



Sitzungsvorlage

STARZACH

Amt: Hauptamt
Az: 622.44

Gemeinderat

- Drucksache

☒

- Tischvorlage

☐

Vorlage Nr. 67/2018

zu TOP 14 öffentlich

zur Sitzung am 22. Oktober 2018

Betrifft:

Ermächtigung des ständigen Umlegungsausschusses bei der Gemeinde Starzach zur Durchführung der Baulandumlegung "Brühl III" im Ortsteil Wachendorf nach § 45 ff. Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussantrag:

- siehe Drucksache -

Anlagen:

- Auszug aus dem Bebauungsplanentwurf vom 10.08.2018

10.10.2018
Datum

Bürgermeister
Thomas Noé

Hauptamt
Marie-Sophie Zegowitz

SACHDARSTELLUNG:

Zuletzt erfolgte in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 23.07.2018 eine Beratung über den Bebauungsplan "Brühl III". Auf die Drucksache 62/2018 wird an dieser Stelle verwiesen. Dabei wurde die erneute verkürzte Offenlage beschlossen.

In der Sitzung am 22.10.2018 soll ebenfalls der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans "Brühl III" gefasst werden. Hierzu wird auf die Drucksache 100/2018 verwiesen. Da bis zum Zeitpunkt der Erstellung der Drucksachen trotz intensiven Austausches zwischen Verwaltung und den Eigentümern der Privatfläche, Flst. 448/3 (alt) bzw. 2954 (neu), im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Einigung erzielt werden konnte, ist nun die Einleitung des Umlegungsverfahrens aus Verwaltungssicht unumgänglich.

Die Gemeinde Starzach ist zu 98,76 % Eigentümerin der im Bebauungsplan befindlichen Flächen. Lediglich das Flst. 448/3 (alt) bzw. 2954 (neu) befindet sich im Eigentum einer Eigentümergemeinschaft, bestehend aus 3 Parteien und liegt im Gebiet des Flurneuordnungsverfahrens Starzach „Höhengemeinden“. Hinsichtlich vorhandener unterirdisch verlaufender Leitungen, wie sie auch bei diesem Flurstück vorhanden sind, ist es immer sinnvoll, solche Flächen in öffentliches Eigentum zu bekommen. Bei auftretenden Leitungsschäden kann die Gemeinde dann deutlich schneller geeignete Maßnahmen einleiten bzw. durchführen lassen.

Der Bebauungsplan "Brühl III" sieht vor, die bisher gepflasterte Privatzufahrt der Eigentümergemeinschaft größtenteils als öffentliche Verkehrsfläche zu überplanen und die Sicherstellung der Zufahrt auf das private Flst. Nr. 60, Markung Wachendorf, von Süden her, gewährleisten.

Hierzu fanden mehrfach persönliche Gespräche, Telefonate und Ortstermine zwischen den Eigentümern und Vertretern der Gemeindeverwaltung statt.

Einer der Termine zwischen Eigentümern und Verwaltung fand am 12.06.2018 statt. In diesem Gespräch wurde vereinbart, dass die Eigentümer bis zum 10.07.2018 mitteilen müssen, ob sie bereit wären, das Grundstück zu den neuen Konditionen der Richtlinie über den Ankauf von Bauland an die Gemeinde zur Erstellung einer Verkehrsfläche zu veräußern.

Sollte nicht jeder Eigentümer der Eigentümergemeinschaft seine Verkaufsbereitschaft bis zur damals genannten Frist des 10.07.2018 mitgeteilt haben, so wurde angekündigt, dass in der darauffolgenden Gemeinderatssitzung im Juli 2018 die Einleitung eines Umlegungsverfahrens erfolgt. Dies ist bisher nicht erfolgt und wird in ebendieser Sitzung vorgeschlagen. Dies ist notwendig um das weitere Verfahren zu betreiben und das Ziel bzw. den Auftrag, der Bereitstellung von kommunalen Bauflächen an Kaufinteressenten im Ortsteil Wachendorf, auch erfüllen zu können.

Zwei der drei Parteien haben Verkaufsbereitschaft signalisiert. Die eigentliche Fristsetzung der Rückmeldung wurde nachträglich aufgrund von Gesprächsbedarf durch die Privateigentümer auf den 13.09.2018 verschoben. Am 28.09.2018 wurde der Verwaltung von der besagten dritten Partei per Mail mitgeteilt, dass das endgültige preisliche Angebot seitens der Gemeinde nicht akzeptiert wird. Trotz weiterhin fehlender positiver Rückmeldung fand ein erneutes Gespräch zwischen einer der drei Parteien und Herrn BM Noé am 05.10.2018 statt.

Trotz zahlreicher Einigungsversuche, um die die Verwaltung stark bemüht war, haben sich bis zur Erstellung der Drucksache nicht alle drei benötigten Parteien zum Verkauf nach den vorgelegten Konditionen bereit erklärt. Dadurch wurde die Einleitung des Umlegungsverfahrens aus Verwaltungssicht unumgänglich.

Der Gemeinderat sollte hierzu, um das Verfahren durchführen zu können, den ständigen Umlegungsausschuss bei der Gemeinde Starzach mit der Durchführung der Umlegung beauftragen.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:

Sofern der Gemeinderat den ständigen Umlegungsausschuss, der als beschließender Ausschuss bei der Gemeinde eingerichtet ist, mit der Durchführung des Umlegungsverfahrens beauftragt, wird dieser dann auch das weitere Verfahren samt der zu treffenden Abgrenzung abschließend begleiten. Auch hier soll, wie innerhalb der Gemeinde Starzach üblich, eine Flächenumlegung durchgeführt werden.

Die Verwaltung schlägt vor, das Büro Angres & Dehmer, das bereits vermessungstechnische Vorarbeiten gemacht hat, mit dem Verfahren beauftragen. Die Kosten des Umlegungsverfahrens sind in der Gebührenordnung geregelt. Der ständige Baulandumlegungsausschuss wird voraussichtlich einen unentgeltlichen Flächenabzug von 30 % sowie einen Einwurfwert von 30 €/m² und einen Auswurfswert von 50 €/m² festlegen.

Das Verfahren soll so schnell wie möglich durchgeführt werden, damit die Erschließung des neuen Baugebietes "Brühl III" erfolgen kann.

BESCHLUSSANTRAG:

1. Der Gemeinderat beschließt die Durchführung des Umlegungsverfahrens "Brühl III" in Starzach-Bierlingen auf der Grundlage der §§ 45ff. BauGB.
2. Mit der Durchführung des Verfahrens wird das Vermessungsbüro Angres & Dehmer, Horb a.N. beauftragt.