



Sitzungsvorlage

STARZACH

Amt: Hauptamt
Az: 621.41; 880.61

Gemeinderat

- **Drucksache**



- **Tischvorlage**



Vorlage Nr. 113/2018

zu TOP 8 **öffentlich**

zur Sitzung am 26. November 2018

Betrifft:

Geplantes Baugebiet „Waschbrunnen“ im Ortsteil Bierlingen

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

Beschlussantrag:

- siehe Drucksache -

Anlagen:

- Mailverkehr zwischen dem Vertreter der IG Waschbrunnen Herrn Rolf Pfeffer und BM Noé zum „Gesprächsprotokoll Fraktionen vom 18.10. und 19.10.18
- Auszug Flächennutzungsplan und Luftbild
- Vorschlag eines neuen Geltungsbereiches und Flächen Variante 1 vom 15.11.2018
- Vorschlag eines neuen Geltungsbereiches und Flächen Variante 2 vom 16.11.2018

Datum
16.11.2018

Bürgermeister
Thomas Noé

Hauptamt
Marie-Sophie Zegowitz

SACHDARSTELLUNG:

In der Gemeinderatssitzung am 23. Oktober 2017 unter TOP 6 , auf die Drucksache 78/2017 wird verwiesen, sollte der Grundsatzbeschluss zur Aufstellung für das Baugebiet „Waschbrunnen“ in Starzach Bierlingen gefasst werden. Der Grundsatzbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde vertagt und die Verwaltung vom Gemeinderat beauftragt, die Verkaufsbereitschaft bei den Privateigentümern abzufragen.

U.a. im Zuge dieser Entwicklung wurde dann die Baulandrichtlinie über den Ankauf von Bauland in der Gemeinderatssitzung am 25.06.2018 beschlossen.

Daraufhin wurden die Eigentümer angeschrieben und gebeten, innerhalb von 3 Phasen eine mögliche Verkaufsbereitschaft mitzuteilen. Die Richtlinie gibt vor, dass der Verkauf von 80 % der Fläche eines geplanten Baugebietes der Gemeinde zugesagt sein muss, damit der Aufstellungsbeschluss gefasst werden kann.

Im geplanten Baugebiet „Waschbrunnen“ bildete sich eine Interessensgemeinschaft (IG). Alle dieser IG angehörenden Eigentümer/Innen haben auf dem Rückmeldebogen, nicht wie vorgegeben, nur ja oder nein angekreuzt, sondern, dass Sie in Phase 1 nur „... vorbehaltlich...“ verkaufen würden.

Nach rechtlicher Abklärung der Situation und vor allem nach mehrfachen Terminen innerhalb der Verwaltung mit Herrn Pfeffer, dem Vertreter der IG, erfolgte ein erneutes Anschreiben, bei dem die unter Vorbehalt zugesagten Grundstückseigentümer nochmals bis 05.11.2018 die Gelegenheit hatten, Ihre Verkaufsbereitschaft im positiven oder negativen Sinne zu nennen.

Nachdem die Auswertung stattfand, sind nun etwa 71 % der Flächen, die für den Ankauf von Privatleuten maximal benötigt werden, der Gemeinde zum Verkauf zugesagt wurden. Für sinnvoll mögliche kleinere Abgrenzungen bzw. Erschließungseinheiten liegt zum Teil die Zusage bei über 85 %.

Der Gemeinderat hat nun die Aufgabe zu beraten und zu entscheiden, wie weiter mit der Baulandentwicklung im Gebiet „Waschbrunnen“ verfahren werden soll.

Zuvor sollen noch zwei Vertreter der IG angehört werden, die die Angelegenheiten der Eigentümer zum wiederholten Male darlegen wollen. Dies wurde am 11. November vom Fraktionsvorsitzenden der FBS beantragt.

Die Verwaltung hat die Möglichkeit zu diesem Antrag angeboten und so erhalten max. zwei Vertreter der IG wie zugesagt die Gelegenheit, sich zu äußern. Ergänzend wird hierzu auf die Rückmeldung von Bürgermeister Noé per Mail am 26.10.18 zum Gesprächsprotokoll von Herrn Pfeffer verwiesen, die dieser Drucksache ebenfalls als Anlage beigefügt ist.

Klarstellen möchte die Gemeindeverwaltung in dieser Gemeinderatssitzung noch ein paar Punkte zum Geltungsbereich.

Offensichtlich wurden von der IG verschiedene Pläne in den Umlauf gebracht und immer wieder wurde der Flächeninhalt des künftigen Gebietes diskutiert. Daher nachfolgendes:

Das Gebiet befindet sich im Flurbereinigungsverfahren. Die Ankaufsbereitschaft wurde für die Flächen nach Rechtskraft der Flurneuordnung abgefragt. Der Gemeinderat hat niemals einen Geltungsbereich beschlossen. Daher ist der genaue Flächeninhalt noch unklar. In der Drucksache im Oktober 2017 wurde ein Vorschlag seitens der Verwaltung unterbreitet. Es war aber schon immer in deren Absicht, hier eine Anpassung vorzunehmen. Diese geplante Anpassung liegt in der Abgrenzung des derzeitigen Flächennutzungsplanes begründet.

Im Zuge eines Aufstellungsbeschlusses war es die Zielsetzung und Zusage der Verwaltung, bei der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft in Rottenburg am Neckar eine sinnvolle Erweiterung des Gebietes in südliche Richtung zu beantragen. Auch wäre dies der rechtlich richtige Zeitpunkt. Da die Bauleitplanung in Abhängigkeit mit der Abfrage der Eigentümer nicht weiterverfolgt werden konnte, ist bis zum heutigen Tag nicht klar, wie viel Fläche es möglicherweise insgesamt für das bisher geplante Gebiet gäbe.

Diese, der verschiedenen Rechtssituationen geschuldete, Unsicherheit bzw. Ungenauigkeit betreffend des Flächeninhaltes wurde aber bereits bei der Abfrage der Grundstückseigentümer berücksichtigt. Es galt anzugeben, ob man das ganze Flurstück oder die für das Baugebiet benötigte Fläche an die Gemeinde verkaufen will.

Stand heute werden die Kriterien (80 % Verkaufszusage) der Richtlinie für die maximal mögliche Baulandentwicklung im Bereich „Waschbrunnen“ nicht erfüllt.

Die Verwaltung hat sich daher bereits nach sinnvollen Lösungsansätzen zu einer Baulandentwicklung in diesem Bereich Gedanken gemacht. Dazu liegen Pläne mit einer Variante 1 vom 15.11.2018 sowie einer Variante 2 mit Datum vom 16.11.2018 bei, die einen neuen möglichen Geltungsbereich darstellen. In diesen Plänen wird auch dargestellt, wie sich die Rückmeldungen in diesem Gebiet darstellen. Es sind dort die Flächen angezeigt, die der Gemeinde zum Verkauf zugesagt wurden. Zusammen mit der Fläche, die der Gemeinde Starzach gehören, wäre das dann Berechnungen zufolge etwa 87 %.

Der Gemeinderat könnte, wenn er das Gebiet weiter verfolgen möchte, dann in der Sitzung beschließen, dass der Grundsatzbeschluss zur Aufstellung des Gebietes erfolgen soll. In einer nächsten Gemeinderatssitzung könnte dann der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan erfolgen, bei dem auch die Planung innerhalb des Geltungsbereiches konkretisiert werden kann. Die Verwaltung würde in dem Fall eine Planung beauftragen, die es ermöglicht, dass das Gebiet in Teilabschnitten überplant und erschlossen werden kann, so wie es auch bisher für das Gebiet angedacht war.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:

Aus Sicht der Verwaltung soll an der Baulandentwicklung im Bereich „Waschbrunnen“, Ortsteil Bierlingen mit kleinerem Abgrenzungsgebiet festgehalten werden. Seitens der Verwaltungsspitze wird Variante 2 aus Erschließungsgründen präferiert.

BESCHLUSSANTRAG:

1. Der Gemeinderat erkennt die Abfrage an, die zur Verkaufsbereitschaft der Eigentümer auf Basis der Richtlinie zum Ankauf von Bauland durchgeführt wurde.
2. Der Gemeinderat berät sich zum weiteren Vorgehen und beschließt, dass:
 - a) das Gebiet nicht weiter verfolgt wird, weil für den ursprünglich abgefragten Bereich nicht die 80 % gemäß der Richtlinie über den Ankauf von Bauland erfolgt ist.
 - b) ein Bebauungsplan „Waschbrunnen“ grundsätzlich aufgestellt werden soll, auf Basis einer der beigefügten Varianten, die beide über 80 % an verkaufsbereiten Flächen enthalten. neuen Geltungsbereiches, bei dem 87 % der Flächen der Gemeinde zugesagt wurden und wodurch somit die Vorgaben der Richtlinie erreicht wurden.