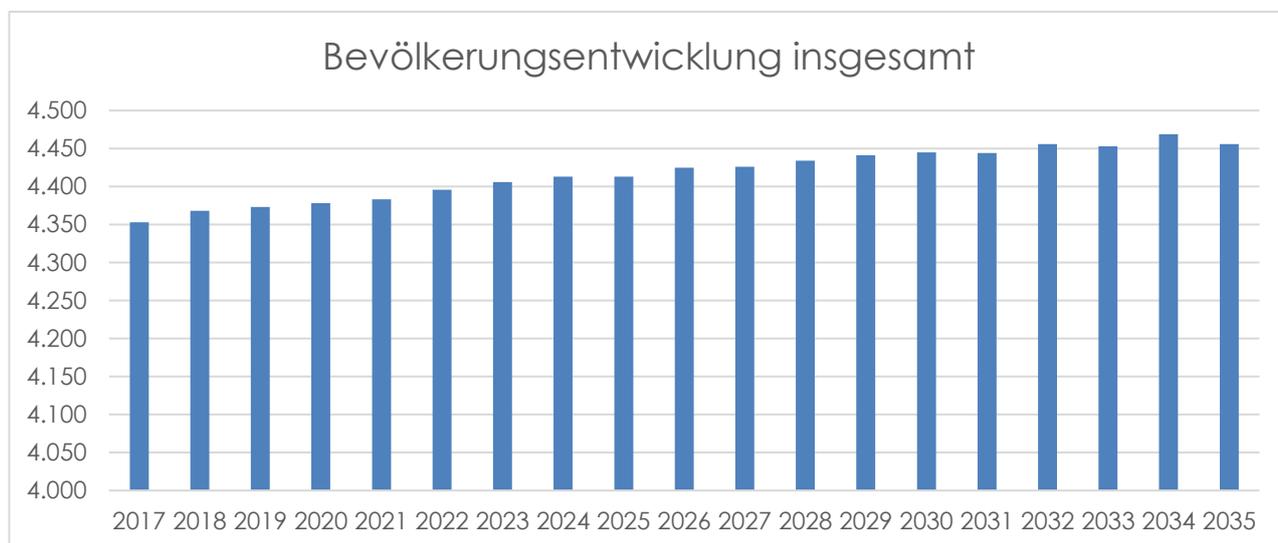


Abbildung 1

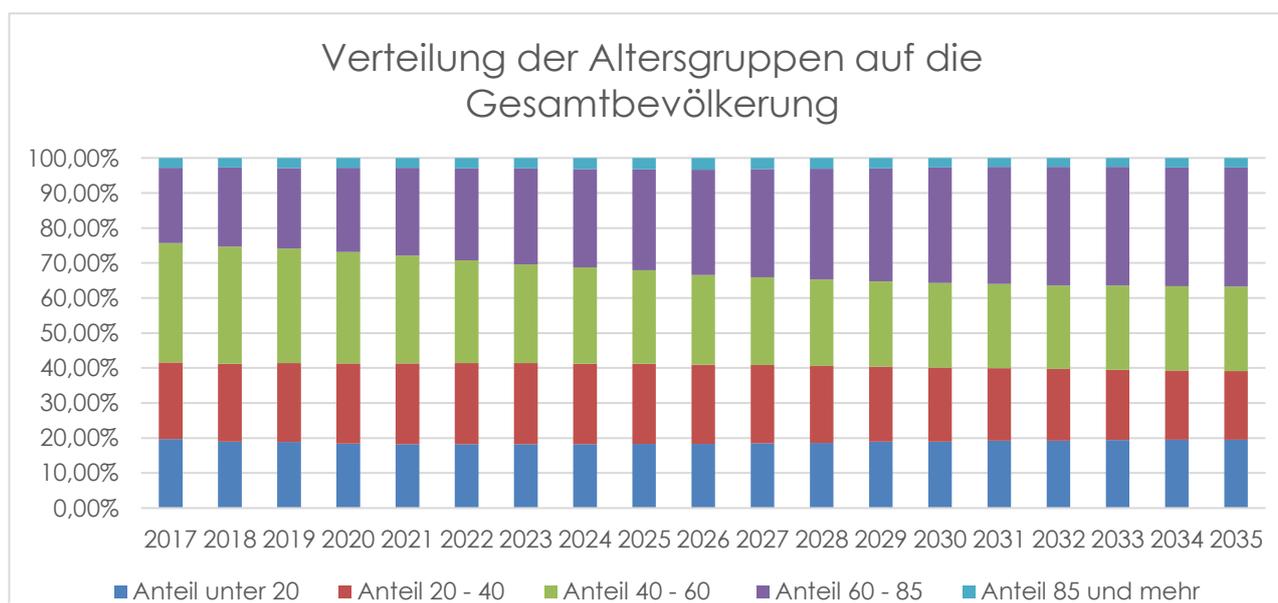


Abbildung 2

Aus den Zahlen wird allerdings klar, dass sich eine deutliche Verschiebung innerhalb der Altersgruppen abzeichnet (Vergleiche Abbildungen 3 und 4). In 2017 lag der Anteil der Personen zwischen 60 und 85 Jahren noch bei 21,53 %, für 2035 wird er mit 33,95 % angegeben. Das entspricht einer Steigerung von über der Hälfte. Die Gruppe der 40 bis 60-jährigen nimmt im Gegenzug von 30,16 % auf 24,21 % ab.

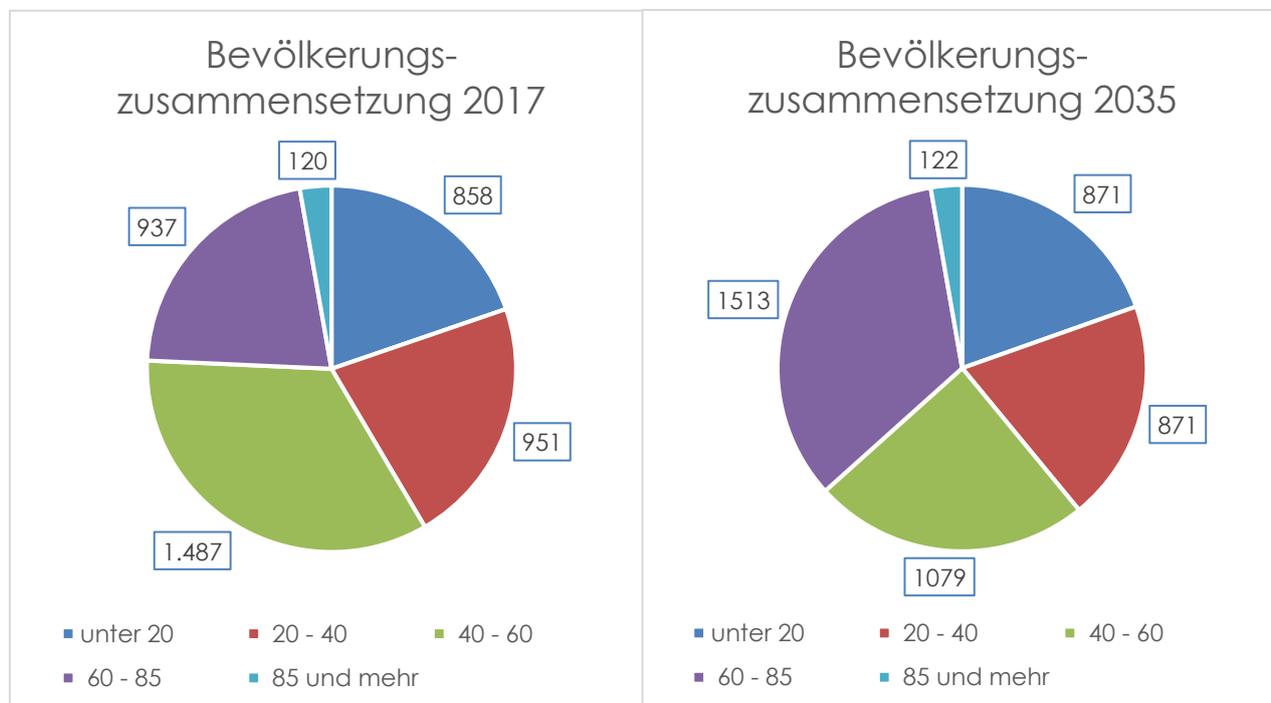


Abbildung 3

Abbildung 4

Das vollständige Zahlenmaterial ist in Anlage 1 beigefügt.

### Zu Beschluss 2b:

Hier hat ich die Verwaltung mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar abgestimmt. Dort ist die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Ausschusses angesiedelt, der über die Flächennutzungspläne beschließt.

Auf dem Gebiet der Gemeinde Starzach sind in allen Ortsteilen noch Wohnbau- oder Mischflächen für eine Entwicklung im Flächennutzungsplan verfügbar (siehe Anlage 2). Die Ausweisung dieser Flächen geht auf Beschlüsse des Gemeinderats der Gemeinde Starzach zurück.

Es ist derzeit nicht möglich, weitere Wohnbau-Planungsflächen auszuweisen. Selbst wenn alle derzeitigen Wohnbau-Planungsflächen überplant, erschlossen und bebaut sind, wäre ein aufwändiger rechnerischer Flächenbedarfsnachweis notwendig, um neue Wohnbau-Planungsflächen ausweisen zu können. Von Seiten der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Ausschusses wurde es aufgrund der vielen Baulücken als unwahrscheinlich beurteilt, dass ein rechnerischer Bedarf an weiteren Flächen zu erbringen wäre.

Sollte sich der Gemeinderat dazu entscheiden, eine bestimmte Wohnbau-Planungsfläche an der bisher vorgesehenen Stelle nicht realisieren zu wollen, wäre ein Flächentausch nur möglich, wenn viele formelle Hürden genommen werden. Die neue Wohnbau-Planfläche muss sich Natur- und Artenschutzrechtlich für eine Wohnbebauung eignen. Dafür ist ein Umweltgutachten erforderlich. Weiterhin muss die Änderung beim gemeinsamen Ausschuss beantragt werden. Dieser muss die Änderung wiederum mit

ausführlicher Begründung beim Regierungspräsidium Tübingen zur Beschlussfassung vorlegen. Da der Gemeinsame Ausschuss nur zwei Mal jährlich tagt und das notwendige Umweltgutachten nur im Frühjahr erstellt werden kann, ist mit einer Verfahrensdauer von 1,5 bis 2 Jahren zu rechnen, bis der Tausch im Flächennutzungsplan vollzogen wäre.

Die einzige Möglichkeit, Wohnbauflächen nicht aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, wäre unter Verwendung des § 13b Baugesetzbuch (BauGB) (Ausführliche Erläuterung hierzu siehe ab Seite 3 der DRS 12/2021). Der § 13b BauGB soll in diesem Jahr noch einmal neu aufgelegt werden, ob und wann das vom Bundesgesetzgeber umgesetzt wird, ist noch nicht bekannt.

### Zu Beschluss 2c:

Die Baulücken haben sich in den vergangenen Jahren erfreulicherweise verringert.

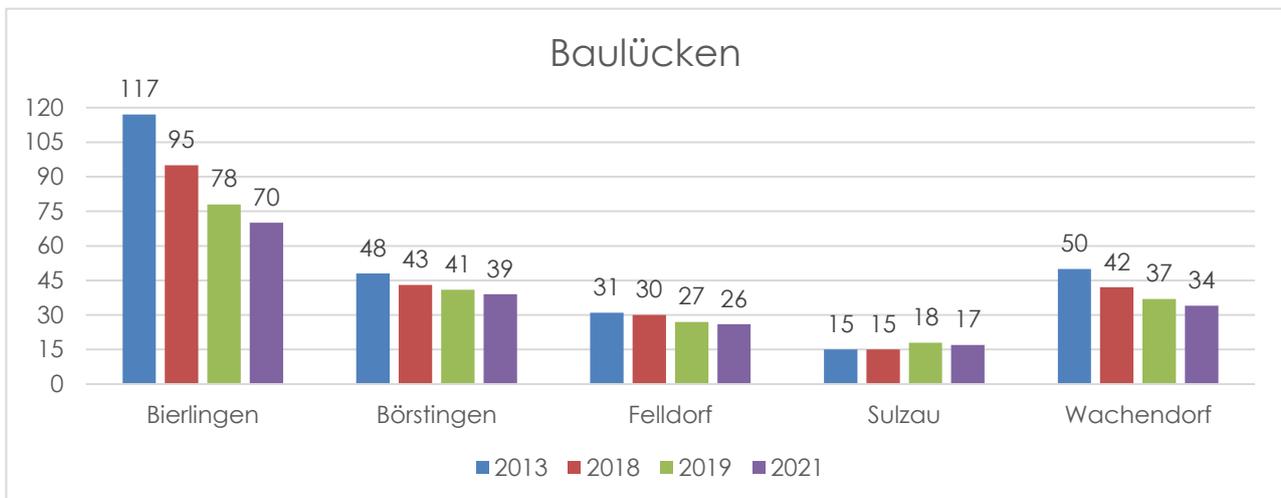


Abbildung 1

Trotzdem sind weiterhin 14,34 ha unbebaut und weitere 1,45 ha minderbebaut (z. B., wenn ein Wohnbaugrundstück nur mit einer Garage bebaut ist).

Die Entwicklung im Bereich der Leerstände ist weniger erfreulich. Hier konnte bisher trotz intensiver Ansprache durch die Verwaltung keine deutliche Verringerung verzeichnet werden. Ganz im Gegenteil hat sich seit 2013 die Zahl der Leerstände in allen fünf Ortsteilen erhöht.

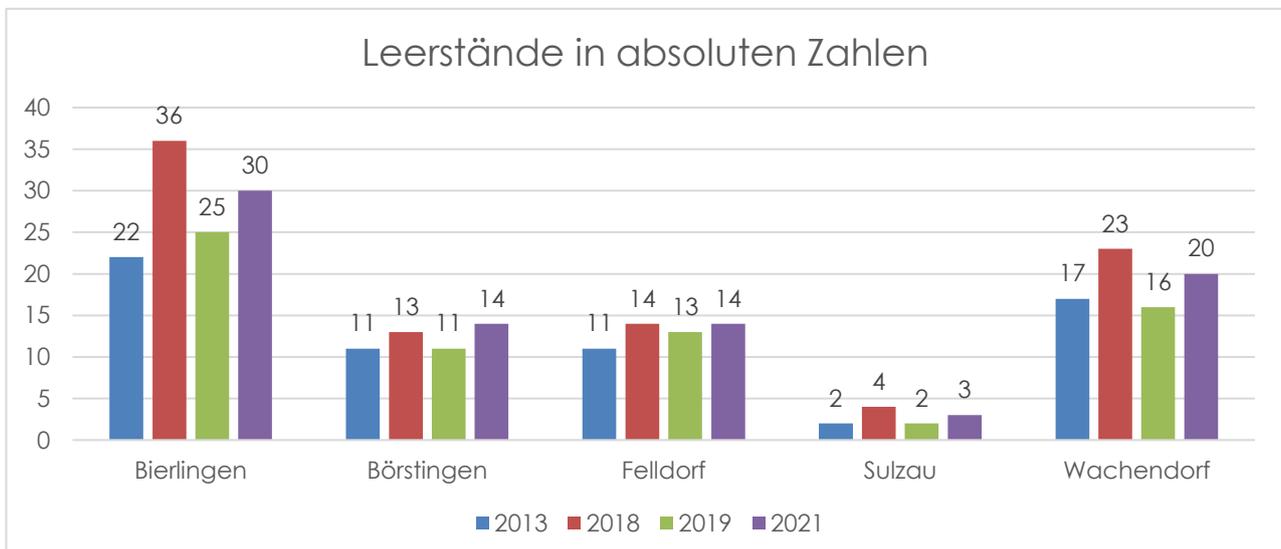


Abbildung 2

## **STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:**

### **Zu Beschluss 2a:**

Wie bereits in der DRS 12/2021 dargestellt wurde, ist es für die weitere Entwicklung der Gemeinde Starzach elementar wichtig, die Einwohnerzahl zu erhöhen. Nur so kann auch mittel- bis langfristig die finanzielle Lage stabilisiert werden.

Finanzpolitisch ist besonders die prognostizierte Entwicklung der Altersstruktur im Ort besorgniserregend. Der Anteil der 60 bis 80-jährigen nimmt deutlich zu. Die meisten Personen innerhalb dieser Altersgruppe sind nicht mehr berufstätig. Bei einem Teil der Zuweisungen vom Land, namentlich dem Gemeindeanteil an der Einkommenssteuer, auf welchen die Gemeinde Starzach dringend angewiesen ist, hängt die Höhe der Zuweisung von den Einkommensteuerleistungen der Einwohner\*innen ab. Eine Verschiebung der Altersstruktur der Bevölkerung in Richtung 60 bis 80-jährige wird sich also negativ auf die Gemeindefinanzen auswirken.

Diese Entwicklung liegt zuerst einmal in der normalen Altersentwicklung der Einwohner\*innen begründet. Dadurch, dass erwartet wird, dass wenig junge Familien hinzukommen, wird die Bevölkerung insgesamt älter. Fehlende Bauplätze im Ort führen auch dazu, dass Familien abwandern, was wiederum die Verschiebung der Altersstruktur begünstigt.

Dieser Entwicklung kann aus Sicht der Verwaltung nur entgegengewirkt werden, indem so bald wie möglich neue Baugebiete ausgewiesen werden, in denen sich dann junge Familien von innerhalb und außerhalb niederlassen können.

### **Zu Beschluss 2b:**

Nachdem sich die Umsetzung des Baugebiets „Brühl III“ im Ortsteil Wachendorf weiter verzögert, hat die Gemeinde derzeit keine Möglichkeit, Bauplätze anzubieten. Aus Sicht der Verwaltung ist es deswegen wichtig, die verbleibenden Potentialflächen aus dem Flächennutzungsplan zu realisieren.

Von einem Flächentauschverfahren rät die Verwaltung ab. Dieses Verfahren würde nach vorliegenden Informationen mindestens 1,5 Jahre dauern und eine Erfolgsaussicht ist nicht garantiert. Allein in der Wartezeit auf die Anpassung des Flächennutzungsplans könnte ein Bebauungsplan in Kraft gesetzt werden.

Eine Ausweisung von zusätzlichen Potentialflächen im Flächennutzungsplan ist aufgrund der hohen Zahl an Baulücken und den bisher ungenutzten Potentialflächen ausgeschlossen. Die aus Sicht der Verwaltung einzige realistische Möglichkeit, ohne Flächentausch an zusätzliche Wohnbauflächen zu kommen, ist unter Inanspruchnahme des § 13b BauGB. Es ist unklar, ob § 13b BauGB aber tatsächlich wie angekündigt noch vor der Bundestagswahl neu aufgelegt wird.

Sollte die Verlängerung in dieser Legislaturperiode nicht mehr umgesetzt werden, kann es je nach Zusammensetzung der neuen Bundesregierung dazu kommen, dass die Neuauflage nicht stattfindet.

Es ist deswegen aus Sicht der Verwaltung zum jetzigen Zeitpunkt nicht zielführend, über Potentiale aus § 13b BauGB zu beraten. Sobald klar ist, dass dieses Instrument wirklich zur Verfügung steht, kann dann über die Anwendung gesprochen werden.

In der aktuellen Rechtslage sind die feststehenden Potentiale des Flächennutzungsplans die einzigen Möglichkeiten zur Baulandentwicklung.

Die Potentialflächen für Wohnbau stehen in jedem Ortsteil außer in Börstingen zur Verfügung (siehe Anlage 2). Im Flächennutzungsplan ist das Baugebiet „Weinberge“ noch als Potentialfläche ausgewiesen. Hier wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bzw. bei der 1. Änderung versäumt, den Flächennutzungsplan mit zu ändern. Die nachträgliche Berichtigung wurde von der Verwaltung bereits in die Wege geleitet. In Börstingen besteht im Bereich „Sonnenberg“ jedoch noch die Möglichkeit einer Wohnbauentwicklung.

Es ist aus Sicht der Verwaltung dringend geboten, die verfügbaren Flächen baldmöglichst nach den Vorgaben der Richtlinie über Baulandentwicklung der Gemeinde Starzach zu entwickeln. Hier ist das Baugebiet „Waschbrunnen“ nach Auffassung des Vorsitzenden prioritär zu bearbeiten, da die Einwilligungen der Eigentümer\*innen zum Verkauf an die Gemeinde bereits vorliegen, ein großer Teil der Vorbereitung also bereits abgeschlossen ist.

Eine weitere Verzögerung der Baulandentwicklung aus den bestehenden Flächennutzungsplan-Potentialen ist angesichts der angespannten Finanzlage, der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und den dringend benötigten neuen Einwohner\*innen aus Sicht der Verwaltung nicht zu rechtfertigen.

### **Zu Beschluss 2c:**

Die Zahl der Baulücken hat in allen fünf Ortsteilen in den vergangenen Jahren stetig abgenommen. Das ist zum einen auf die Baulücken- und Leerstandsborse, andererseits auch auf Nutzung der unbebauten Grundstücke innerhalb der bestehenden Eigentumsverhältnisse zurückzuführen.

In diesem Zusammenhang ist besonders darauf hinzuweisen, dass die Zahl der Baulücken auch durch die Umsetzung der Bebauungspläne „Berg“ in Bierlingen und „Dorfgärten 1. Änderung“ in Felldorf nicht gestiegen ist. Eine Zunahme von Baulücken durch die Ausweisung von neuen Baugebieten ist aller Voraussicht nach auch weiterhin nicht zu erwarten, wenn die Gemeinde wie vorgesehen, den Großteil der Flächen ins Eigentum bekommt. Die Nachfrage nach Bauplätzen, die bei der Verwaltung eingehen, ist ungebrochen sehr hoch.

Die Entwicklung im Bereich der Leerstände ist nicht so positiv wie im Bereich der Baulücken. Je länger ein Gebäude leer steht, desto geringer die Wahrscheinlichkeit, dass sich dafür Kaufinteressent\*innen finden. Neue Leerstände, die meist im Eigentum von Erbgemeinschaften stehen, können teilweise aufgrund von Differenzen zwischen den Erb\*innen nicht verkauft werden (vgl. Risikoleerstandskataster, Datenerhebungen im Jahre 2013/2018).

Die Verwaltung begleitet die Eigentümer\*innen von leerstehenden Immobilien auf Grundlage der bestehenden Priorisierung weiterhin eng und bietet Unterstützung bei Verkauf oder Sanierung an. Dieses Angebot wird jedoch nur von wenigen Personen angenommen.

## **BESCHLUSSANTRAG:**

- 1) Der Gemeinderat nimmt die Sachdarstellung und die Stellungnahme der Verwaltung zur prognostizierten Bevölkerungsentwicklung in Starzach zur Kenntnis.
- 2) Der Gemeinderat nimmt die Sachdarstellung und die Stellungnahme der Verwaltung zur Weiterentwicklung des Flächennutzungsplans und der Ausweisung von neuen Baugebieten zur Kenntnis.
- 3) Der Gemeinderat beschließt auf Grundlage dieser Informationen die Umsetzung des Baugebiets „Waschbrunnen“ baldmöglichst weiter zu verfolgen.
- 4) Die Verwaltung wird beauftragt, einen Aufstellungsbeschluss noch vor der Sommerpause vorzubereiten.
- 5) Der Gemeinderat nimmt die Sachdarstellung zur Entwicklung der Baulücken und Leerstände zur Kenntnis. Der Gemeinderat begrüßt die Arbeit der Verwaltung, die zu diesem Ergebnis geführt hat und beauftragt die Verwaltung, wie in der Sachdarstellung ausgeführt weiter zu verfahren.