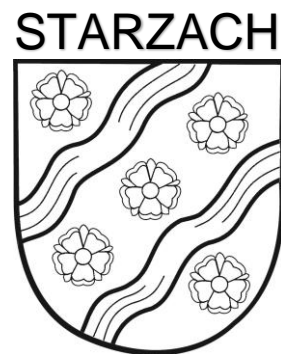


<p>Sitzungsvorlage</p> <p>zur Sitzung des</p> <p>Gemeinderats</p>	<p>Nr. 58 / 2021</p> <p>am 29.07.2021</p>
---	--





Hauptamt

TOP: 10	öffentlich
---------	------------

BETREFF:
<p>Erschließung der restlichen Grundstücke im Bebauungsplangebiet „Berg“, Ortsteil Bierlingen</p> <p>Hier: - Vollzug des Beschlusses vom 26.04.2021</p>

ANLAGEN:	
Anlage 1:	Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Berg“
Anlage 2:	Übersicht über die Bebauungs- und Eigentumsverhältnisse im Bereich „Berg“
Anlage 3: (NÖ)	Kostenanschlag Resterschließung „Berg“

<p>Starzach, 21.07.2021</p>	 <p>Thomas Noé Bürgermeister</p>	 <p>Christiane Krieger Amtsleiterin</p>
-----------------------------	--	---

SACHDARSTELLUNG:

Auf Antrag der ULS-Fraktion vom 19.02.2021 hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 26.04.2021 die Verwaltung damit beauftragt darzustellen, welche Schritte notwendig sind, um eine Bebaubarkeit der weiteren Bauplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Berg“ zu realisieren.

Beschluss 1.a): Die Verwaltung soll darstellen, welche Grundstücke nicht bebaut sind bzw. für welche noch kein Bauantrag gestellt worden ist.

Siehe Eintragungen in Anlage 2.

Beschluss 1.b): Die Verwaltung soll darstellen, welche Grundstücke noch nicht voll erschlossen sind.

Die Erschließung fehlt bei allen Grundstücken, die ausschließlich über die zu errichtende Schönbuchstraße zu erreichen sind.

Beschluss 1.c): Die Verwaltung soll darstellen, welche Grundstücke davon der Gemeinde gehören.

Siehe Eintragungen in Anlage 2.

Hinweis: Die Daten vom Grundbuchamt im GeoMedia werden einmal jährlich aktualisiert. Die Flurstücke 3071/3 und 3071/4 werden noch als kommunale Flächen ausgewiesen, obwohl sie im vergangenen Jahr veräußert wurden.

Beschluss 2.a): Die Verwaltung soll darstellen, welche Schritte für eine Erschließung notwendig wären.

Dafür sind die vollständige Herstellung der Schönbuchstraße sowie die Herstellung von Hausanschlüssen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung notwendig. Auch weitere Infrastrukturmaßnahmen wie z.B. Strom- oder Breitbandanbindung sind im Rahmen der Erschließung durchzuführen.

Beschluss 2.b): Die Verwaltung soll darstellen, welche Kosten dabei auf die Gemeinde zukommen würden.

Hinsichtlich der voraussichtlichen Erschließungskosten verweisen wir auf die beigefügte nichtöffentliche Anlage 3. Ein Haupt-Abwasserkanal und eine Wasserleitung liegen bereits im Verlauf der Schönbuchstraße. Aufgrund der aktuellen Versorgungssituation wird davon ausgegangen, dass die Anbindung an Strom und Telekommunikation durch die Versorger erfolgen wird. Eine Stellungnahme zur beitragsrechtlichen Einordnung der Maßnahme kann im weiteren Verfahren getroffen werden.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:

Aus Sicht der Verwaltung ist die Durchführung der erforderlichen Erschließungsarbeiten nur dann sinnvoll, wenn sie von der notwendigen Bodenordnung begleitet wird. Mit den momentan vorliegenden Grundstückszuschnitten wäre lediglich das zurzeit eingeschlossene Grundstück 3071/1 bebaubar. Das Flurstück 3066 ist voll erschlossen und auch aufgrund des Zuschnitts bebaubar, es steht in Privateigentum.

Die einfachste Möglichkeit um bebaubare Grundstücke zu erhalten, wäre wenn alle betroffenen Eigentümer*innen ihre Flurstücke ganz oder zumindest den vom Bebauungsplan betroffenen Teil an

die Gemeinde verkaufen würden. Nach Eigentumsübergang könnte dann mit einem Vermessungsbüro die Änderung der Grundstückszuschnitte erfolgen.

Wenn nicht alle Eigentümer*innen an die Gemeinde verkaufen besteht die Möglichkeit eines Umlegungsverfahrens. Die Eigentümer*innen haben dabei grundsätzlich die Möglichkeit, sich einen Bauplatz zuteilen zu lassen oder finanzielle Entschädigung zu erhalten. Ein gesetzliches Umlegungsverfahren kann vor Gericht kontrolliert werden.

Die Verwaltung hat mit allen betroffenen Eigentümer*innen Kontakt aufgenommen und angeboten die Grundstücke zum Bodenrichtwert zu erwerben. Die Rückmeldungen sind ebenfalls in Anlage 2 ersichtlich. Da nicht alle an die Gemeinde verkaufen möchten, muss in jedem Fall ein Umlegungsverfahren durchgeführt werden. Die Kosten des Umlegungsverfahrens werden auf die Eigentümer*innen der betroffenen Flächen aufgeteilt.

Für den Ankauf von Bauland wären nach dem aktuellen Stand der Rückmeldungen ungefähr 77.500 € notwendig. Der exakte Wert kann aktuell nicht dargestellt werden, da sich die Grundstücke in zwei unterschiedlichen Grundstückswertzonen befinden. Wie groß die jeweiligen Teile sind wirkt sich auf den Kaufpreis aus und kann erst nach einer amtlichen Vermessung festgehalten werden. Hier ist anzumerken, dass noch nicht alle Eigentümer*innen endgültig zurückgemeldet haben, ob sie verkaufen wollen. Wenn die ausstehenden Rückmeldungen alle für einen Verkauf an die Gemeinde lauten, könnte sich dieser Wert um bis zu 154.000 € erhöhen.

Wie bereits mehrfach dargestellt, ist die Nachfrage für Bauplätze in Starzach sehr hoch. Es ist aus Sicht der Verwaltung sinnvoll, die im Bebauungsplangebiet „Berg“ liegenden Potentiale auszuschöpfen. Die Umsetzung des Baugebiets „Waschbrunnen“ wird von der Verwaltung aber favorisiert.

AUSWIRKUNGEN AUF DEN GEMEINDEHAUSHALT:

Weder für den Kauf der Grundstücke noch für die Erschließungsarbeiten sind in diesem Haushaltsjahr Mittel vorgesehen. Bei entsprechender Beschlussfassung durch den Gemeinderat können die Mittel im nächsten Haushaltsjahr eingeplant werden.

Die Kosten für Umlegung und Erschließung werden von den Eigentümer*innen der Grundstücke getragen. Für die kommunalen Flächen wären diese Kosten bis zu einem Verkauf vorzufinanzieren.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

1. Der Gemeinderat nimmt die Darstellung der Verwaltung bezüglich der notwendigen Erschließung und der Eigentumsverhältnisse im bisher noch nicht umgesetzten Teil des Bebauungsplans „Berg“, Ortsteil Bierlingen, zustimmend zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die Kaufverträge mit denjenigen Eigentümer*innen abzuschließen, die ihre Bereitschaft zum Verkauf signalisiert haben. Der Quadratmeterpreis wird dabei nach dem Bodenrichtwert festgelegt. Die notwendigen Mittel dafür sollen im Haushaltsjahr 2022 zur Verfügung gestellt werden.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, ein Umlegungsverfahren vorzubereiten und einzuleiten.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Haushaltsmittel zur Umsetzung der Maßnahme im Haushaltsjahr 2022 einzustellen.