

2. Teil Gemeinderatstagebuch zur Sitzung vom 26. November 2018

Ausbau des Oberen Mühlewegs im Ortsteil Wachendorf

Hier: Vorstellung der Feinplanung und Beschluss zur Durchführung der Ausschreibung der Baumaßnahme

Im Zuge der Gemeinde- und Ortsentwicklung besteht bereits seit längerer Zeit u.a. das Anliegen, die Situation im Ortsteil Wachendorf bezüglich des Bereichs Hirtenbrünnles und des Oberen Mühleweges zu verbessern. Hierzu ist es erfolgreich gelungen, auch diese Bereiche in das Landessanierungsprogramm, Sanierungsgebiet Starzach "Ortsmitten", mit aufzunehmen und die Gemeinde Starzach kann bei Umsetzung entsprechender städtebaulicher Maßnahmen mit hohen Zuschüssen rechnen. Das Ende des Förderzeitraumes, zu dem die Maßnahme bereits abgerechnet sein muss ist der 30.04.2021. Im Gesamtzusammenhang betrachtet besteht das Ziel darin, die Ortsmitte von Wachendorf, das sogenannte Hirtenbrünnle, langfristig attraktiver zu gestalten. Hierfür ist es unter anderem erforderlich, dass der Gewerbebetrieb von Herrn Weimer ausgelagert wird.

Für die Auslagerung des Betriebes Weimer ist es auch notwendig, dass eine entsprechende Erschließung mit Wasser, Abwasser und Strom im Oberen Mühleweg bis zum Grundstück von Herrn Weimer erfolgt. Da in diesem Bereich einige unbebaute Flächen 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.

Für alle Bestandsgebäude soll die Möglichkeit bestehen, Synergieeffekte durch diese Maßnahme zu erhalten. Beispielsweise könnten im Zuge der Erschließung die Strom- und DSL-Anschlüsse bis in die Grundstücke oder an das jeweilige Gebäude verlegt werden. Aktuell sind beispielsweise noch Oberstromleitungen verbaut, die die Netze BW in diesem Zuge zum größten Teil abbauen will.

Der Grundsatzbeschluss zum Ausbau des Oberen Mühleweges erfolgte in der Gemeinderatsitzung am 25.07.2017. Zwischenzeitlich steht die parallel hierzu durchgeführte Bauleitplanung für das Gebiet kurz vor dem Abschluss. Zuletzt wurde in der Gemeinderatssitzung am 22.10.2018 die erneute verkürzte Offenlage des Bebauungsplanes „Oberer Mühleweg“ beschlossen, für welchen bereits auch ein Umlegungsverfahren eingeleitet wurde. In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 17.12.2018 ist der Satzungsbeschluss für das Bauleitverfahren vorgesehen.

Des Weiteren fand mehrmals ein Austausch mit den Grundstückseigentümern des Oberen Mühleweges statt. Unter anderem erfolgte am 17.09.2018 mit den Ingenieuren des mit der Ausbauplanung beauftragten Büro GAUSS Ingenieurtechnik GmbH aus Rottenburg am Neckar und den Anwohnern eine erneute Begehung der Straßenanlage. Außerdem wurden zwischenzeitlich auch die Wasserleitungen und der Kanal untersucht und Sanierungsmaßnahmen für diese Anlagen mit in die Gesamtmaßnahme eingeplant, was noch nicht Teil der ersten Kostenschätzung war.

Die Befahrung im Rahmen der Eigenkontrollverordnung für die Kanäle wurde für den Oberen Mühleweg vorgezogen, sodass nun auch geplant wird, defekte Hausanschlüsse im öffentlichen Bereich zu sanieren. Die Sanierung der Wasserleitung und des Kanals werden im Zuge der Gesamtmaßnahme als sinnvoll angesehen. Weiterhin wurden nun aufgrund der neu geplanten Bauplätze eine Stichstraße und Versorgungsleitungen mit einkalkuliert.

Die Kosten für die Gesamtmaßnahme, werden nun mit Stand vom 14.11.2018 auf **796.650,57 €** geschätzt.

Die Netze BW hat ihre Planungen zum künftigen Stromversorgungsnetz in dem Gebiet bereits abgeschlossen und die Telekom hat eine Eigenausbauerklärung zur Breitbandversorgung für die Erschließung mit Glasfaser in dem Gebiet abgegeben.

Aufgrund des aktuellen Planungsstandes soll nun zum jetzigen Zeitpunkt die Durchführung der Ausschreibung beschlossen werden. Die Verwaltung erhofft sich durch die Ausschreibung während der Wintermonate, eine größere Anzahl an Angeboten zu erhalten. Der Vergabebeschluss soll spätestens im Februar 2019 erfolgen. Der Ausbau, die Sanierungsmaßnahmen und die Erschließung der neuen Bauplätze sollen dann im Frühjahr 2019 erfolgen.

Bürgermeister Noé verdeutlicht, dass die Gemeindeverwaltung im Zuge der erstmaligen Herstellung der Straße bewusst auch das Thema „Baulanderschließung“ im Rahmen einer Innenentwicklung für diesen Bereich angehen wollte. Am heutigen Tage laufe die Frist für Einwendungen gegen den Bebauungsplan Oberer Mühleweg ab. Ziel der Verwaltung sei es die aktuellen Chancen für eine Baulandentwicklung auch in Wachendorf zu nutzen.

Daraufhin fasst der Gemeinderat bei **einer Enthaltung** (GR Michael Rilling) folgenden **Beschluss**:
Der Gemeinderat beschließt aufgrund der vorliegenden Pläne und Kostenschätzung die Ausschreibung für die Baumaßnahme „Ausbau des Oberen Mühlewegs, Ortsteil Wachendorf“ durchzuführen.

Geplantes Baugebiet „Waschbrunnen“ im Ortsteil Bierlingen

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

Sachstand

In der Gemeinderatssitzung am 23.10.2017 sollte ursprünglich der Grundsatzbeschluss zur Aufstellung für das Baugebiet „Waschbrunnen“ in Starzach-Bierlingen gefasst werden. Der Grundsatzbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde vertagt und die Verwaltung wurde vom Gemeinderat beauftragt, die Verkaufsbereitschaft bei den Privateigentümern abzufragen. Unter anderem im Zuge dieser Entwicklung wurde dann die Baulandrichtlinie über den Ankauf von Bauland in der Gemeinderatssitzung am 25.06.2018 beschlossen.

Die Richtlinie gibt vor, dass die Gemeinde Starzach bezüglich der Umsetzung eines Baugebietes im jeweils vorgesehenen Gebiet mindestens 80 % der Flächen in ihr Eigentum bekommen muss, damit ein Aufstellungsbeschluss gefasst werden kann. Folglich hängt die Entscheidung zur Realisierung eines Baugebietes stets von der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer/innen der im Gebiet befindlichen Privatflächen ab. Daraufhin wurden die Eigentümer/innen im geplanten Baugebiet angeschrieben und gebeten, innerhalb von drei Phasen eine mögliche Verkaufsbereitschaft mitzuteilen.

Im geplanten Baugebiet „Waschbrunnen“ bildete sich eine Interessensgemeinschaft (IG). Alle dieser IG angehörenden Eigentümer/innen haben auf dem Rückmeldebogen der Gemeindeverwaltung nicht wie vorgegeben, nur eine Erklärung mit „ja oder nein“ abgegeben, sondern dass sie in der ersten Phase nur vorbehaltlich verkaufen würden. Nach rechtlicher Abklärung der Situation und vor allem nach mehrfachen Terminen innerhalb der Verwaltung mit Herrn Rolf Pfeffer, dem Vertreter der IG, erfolgte ein erneutes Anschreiben, bei dem die Grundstückseigentümer/innen, welche unter Vorbehalt zugesagt haben, nochmals bis zum 05.11.2018 die Gelegenheit hatten, ihre Verkaufsbereitschaft im positiven oder negativen Sinne zu nennen. Nachdem die Auswertung stattfand, könnten sich nun etwa 71 % der Flächen unmittelbar vor Realisierung des Baugebietes im Eigentum der Gemeinde Starzach befinden. Für in sinnvoller Weise mögliche kleinere Abgrenzungen bzw. Erschließungseinheiten des genannten Gebietes liegt zum Teil die Quote bei 85 %. Der Gemeinderat hatte nun die Aufgabe zu beraten und zu entscheiden, wie weiter mit der Baulandentwicklung im Gebiet „Waschbrunnen“ verfahren werden soll.

Lösungsansatz der Verwaltung

Zum heutigen Stand werden die Kriterien der Baulandrichtlinie über den Ankauf von Bauland in der Gemeinde Starzach für den abgefragten großen Bereich „Waschbrunnen“ nicht erfüllt. Denn nach der Richtlinie müssen sich mindestens 80 % der Flächen im betreffenden Baugebiet unmittelbar vor der Beschlussfassung eines Aufstellungsbeschlusses im Eigentum der Gemeinde Starzach befinden, ohne dass ein Umlegungsverfahren durchgeführt wird. Die Verwaltung hatte sich daher bereits zu sinnvollen Lösungsansätzen zu einer Baulandentwicklung in diesem Bereich Gedanken gemacht. Dazu wurden dem Gemeinderat zusammen mit der Tagesordnung und der Sitzungsvorlage Pläne vom 15.11.2018 (Variante 1) und mit Datum vom 16.11.2018 (Variante 2) übersandt, die einen möglichen Geltungsbereich unter Einhaltung der Baulandrichtlinie aufzeigen. In diesen Plänen wird auch aufgezeigt, wie sich die Rückmeldungen in diesem Gebiet darstellen. Es sind dort die Flächen angezeigt, die der Gemeinde zum Verkauf verbindlich zugesagt wurden. Zusammen mit den Flächen die der Gemeinde Starzach gehören, läge die Quote dann bei etwa 87 %. Der Gemeinderat könnte, wenn er das Gebiet weiterverfolgen möchte, einen Grundsatzbeschluss zur Aufstellung dieses abgeänderten Gebietes treffen. In einer der nächsten Gemeinderatssitzungen könnte dann der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan erfolgen, bei dem auch die Planung innerhalb des Geltungsbereiches konkretisiert werden kann. Die Verwaltung würde in diesem Fall eine Planung beauftragen, die es ermöglicht, dass das Gebiet in Teilabschnitten überplant und erschlossen werden kann.

Die Verwaltung befürwortet, dass grundsätzlich an der Baulandentwicklung im Bereich „Waschbrunnen“ im Teilort Bierlingen festgehalten wird und diese zunächst auf der Grundlage einer kleineren Erschließungseinheit erfolgen soll. Die Verwaltungsspitze präferiert hierbei die dem Gemeinderat vorgelegte Variante 2 (Pläne vom 16.11.2018).

Anhörung der Vertreter der Interessensgemeinschaft (IG)

Wie bereits erwähnt, bildete sich für das geplante Baugebiet „Waschbrunnen“ eine Interessensgemeinschaft (IG). Vom Fraktionsvorsitzenden der FBS-Fraktion wurde am 11.11.2018 beantragt, dass zwei Vertreter der IG in der Gemeinderatssitzung am 26.11.2018 die Möglichkeit eingeräumt werden soll, die Sichtweise der Eigentümer/innen nochmals darzulegen. Die Verwaltung hat diesem Antrag entsprochen und bietet somit zwei Vertretern der IG nunmehr die Möglichkeit, ihre Sichtweise zu präsentieren. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Vorfeld der Gemeinderatssitzung die Sichtweise der IG bereits mehrfach der Verwaltung mitgeteilt wurde und die Verwaltung auch bereits mehrfach hierzu Stellung bezogen hat. Zu nennen ist hierbei u.a. eine Stellungnahme von Bürgermeister Noé, welche per E-Mail am 26.10.2018 an den Sprecher der IG, Herrn Rolf Pfeffer zugeht. Die genannte E-Mail wurde den Gemeinderatsmitgliedern als Anlage zur Sitzungsvorlage im Vorfeld der Gemeinderatssitzung übersandt.

Der Vorsitzende begrüßt Herrn Rolf Pfeffer und Herrn Berthold Leins, Vertreter der IG „Waschbrunnen“, zum Tagesordnungspunkt und bittet diese an den Verhandlungstisch, damit sie ihre Sichtweise zum geplanten Baugebiet „Waschbrunnen“ präsentieren können. Anhand einer PowerPoint-Präsentation stellt Herr Leins dar, dass die von Seiten der Gemeindeverwaltung genannte Gesamtfläche von rund 3,5 Hektar für das geplante Baugebiet „Waschbrunnen“ nicht nachvollziehbar sei.

Er habe recherchiert und u.a. die Stadt Rottenburg a.N. kontaktiert. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass im Jahr 2000 im Rahmen der Flächennutzungsplanung der Verwaltungsgemeinschaft für das Gebiet eine Fläche von 5,2 Hektar ausgewiesen war. Dies belegen mehrere Pläne, die aus der Präsentation ersichtlich sind. Aus seiner Zeit als Gemeinderat bei der Gemeinde Starzach seien ihm diese auch noch bekannt.

Der Vorsitzende betont, dass es sich bei den von Herrn Leins angesprochenen Plänen um mindestens 18 Jahre alte Pläne handle. Auch im Vorfeld der Gemeinderatssitzung seien offensichtlich von der IG immer wieder verschiedene Pläne in Umlauf gebracht worden und der Flächeninhalt des künftigen Baugebietes wurde auf dieser falschen bzw. fraglichen Grundlage des Öfteren diskutiert. Zur Klarstellung müsse folgendes gesagt werden: Das Gebiet befindet sich im Flurbereinigerungsverfahren. Die Ankaufsbereitschaft wurde für die Flächen nach Rechtskraft der Flurneuerung abgefragt. Der Gemeinderat hat niemals einen Geltungsbereich beschlossen. Daher ist der genaue Flächeninhalt noch unklar. 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 a.N. 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 gebe. Diese der verschiedenen Rechtssituationen geschuldete Unsicherheit bzw. Ungenauigkeit hinsichtlich des Flächeninhalts 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.

Anhand des Geomediasystems der Gemeinde Starzach stellt GOI Zegowitz den Flächeninhalt einer möglichen Baulandabgrenzung zusammen. Hiernach wird die Auffassung der Gemeindeverwaltung bestätigt, dass es sich um eine Fläche von rund 3,5 Hektar handelt.

GR Gerhard Hochmann führt aus, dass sich die Differenzen bezüglich der Fläche womöglich auf die Tatsache zurückführen lässt, dass bei der ursprünglichen Flächennutzungsplanung z.B. noch die Baumackerstraße enthalten war, zum jetzigen Zeitpunkt jedoch dieser Bereich nicht überplant werden soll, da das Gebiet ja bereits erschlossen ist und zu dem Bebauungsplangebiet „Dorfwiesen 1. Änderung“ zählt.

Herr Rolf Pfeffer beginnt mit seinen Ausführungen anhand einer PowerPoint-Präsentation, deren Inhalt bzw. Vorstellung im Vorfeld nicht mit der Verwaltung abgestimmt war. Für die IG sei es enttäuschend, dass die Vorschläge der IG bisher keine Mehrheit im Gemeinderat gefunden haben. Mit der vom Gemeinderat aufgelegten Baulandrichtlinie zum Ankauf von Bauland in der Gemeinde Starzach sei die IG nicht zufrieden. Es seien lediglich Wünschäußerungen von verkaufswilligen Privateigentümern möglich, ansonsten liege das gesamte Verfahren und die Zuteilung der künftigen Flächen im Verantwortungsbereich der Gemeinde Starzach.

Dies sei sehr schade. Durch die deutlich kleinere Gesamtfläche gegenüber der ursprünglichen Flächennutzungsplanung aus dem Jahr 2000 würden deutlich kleinere Bauplatzgrundstücke entstehen. Für eine kleine Gemeinde wie die Gemeinde Starzach wäre dies fatal, da das Wohnen auf dem Lande immer im Grünen möglich sein sollte und keine zugepflasterten Kleinstgrundstücke vorhanden sein dürfen. Es müsse die Möglichkeit bestehen, auf jedem Baugrundstück viele Grünflächen mit vielen Pflanzen anzulegen.

Bürgermeister Noé antwortet, dass die Schlussfolgerung, wonach ein kleineres Baugebiet unmittelbar mit kleineren Bauplatzgrundstücken einhergeht, nicht richtig sei. Die Größe eines Baugebietes spiele für die Ausgestaltung der Einzelplätze keine Rolle. Auch im genannten Baugebiet „Waschbrunnen“ sind grundsätzlich Bauplatzgrundstücke mit einer Größe von 500 m² bis 700 m² möglich. Es gebe dann in Summe eben eine geringere Anzahl an Baugrundstücken als in größeren Baugebieten. Des Weiteren betont der Vorsitzende nochmals, dass die Flächennutzungspläne grundsätzlich nicht „parzellenscharf“ dargestellt sind und nach seiner Auffassung die von Herrn Leins vorgelegten Unterlagen veraltet sind. Wie letztendlich das Baugebiet in seiner Fläche ausgestaltet sein wird, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch unklar.

Herr Pfeffer führt weiter aus, dass es der IG vor allem wichtig sei, dass grundsätzlich Bierlinger Einwohner auch in Bierlingen bauen können. Die IG sprach sich für eine Vergrößerung des geplanten Baugebietes aus. Jetzt gebe es womöglich eine Verkleinerung des Gebietes mit Kleinstplätzen. Hierbei verfolge die Gemeinde aus Sicht der IG einen Bauplatzverkauf an die jeweils meistbietenden Interessenten. Nicht jeder könne einen Bauplatzpreis in Höhe von 250 €/m² bezahlen, wie es von der Gemeindeverwaltung angestrebt wird. In diesem Zusammenhang verweist Herr Pfeffer auf mehrere Presseartikel in der regionalen Presse, wonach speziell in der Gemeinde Empfingen der dortige Bürgermeister signalisiert habe, dass Einheimische bei der Bauplatzvergabe bevorzugt werden. Insbesondere die Gemeinden Rangendingen und Empfingen setzen alle Hebel in Bewegung, um für die Einheimischen bezahlbare Bauplätze anbieten zu können. In diesem Zusammenhang müsse die Gemeinde auch die Abfrage und Zielorientierung bei der Baulücken- und Leerstandsbörse, welche auf der Homepage der Gemeinde Starzach aufgeführt ist, optimieren. Hier könne vielmehr erreicht werden.

Bürgermeister Noé antwortet, dass er grundsätzlich nicht Bauwillige der einzelnen Ortsteile der Gemeinde Starzach gegeneinander ausspielen möchte. Er sehe und beurteile das Bauplatzinteresse der Gemeinde Starzach im Gesamten. Für ihn spiele es letztendlich keine Rolle, ob auch beispielsweise Wachendorfer Mitbürger in Bierlingen bauen oder umgekehrt. In der Vergangenheit hat die Gemeinde Starzach stets Bebauungsplangebiete ermöglicht, bei denen durchgängig alle Baugrundstücke in einer angemessenen Größe – auch für eine Gartennutzung – geschaffen wurden. Die dramatische Bilderdarstellung in der vorgelegten Präsentation, wonach im Baugebiet „Waschbrunnen“ nun möglicherweise sehr enge und zugepflasterte Bereiche entstehen würden wie sie beispielsweise in Großstädten zu finden sind, könne er auf dieser Grundlage beim besten Willen nicht nachvollziehen. Ebenfalls nicht nachvollziehbar sei für ihn der genannte Bauplatzpreis in Höhe von 250 €/m². Der derzeit gültige Bauplatzpreis in der Gemeinde Starzach liege bei 140 €/m². Dass im Zuge der Erschließung des Bebauungsplangebietes „Brühl III“ im Teilort Wachendorf ein Bauplatzpreis in Höhe von 200 €/m² bis maximal 240 €/m² diskutiert werde, sei richtig. Eine entsprechende Festlegung des Preises gebe es allerdings nicht. Die Gemeinde Starzach verfolge grundsätzlich das Ziel der Innenentwicklung und hat sich im Rahmen des Gemeindeentwicklungsberichtes Starzach 2025 das Ziel gesetzt, die Einwohnerzahl in Starzach zu halten. Deshalb setze er sich gleichermaßen für die Baulanderschließung für Einheimische als auch für Auswärtige ein. Jeder sollte die Möglichkeit bekommen, ein Baugrundstück zu erwerben. Hierfür wurde u.a. auch die Baulandrichtlinie über den Ankauf von Bauland in der Gemeinde Starzach aufgelegt und entsprechende Vergabekriterien formuliert. Somit kann nicht gesagt werden, dass die Gemeinde sich nicht um die Bereitstellung von Bauland auch für die Einheimischen kümmert. Hinsichtlich der Baulücken- und Leerstandsbörse verweist der Vorsitzende auf die Tatsache, dass alle Eigentümer von Privatflächen im Innenbereich der Ortsteile mehrfach angeschrieben wurden und die Kommunikation mit ihnen aufgenommen wurde. Nicht zuletzt aus datenschutzrechtlichen Gründen können diese Informationen jedoch nicht beispielsweise Dritten zur Verfügung gestellt werden. Die Gemeinde mache aus der aktuellen rechtlichen Sicht alles was möglich ist, um Baulücken und Leerstände innerhalb der Ortschaften zu beseitigen. Die Gesetzeslage hinsichtlich der Eingriffsmöglichkeit der Kommunen sei hier sehr restriktiv. An Herrn Pfeffer gerichtet fügt er die Aussage an, dass man nicht immer nur Probleme im Allgemeinen ansprechen und kritisieren kann, sondern man müsse auch Lösungsansätze vorschlagen. Was Lösungen zum Thema Datenschutz in diesem Zusammenhang angeht hat er von Herrn Pfeffer bisher keine umsetzbaren Lösungsansätze erhalten. Des Weiteren könne es nicht sein, dass die sogenannten Grundstückseinwerfer in einem Bebauungsplangebiet allein die Lage und Größe für die Zuweisung eines möglichen Bauplatzgrundstücks bestimmen dürfen. Wünsche können von der Verwaltung aufgenommen werden, jedoch gebe es keinen Anspruch hierauf. Man müsse auch bedenken, dass es genügend Starzacher Einwohner/innen gibt, die keine Grundstücke im Eigentum haben und auch bauen möchten. Hierbei muss z.B. auf § 58 BauGB verwiesen werden, wonach ein Wertausgleich im Zuge eines Umlegungsverfahrens in Geld oder in Fläche erfolgen kann. Es gebe keinen Anspruch darauf, dass ein Bauplatz zugewiesen wird.

Herr Pfeffer signalisiert, dass er den § 58 BauGB anders interpretiere als der Vorsitzende.

GR Dr. Harald Buczilowski signalisiert, dass er die Abfrage der Gemeindeverwaltung grundsätzlich anerkennt, jedoch ziehe er aus dem Ergebnis eine andere Schlussfolgerung. Diejenigen, die den Verkauf ihres Privatgrundstücks unter Vorbehalt erklärt haben, seien aus seiner Sicht als ungültige Rückmeldungen zu werten. Jedenfalls können diese Rückmeldungen aus seiner Sicht nicht als Ja-Stimmen gewertet werden. Da jedoch mit oder ohne die Wertung dieser Stimmen das Ergebnis aus der ersten Abfrage nicht die 80%-Ankaufsquote der Baulandrichtlinie über den Ankauf von Bauland in der Gemeinde Starzach erfüllt, sei für ihn die Konsequenz, dass in diesem Bereich kein Baugebiet realisiert werden darf. Die erfolgte zweite Abfrage, im Rahmen derer die vorbehaltlich erfolgten Zustimmungen nochmals aufgegriffen wurden und um schlussendliche Rückmeldung geben wurden, sei für ihn nicht gültig. Man könne im Nachgang der Abfrage nun nicht die Gebietsabgrenzung verändern, um die Mindestquote für die Realisierung des Baugebietes zu erreichen.

Bürgermeister Noé antwortet, dass es nicht seine Absicht war, durch den von der Verwaltung vorgeschlagenen Lösungsansatz das Gemeinderatsgremium zu überrumpeln und die Baulandrichtlinie auszuhebeln. Ihm sei es wichtig gewesen, konkret im genannten Gebiet eine Baulandentwicklung zu ermöglichen, damit in Starzach-Bierlingen wieder kurzfristig die Möglichkeit bestehe, kommunales Bauland zu erwerben. Im Rahmen der erstmaligen Anwendung der Baulandrichtlinie über den Ankauf von Bauland in der Gemeinde Starzach habe man erst Erfahrungen sammeln müssen, um auch in Zukunft dieses Verfahren erfolgsversprechend anwenden zu können. Die Vorgehensweise und insbesondere die Wertung der unter Vorbehalt gegebenen Erklärungen seien jedoch nach Rücksprache mit der Abteilung Kommunalaufsicht des Landkreises Tübingen in rechtlich korrekter Weise erfolgt. Die Verwaltung habe in diesem Zusammenhang die Möglichkeit gesehen, eine sinnvolle Erschließungseinheit im Gebiet „Waschbrunnen“ zu erreichen, da das Gebiet zum einen im Flächennutzungsplan enthalten ist, teilweise bereits die notwendige Kanalisation vorhanden ist und eine Erweiterungsmöglichkeit auch in Zukunft besteht.

GR Dr. Harald Buczilowski möchte wissen, ob die Eigentümer/innen, welche unter Vorbehalt mit „ja“ gestimmt haben, im Falle einer Veräußerung ihres Grundstücks nun den Wert von 40 €/m² Grundstücksfläche entschädigt bekommen. Aus seiner Sicht sei zum Rückmeldezeitpunkt 05.11.2018 im Rahmen der zweiten Abfrage die Phase 1 der Baulandrichtlinie bereits verstrichen gewesen, weshalb diejenigen Eigentümer/innen nicht mehr eine Entschädigung in Höhe von 40 €/m² Grundstücksfläche erhalten können.

Der Vorsitzende antwortet, dass er dies anders sehe. Bereits die Erklärung unter Vorbehalt sei für ihn als fristgerecht zu werten.

GR Annerose Hartmann führt aus, dass für sie die zweite Abfrage als legitim und folgerichtig anzusehen sei.

GR Alfredo Vela spricht die von der Verwaltung vorgelegten Alternativvarianten zur Realisierung eines Baugebiets „Waschbrunnen“ im Teilort Bierlingen an. Er befürworte die Umsetzung einer solchen Variante, zumal dann zum einen der Teilort Bierlingen wieder neue Bauplätze zur Verfügung gestellt bekommt und durch die Verkleinerung des Bebauungsplangebietes unter Berücksichtigung einer sinnvollen Erschließungseinheit das Mindestkriterium einer 80 %-igen Quote gemäß Baulandrichtlinie erfüllt wäre. Sofern durch die Neuabgrenzung keine § 34 BauGB-Grundlage für außerhalb liegende Grundstücke entstehe, sei dies eine gute Lösung. Man könnte mittel- bis langfristig mit dem Instrumentarium einer Abrundungssatzung weitere Abschnitte erschließen. Möglich wäre aus seiner Sicht jedoch auch, dass bereits zum jetzigen Zeitpunkt die Eigentümer/innen, welche mit „nein“ geantwortet haben, nochmals abgefragt werden, ob sie nicht doch verkaufen wollen.

Bürgermeister Noé antwortet, dass insbesondere entlang der Neuhauser Straße durch eine mögliche Realisierung einer von der Verwaltung vorgeschlagenen Variante aus seiner Sicht kein § 34 BauGB-Fall entstehen würde. Die Möglichkeit zu einem späteren Zeitpunkt eine Abrundungssatzung für angrenzende Gebiete aufzulegen, finde er gut. Im Falle der nochmaligen Abfrage der Eigentümer/innen, welche ursprünglich mit „nein“ gestimmt haben, müsse jedoch klar sein, dass diese Eigentümer/innen keinen Entschädigungswert in Höhe von 40 €/m² mehr erhalten können, da sie diese Möglichkeit über die Baulandrichtlinie zum jetzigen Zeitpunkt verwirkt haben. Nach erster Einschätzung würde vielmehr ein Preis von 30 €/m² Fläche von Seiten der Gemeinde angeboten. Dies wäre der bisher gültige Einwurfswert bei Umlagen.

GR Gerhard Hochmann spricht sich für die Neuabgrenzung des Baugebietes aus, um schlussendlich zum jetzigen Zeitpunkt eine Baulandentwicklung im Teilort Bierlingen zu realisieren. Die Verwaltung sollte die Eigentümer der angrenzenden Gebiete nochmals abfragen, ob diese nicht doch verkaufen wollen. Als Grundlage sollte die Flächennutzungsplanabgrenzung herangezogen werden.

Abschließend verdeutlicht Herr Bürgermeister Noé nochmals, dass es nicht die Absicht der Verwaltung war, die Baulandrichtlinie über den Ankauf von Bauland in der Gemeinde Starzach auszuhebeln. Das Ziel der Verwaltung war es, konstruktive Lösungsansätze zur Realisierung eines Baugebietes im diskutierten Bereich vorzulegen.

An dieser Thematik werde deutlich, dass es für die Verwaltungsspitze und den Gemeinderat oftmals eine große Herausforderung darstellt, das Gemeinwohl bezogen auf die Gesamtgemeinde Starzach zu vertreten. Dass Gruppen oder Einwohnerinitiativen Einzel- bzw. Partikularinteressen zu bestimmten Themen verfolgen und artikulieren, könne er nachvollziehen und ist auch in einer Demokratie willkommen und zulässig. Ein respektvoller Umgang in der gemeinschaftlichen Diskussion sei ihm in diesem Zusammenhang jedoch sehr wichtig. Auch bedeutet Diskussion und Meinungs austausch nicht, dass man schlussendlich zum gleichen Ergebnis kommen muss, jedoch sollte mit den Meinungen und Entscheidungen der jeweils anderen Partei demokratisch und respektvoll umgegangen werden. Um die Gesamtherausforderungen und Spannungsfelder im Rahmen kommunaler Entscheidungen kennenzulernen und um sich aktiv für das Gemeinwohl der Gesamtgemeinde einzubringen appelliert der Vorsitzende, auch an die engagierten Vertreter/innen der IG „Waschbrunnen“, sich im Rahmen der nächsten Kommunalwahlen aufstellen zu lassen.

Daraufhin fasst der Gemeinderat bei **einer Gegenstimme** folgenden **Beschluss**:

Der Gemeinderat erkennt die Abfrage an, die zur Verkaufsbereitschaft der Eigentümer auf Basis der Richtlinie zum Ankauf von Bauland durchgeführt wurde.

Des Weiteren **lehnt** der Gemeinderat folgenden **Beschluss** bei einer Ja-Stimme **ab**:

Der Gemeinderat beschließt, dass das Gebiet nicht weiterverfolgt wird, weil für den ursprünglich abgefragten Bereich nicht die 80 % gemäß der Richtlinie über den Ankauf von Bauland erfolgt sind.

Weiterhin fasst der Gemeinderat bei **einer Enthaltung** (Bürgermeister Noé) und **einer Gegenstimme** folgenden **Beschluss**:

Der Gemeinderat beschließt, dass ein Bebauungsplan „Waschbrunnen“ grundsätzlich auf der Basis einer von der Verwaltung vorgelegten Variante aufgestellt werden soll, die beide über 80 % an verkaufsbereiten Flächen enthalten.

Abschließend fasst der Gemeinderat bei **einer Gegenstimme** folgenden **Beschluss**:

Der Gemeinderat beschließt die Realisierung der von der Verwaltung vorgelegten Planvariante A 1 mit der Maßgabe, dass alle Eigentümer/innen, welche Flächen außerhalb des abgegrenzten Gebietes aber innerhalb des dortigen Flächennutzungsplangebietes im Eigentum haben, im Falle einer positiven Rückmeldung noch in die Abgrenzung mit aufgenommen werden.

Aus der Mitte des Gemeinderatsgremiums wird der Geschäftsordnungsantrag gestellt, dass aufgrund der fortgeschrittenen Zeit die öffentliche Sitzung beendet werden soll und die restlichen Tagesordnungspunkte TOP 9 bis 13 auf die Gemeinderatssitzung am 17.12.2018 vertagt werden sollen.

Daraufhin **beschließt** der Gemeinderat bei **zwei Enthaltungen**, dass dem Geschäftsordnungsantrag entsprochen wird.

Ende Gemeinderatstagebuch vom 26.11.2018!