



# Sitzungsvorlage

STARZACH

Amt: Hauptamt  
Az: 621.41, 656.6

Gemeinderat

- Drucksache

☒

- Tischvorlage

☐

Vorlage Nr. 46 / 2017

zu TOP 8 öffentlich

zur Sitzung am 25. Juli 2017

## Betrifft:

**Ausbau des Oberen Mühlewegs im Ortsteil Wachendorf**  
**Hier: Grundsatzbeschluss zum Ausbau und Beauftragung von Planungs- bzw. Ingenieurleistungen**

## Beschlussantrag:

- siehe Drucksache -

## Anlagen:

- Kanal- und Wasserlageplan mit Datum vom 06.08.2012
- Regelquerschnitt A mit Datum vom 06.08.2012
- Sanierungsgebiet Wachendorf mit Stand vom Juli 2014
- Kostenschätzung 08.08.2016 (rot)

13. Juli 2017  
**Datum**

**Bürgermeister**  
Thomas Noé

**Hauptamt**  
Marie-Sophie Zegowitz

## **SACHDARSTELLUNG**

Im Zuge der Gemeinde- und Ortsentwicklung besteht bereits seit längerer Zeit u.a. das Anliegen, die Situation im Ortsteil Wachendorf bezüglich des Bereichs Hirtenbrünneles und des Oberen Mühleweges zu verbessern.

Hierzu ist es erfolgreich gelungen, auch diese Bereiche in das Landessanierungsprogramm, Sanierungsgebiet „Ortsmitten Starzach“, mit aufzunehmen, und die Gemeinde Starzach kann bei Umsetzung entsprechender städtebaulicher Maßnahmen mit hohen Zuschüssen rechnen.

Im Gesamtzusammenhang betrachtet besteht das Ziel darin, die Ortsmitte von Wachendorf, das sogenannte Hirtenbrünnele, langfristig attraktiver zu gestalten. Hierfür ist es unter anderem erforderlich, dass der Gewerbebetrieb von Herrn Weimer ausgelagert.

Diesbezüglich ist der Sachstand folgender:

Die Gemeindeverwaltung und Herr Weimer haben eine Abstimmung dahingehend getroffen, dass Herr Weimer sein Grundstück am Hirtenbrünnele an die Gemeindeverwaltung veräußert, sobald er am Oberen Mühleweg die notwendigen baulichen Anlagen für eine Auslagerung seines Betriebes errichten darf, also eine Baugenehmigung erhält.

Herr Weimer ist aufgrund seines landwirtschaftlichen Betriebes privilegiert im Außenbereich zu bauen. Die Genehmigungsfähigkeit des Wohnhauses ist an die Tierhaltung und der damit verbundenen Aufsichtspflicht geknüpft.

Diesbezüglich hat Herr Weimer einen Bauantrag für die notwendige Betriebsleiterwohnung eingereicht, welcher im Gemeinderat am 13.03.2017 öffentlich beraten und einstimmig das gemeindliche Einvernehmen erteilt wurde. Das Landratsamt hat bereits signalisiert diesen Bauantrag zu genehmigen, mit der auflösenden Bedingung, dass das Gebäude mit der Betriebsleiterwohnung erst dann errichtet werden darf, wenn die restlichen baulichen Anlagen für den Gewerbebetrieb, beispielsweise ein Stall, die bereits genehmigt wurden, erstellt sind.

Für die Auslagerung des Betriebes ist auch notwendig, dass eine entsprechende Erschließung mit Wasser, Abwasser und Strom im Oberen Mühleweg bis zum Grundstück von Herrn Weimer erfolgt.

Des Weiteren gestaltet sich die Situation im Oberen Mühleweg derart, dass die bestehenden Leitungen dem öffentlichen Erschließungsnetz der Gemeinde Starzach zugeführt werden sollten, da teilweise Ver- bzw. Versorgungsleitungen aus den 60er Jahren in privater Hand sind, aber saniert werden sollten.

Da in diesem Bereich einige Bauflächen noch einer Wohnbebauung zugeführt werden sollen und der Stromnetzbetreiber Netze BW bis zum Betrieb von Herrn Weimer hinaus eine Erschließung vollziehen muss, soll der gesamte Bereich des Oberen Mühleweges erstmalig endgültig hergestellt werden.

Für den Bereich, der nicht als historisch bewertet wird, werden in diesem Zuge Erschließungsbeiträge entstehen.

Da aktuell noch Fördermittel aus dem Landessanierungsprogramm vorhanden sind, sollte u.a. die Sanierung bzw. erstmalige endgültige Herstellung des Oberen Mühleweges noch vor Ablauf des Förderzeitraumes abgeschlossen sein.

Für alle Bestandsgebäude soll die Möglichkeit bestehen, Synergieeffekte durch diese Maßnahme zu erhalten. Beispielsweise indem im Zuge der Erschließung die Strom- und DSL-Anschlüsse bis an das Haus verlegt werden. Aktuell sind beispielsweise noch Oberstromleitungen verbaut, die die Netze BW in den kommenden Jahren abbauen will.

Im Zuge einer Erschließungsplanung wäre daher auch zu klären, wie mit der Erschließung der anderen landwirtschaftlichen Betriebe am Oberen Mühleweg umgegangen werden soll.

Ein Eigentümer hat signalisiert, dass auch er sich für eine Erschließung seines Grundstückes interessiert. Es handelt sich hierbei um die Flurstücke 781 und 779. Wie in anderen Fällen wird die Gemeinde Starzach sich daher mit ihm wegen einer Mehrkostenvereinbarung für die Erschließung abstimmen.

Bezüglich der Erschließung des Betriebes von Herrn Weimer hatte der Gemeinderat in nichtöffentlicher Sitzung bereits dem Abschluss einer Mehrkostenvereinbarung zugestimmt.

Inhaltlich wurde der zu zahlende Erschließungsbeitrag festgelegt, in dessen Höhe sich Herr Weimer am Ausbau des oberen Mühleweges bezüglich Wasser und Abwasser beteiligen muss.

Auf derselben Basis soll nun eine Mehrkostenvereinbarung für den weiteren Interessenten beraten und beschlossen werden, wenn die Gespräche erfolgreich verlaufen.

Ein weiterer Landwirt wurde mehrfach von der Gemeindeverwaltung um eine Aussage zur möglichen Erschließung gebeten. Jedoch blieb bis jetzt eine verbindliche Mitteilung dahingehend aus, ob auch er Grundstücke mit Wasser und/oder Abwasser oder Strom erschlossen haben möchte.

Da eine Verzögerung des Baugenehmigungsverfahrens von Herrn Weimer die gesamte Ausbauplanung negativ beeinflussen kann, beabsichtigt die Gemeinde Starzach zweigleisig zu planen. Sollte bis Ende September 2017 keine Baugenehmigung für Herrn Weimer erfolgt sein, soll der Obere Mühleweg in zwei Teilabschnitten ausgebaut werden. Dies ist selbstverständlich die schlechtere Variante, aber der Förderzeitraum ist aktuell begrenzt bis 30.04.2019. Zu diesem Zeitpunkt muss die Maßnahme bereits abgerechnet sein.

Es soll in diesem Fall zuerst ein Teilabschnitt des Oberen Mühleweges erschlossen bzw. erstmalig hergestellt werden, der abgehend von der Frommenhauser/Hirrlinger Straße beginnt und etwa auf Höhe Gebäude Nr. 18 bzw. Flst. 790, endet (siehe auch Abgrenzung Sanierungsgebiet).

Die Kosten für die Gesamtmaßnahme, also Oberer Mühleweg bis ca. Hausnummer 18/Flst. 790 und der mitwirkenden Landwirte im Außenbereich, die eine Mehrkostenvereinbarung abschließen, werden auf etwa 499.000 € geschätzt.

Der beitragspflichtige Teil wird nach einer Kostenberechnung auf ca. 126.000 € geschätzt.

#### **STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:**

Um die Maßnahme zielführend umzusetzen, fand bereits am 3. Mai 2017 eine Begehung dieses Gebietes mit allen Eigentümern statt. Zugewesen waren Vertreter der Netze BW, des Ingenieurbüro Gauss und Lörcher, Rottenburg am Neckar, sowie der Gemeindeverwaltung Starzach. Zusammengefasst kann von einer positiven Grundstimmung zur geplanten Maßnahme gesprochen werden.

Der Gemeinderat sollte in dieser Sitzung den Grundsatzbeschluss fassen, ob der Obere Mühleweg im Ortsteil Wachendorf erstmalig endgültig hergestellt werden soll.

Sollte der Grundsatzbeschluss gefasst werden, so sollte auch das Ingenieurbüro Gauss und Lörcher, Rottenburg am Neckar, mit der Erschließungsplanung beauftragt werden.

In Abstimmung mit der Netze BW sowie der Telekom wird dann eine grundsätzliche Planung erfolgen.

In einer weiteren Gemeinderatssitzung muss dann der Gemeinderat den Ausbauplan als Basis für die erstmalige endgültige Erschließung der Straßenanlage beschließen.

Weiterhin ist seitens der Gemeindeverwaltung vorgesehen, im Rahmen der Erschließungsplanung auch das Thema Innenentwicklung von Bauflächen mit den Grundstückseigentümern vertiefend zu besprechen, deren Flächen im Innenbereich liegen, aber aufgrund der Flurstückszuschnitte so nicht bebaubar sind. Je nach Ergebnis der Gespräche wird ein Bebauungsplan- und Umlegungsverfahren notwendig.

#### **BESCHLUSSANTRAG:**

1. Der Gemeinderat fasst den Grundsatzbeschluss zum Ausbau des Oberen Mühlewegs, Ortsteil Wachendorf.
2. Das Ingenieurbüro Gauss und Lörcher aus Rottenburg am Neckar wird mit der Durchführung der Planung beauftragt.

Sollte die Baugenehmigung von Herrn Weimer mit Ablauf des September 2017 nicht vorliegen, so erfolgt der Ausbau wie dargestellt in zwei Teilabschnitten.

3. In einer weiteren Gemeinderatssitzung berät und beschließt der Gemeinderat über den Ausbauplan, der Basis für die erstmalige endgültige Herstellung des Oberen Mühlewegs ist und Basis für das Entstehen der Erschließungsbeiträge im nicht historischen Bereich.
4. Die Verwaltung wird ermächtigt, das Erforderliche zu veranlassen