

„Aus der Arbeit des Gemeinderats“

Bericht über die Gemeinderatssitzung am 05. November 2018

Vor dem Eintritt in die Tagesordnung begrüßte Bürgermeister Schöck die zahlreichen anwesenden Zuhörerinnen und Zuhörer, über deren Anwesenheit und Interesse er sich freute. Zugleich erinnerte er in diesem Zusammenhang an die Verschiebung der Behandlung der anstehenden Tagesordnungspunkte von der Sitzung am 23. Oktober 2018 auf die heutige Sitzung, die jedoch im Nachhinein notwendig, richtig und sinnvoll war. Insofern bat er für diesen Schritt auch noch einmal um Verständnis.

Ebenso begrüßte er zu den drei folgenden Tagesordnungspunkten Herrn Siegbert Kogst und Frau Vanessa Oehler von der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH am Ratstisch.

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Rosneäcker“

Der Vorsitzende ordnete die anstehenden Beschlüsse zunächst so ein, dass diese einerseits den Abschluss von umfangreichen vorbereitenden Untersuchungen und einer Vielzahl an geführten Gesprächen mit den Eigentümern von Grundstücken im betreffenden Bereich in Bezug auf deren Mitwirkungsbereitschaft darstellen, andererseits jedoch auch den formalen Einstieg in zwei parallel laufende Verfahren (Bebauungsplan- und Umlegungsverfahren) bilden, deren Dauer voraussichtlich ein Jahr in Anspruch nehmen wird.

Er erinnerte zudem daran, dass die Gemeinde Hildrizhausen - Bürgerschaft, Gemeinderat und Verwaltung - im Rahmen des „Gemeindeentwicklungsprozesses 2030“ ein integriertes Gesamtkonzept als kommunalpolitischen Leitfaden bis zum Zieljahr 2030 entwickelt und im Dezember 2012 verabschiedet hat.

Dem dort unter anderem formulierten Leitsatz *„Innenentwicklung als strategische Entwicklungsaufgabe durch gezielte städtebauliche Steuerung als Grundlage für eine angemessene Außenentwicklung betreiben“* folgend, ist in den letzten Jahren die Innenentwicklung mit deutlicher Priorität gegenüber äußeren Siedlungsergänzungen verfolgt worden. Die Teilnahme der Gemeinde Hildrizhausen am Projekt *„Flächen gewinnen im Landkreis Böblingen“* war ein dem Leitsatz folgender, konsequenter Schritt, ebenso die Erhebung von Baulücken, Leerständen und Umnutzungspotenzialen im Siedlungsbestand.

Zahlreiche Baulücken konnten dadurch in den letzten Jahren aktiviert werden. Mit dem Bebauungsplan „Schuppengebiet Gehräcker“ ist als unterstützende Maßnahme zur Umnutzung und Nachverdichtung im Ortskern die Verlagerung von Nebengebäuden aus dem Ortskern heraus ermöglicht worden.

Zuletzt wurde ab 2003 auf der Grundlage des Bebauungsplans „Höhe“ ein Wohn- und Mischgebiet im Osten von Hildrizhausen umgesetzt; seither fand keine Außenentwicklung mehr statt.

Trotz aller Bemühungen und Erfolge in der Innenentwicklung muss jedoch festgestellt werden, dass mit den zumeist punktuellen, zeitlich aber nicht planbaren Entwicklungen der weiter anhaltenden Nachfrage an Wohnbaugrundstücken in Hildrizhausen nicht nachgekommen werden kann. Insbesondere der Bedarf an „individuellem Wohnen“ in Form von Einfamilienhäusern - freistehend oder in gering verdichteter Form als Doppel- und Reihenhäuser - kann im Rahmen der Innenentwicklung mit zumeist eher verdichteten

Wohnformen nicht annähernd abgedeckt werden. Dies führte in der Folge zu Fortzügen von (meist jungen) Familien, denen keine Baugrundstücke für den bevorzugten individuellen Wohnbau angeboten werden konnte.

Vor dem Hintergrund dieser Rahmenbedingungen soll nun parallel und ergänzend zu den Maßnahmen der Innenentwicklung eine angemessene Außenentwicklung initiiert werden.

Aus der Vielzahl der im integrierten Gesamtkonzept herausgearbeiteten Projekten und Maßnahmen ist auch die Umlegung / Entwicklung des Wohngebiets „Rosne I“ bis zum Jahr 2020 als sogenanntes „Impulsprojekt“ mit besonderer Bedeutung für die zukünftige Entwicklung von Hildrizhausen hervorgehoben worden.

Bemerkenswert ist, dass die Fläche „Rosneäcker“ sowohl im genehmigten Flächennutzungsplan, als auch im Regionalplan bereits als „Bestand“ dargestellt ist. Dies ist ein Zeugnis dafür, dass die Wohnbauflächenergänzung am südlichen Siedlungsrand keine kurzfristig entwickelte Idee, sondern eine seit sehr langer Zeit beabsichtigte städtebauliche Entwicklung darstellt.

Mit dem Bebauungsplan „Rosneäcker“ soll jetzt die planungsrechtliche Grundlage für diese Siedlungsergänzung geschaffen werden.

In Bezug auf die konkrete Beschreibung des Planungsbereichs, die Vorgaben der Regionalplanung des Verbands Region Stuttgart, die Ausweisungen im genehmigten Flächennutzungsplan und das vorhandene benachbarte Planungsrecht wurde auf die als Anlage beiliegende Erläuterung im Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Rosneäcker“ verwiesen.

Auf Grund der gegebenen Rahmenbedingungen hinsichtlich der landschaftlichen Situation, den Erschließungsbedingungen und den zwangsläufig sehr engen Bezügen zum bestehenden Siedlungsrand wurde erkannt, dass bei der Entwicklung des städtebaulichen Entwurfs zunächst der Gesamtbereich des Gewanns „Rosneäcker“ zu betrachten ist. Der städtebauliche Entwurf ist ab 2015 in mehreren Stufen dargestellt, inhaltlich diskutiert und weiter entwickelt worden.

Parallel zur konzeptionellen Planung erfolgten begleitende Untersuchungen, wie zum Beispiel eine artenschutzrechtliche Untersuchung, ein Geruchsgutachten zum westlich des Planungsbereichs gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb, sowie eine hydraulische Untersuchung an der Würm. Deren grundsätzliche Inhalte waren ebenfalls der beiliegenden Anlage zu entnehmen.

Der unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse entwickelte Planstand des städtebaulichen Entwurfs vom September 2017 diente als Grundlage für die Konzeption der Erschließung und Entwässerung mit Einschätzung der Kosten und Darstellung der technisch notwendigen Folgemaßnahmen. Gleichzeitig war dieser Planungsstand, der in der betreffenden Anlage ausführlicher dargestellt wurde, Grundlage für den Einstieg in die Gespräche mit den Grundstückseigentümern und bildet derzeit (noch) die Grundlage für die weitere Fortschreibung und Konkretisierung der Planung.

Zwischenzeitlich wurde auf Grund von Verzögerungen im Zusammenhang mit den Umlegungsverhandlungen von Seiten der Gemeinde überlegt, nur für eine Teilfläche des betrachteten Planbereichs qualifiziertes Planungsrecht durch den Bebauungsplan „Rosneäcker“ zu schaffen; ein entsprechender Aufstellungsbeschluss war bereits

vorbereitet. Nachdem zuletzt jedoch entsprechende Zusagen zur Mitwirkungsbereitschaft eingingen, wird die ursprüngliche Absicht, den Gesamtbereich im Bebauungsplan „Rosneäcker“ zu erfassen, nun weiter verfolgt. Dies geschieht auch vor dem Hintergrund der Vielzahl der von Hildrizhausener Familien gegenüber der Gemeindeverwaltung vorgebrachten Anfragen nach Baugrundstücken und aufgrund der Tatsache, dass aus verschiedenen Gründen ein nicht unerheblicher Teil der entstehenden Baugrundstücke zunächst voraussichtlich nicht „auf den Markt“ kommen wird. Zudem beinhaltet diese Fläche bekanntlich auch bereits fünf bebaute Bestandsgrundstücke.

Die im Rahmen der Gespräche vorgebrachten inhaltlichen Anregungen, beispielsweise zur Anordnung der Parkierungsflächen und zur Straßenführung, werden bei der Fortschreibung der Planungsinhalte und der Entwicklung des Bebauungsplanvorentwurfs aufgegriffen.

Zur Koordination der amtlichen Umlegung und als Erschließungsträger hat die Gemeinde Hildrizhausen die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH beauftragt.

Nach der Aufstellung eines Bebauungsplans wird die Durchführung einer Umlegung erforderlich, wenn die bestehenden Grundstücke in ihrem ursprünglichen Zuschnitt nicht bebaut werden können und wenn als Voraussetzung einer Bebauung zunächst die öffentlichen (örtliche und sonstige) Verkehrs- und Grünflächen ausgewiesen werden müssen.

Der Zweck einer Umlegung ist es, ein Gebiet in der Weise zu erschließen und neu zu ordnen, dass nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestaltete Grundstücke für eine bauliche oder sonstige Nutzung entstehen. Die amtliche Umlegung nach dem BauGB wird von der Gemeinde (Gemeinderat) angeordnet und vom Umlegungsausschuss, der aus Mitgliedern des Gemeinderats gewählt wird, eingeleitet und durchgeführt.

Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH hat auf Basis der vom Gemeinderat als Verhandlungsbasis empfohlenen Umlegungsbedingungen entsprechende Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern geführt. Die Umlegungsverhandlungen haben wie bereits erwähnt ergeben, dass letztendlich alle Eigentümer eine Beteiligung an der Umlegung unter den als Verhandlungsbasis empfohlenen Umlegungsbedingungen akzeptieren.

In einem ersten Schritt ist daher zunächst der so genannte Aufstellungsbeschluss - sinngemäß also die entsprechende Willenserklärung durch den Gemeinderat, eine bestimmte Fläche zu überplanen - notwendig, der eben diese für einen Bebauungsplan vorgesehene Fläche abgrenzt.

Einer als weitere Anlage beiliegenden Planzeichnung Bebauungsplan „Rosneäcker“ Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich vom 23. Oktober 2018 war der sich auf dieser Basis ergebende räumliche Geltungsbereich zu entnehmen.

Nach der Beschlussfassung in Bezug auf den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Rosneäcker“ ist dieser zunächst im Nachrichtenblatt zu veröffentlichen. Dies ist in der Ausgabe des Nachrichtenblattes am 09. November 2018 vorgesehen.

Im nächsten Schritt wird dann unter anderem in Absprache mit den Fachämtern des Landratsamtes Böblingen ein Vorentwurf des Bebauungsplans „Rosneäcker“ erarbeitet

und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorgelegt.

Um das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Rosneäcker“ zunächst jedoch formal in Gang zu setzen, wurde vorgeschlagen, den entsprechenden Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 und § 8 BauGB auf der Grundlage des dargestellten Geltungsbereichs zu fassen.

Ohne weitere Aussprache wurde daraufhin einstimmig beschlossen:

1. Für das Gebiet „Rosneäcker“ wird gemäß § 2 Abs. 1 und § 8 BauGB ein Bebauungsplan nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) mit der Bezeichnung „Rosneäcker“ aufgestellt.
2. Der räumliche Geltungsbereich ist der als Anlage beiliegenden Planzeichnung Bebauungsplan „Rosneäcker“ Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich vom 23. Oktober 2018 zu entnehmen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Rosneäcker“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09. November 2018 im Nachrichtenblatt ortsüblich bekannt zu machen.
4. Die Verwaltung wird darüber hinaus beauftragt, zunächst wie in der Begründung dargelegt einen Vorentwurf des Bebauungsplans „Rosneäcker“ zu erarbeiten und zur Beschlussfassung für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorzulegen.

Die amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist an anderer Stelle in diesem Nachrichtenblatt abgedruckt.

Anordnung der Umlegung für das Gebiet des Bebauungsplans „Rosneäcker“

Bürgermeister Schöck und Herr Koegst erläuterten, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rosneäcker“, der mit dem gefassten Aufstellungsbeschluss in die Wege geleitet wurde, die Durchführung einer Umlegung nach dem Baugesetzbuch (BauGB) zur Neugestaltung und Erschließung unbebauter Grundstücke erforderlich ist, da die bestehenden Grundstücke mit der derzeitigen Einteilung die geplanten Nutzungen nach dem Bebauungsplan nicht zulassen.

Für die Anordnung der amtlichen Umlegung ist der Gemeinderat zuständig. Diese soll die Bezeichnung „Rosneäcker“ tragen. Für die Durchführung der Umlegung ist der Umlegungsausschuss zuständig. Die Anordnung der Umlegung erfordert noch keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

Als Anlage lag eine Gebietskarte zur Anordnung der Umlegung „Rosneäcker“ vom 22. Oktober 2018 bei, der das (vorläufige) Umlegungsgebiet bzw. die (vorläufige) Umlegungsfläche zu entnehmen war.

Ebenso war als weitere Anlage ein Diagramm beigelegt, dem der Ablauf eines Umlegungsverfahrens entnommen werden kann und das in der Sitzung kurz erläutert wurde.

Mit der Durchführung der amtlichen Baulandumlegung (vermessungstechnische Leistungen) soll der Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur (ÖbVI) Marcus Philipp beauftragt werden.

Nach der Beantwortung einer Rückfrage aus der Mitte des Gemeinderates zur Abgrenzung des Umlegungsgebiets im Vergleich zum Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rosneäcker“ wurde einstimmig beschlossen:

1. Der Gemeinderat ordnet gemäß § 46 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der gegenwärtigen Fassung für das Gebiet des Bebauungsplans „Rosneäcker“ im Bereich der Gemarkung Hildrizhausen

nördlich der Flurstücke	3451, 3450, 3449, 3448, 3447, 3446, 3445, 3444, 3443, 3442, 3441, 3440, 3439, 3437, 3730, 3732, 3733, 3734, 3735,
westlich des Flurstücks	2 (Tübinger Straße),
südlich der Flurstücke	3405/1, 3404/1, 3403/2, 3406/2, 3406/3, 3406/1, 3383, 3385/1, 3385, 3787, 3402, 3401, 3400, 3400/1, 3400/2, 3400/3, 3400/4, 3398, 3768/1, 3766/1, 3772/1, 3773, 3777, 3780, 3781, 3784/2, 3784/1, 3785/1, 3793,
östlich des Flurstücks	3409

die Umlegung von Grundstücken nach den Vorschriften des Vierten Teils des BauGB (§§ 45 - 79) an.

2. Die Umlegung trägt die Bezeichnung „Rosneäcker“; das Umlegungsgebiet ist in der als Anlage beigefügten Gebietskarte vom 22. Oktober 2018 dargestellt.
3. Mit der Durchführung der amtlichen Baulandumlegung (vermessungstechnische Leistungen) wird der Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur (ÖbVI) Marcus Philipp beauftragt.

Bildung eines nichtständigen Umlegungsausschusses zur Durchführung der Umlegung „Rosneäcker“

Der Vorsitzende und Herr Koegst führten aus, dass zur Durchführung der Umlegung „Rosneäcker“ der Gemeinderat entsprechend der Verordnung der Landesregierung und des Wirtschaftsministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuchs (BauGB-DVO) einen Umlegungsausschuss zu bilden hat.

Der Umlegungsausschuss hat die der Umlegungsstelle zustehenden Befugnisse mit Ausnahme der Anordnung der Umlegung nach § 46 Abs. 1 BauGB (Aufgabe des Gemeinderates).

In Gemeinden, in denen Bedarf hierfür besteht, kann ein ständiger Umlegungsausschuss gebildet werden.

Der Umlegungsausschuss ist ein beschließender Ausschuss nach § 39 Abs. 1 GemO. Es gelten die Vorschriften der Gemeindeordnung über beschließende Ausschüsse, soweit die BauGB-DVO nichts anderes bestimmt.

Die nichtständigen Umlegungsausschüsse werden für die Dauer des Umlegungsverfahrens gebildet. Scheidet ein Mitglied aus, so rückt der Stellvertreter nach. Ist der aus der Mitte des Gemeinderats bestellte Stellvertreter aus dem Gemeinderat ausgeschieden, so ist eine Ersatzperson aus der Mitte des Gemeinderats zu bestellen.

In den Umlegungsausschuss ist als Sachverständiger zur Mitwirkung mit beratender Stimme (beratender Sachverständiger) mindestens ein Bausachverständiger, der im Baurecht, insbesondere in der Bauleitplanung, Erfahrung besitzt und, wenn der Gemeinderat von § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB-DVO keinen Gebrauch macht, ein Vermessungsbeamter der örtlich zuständigen Vermessungsbehörde oder ein örtlich zugelassener Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur zu bestellen.

Die Bestellung der beratenden Sachverständigen erfolgt durch den Gemeinderat, wenn sie Bedienstete einer Behörde sind, im Einvernehmen mit dieser. Beratende Sachverständige können für ein Umlegungsverfahren oder bei einem ständigen Umlegungsausschuss auch für dessen gesamte Amtszeit bestellt werden. Beratende Sachverständige, die Bürger der Gemeinde sind, werden ehrenamtlich tätig; sind sie nicht Bürger der Gemeinde gelten §§ 17 bis 19 GemO (Pflichten ehrenamtlich tätiger Bürger, Ausschluss wegen Befangenheit, Entschädigung für ehrenamtliche Tätigkeit) entsprechend.

Die Sitzungen des Umlegungsausschusses sind nichtöffentlich. § 39 Abs. 3 Satz 2 bis 5 GemO („Ergibt sich, dass eine Angelegenheit für die Gemeinde von besonderer Bedeutung ist, können die beschließenden Ausschüsse die Angelegenheit dem Gemeinderat zur Beschlussfassung unterbreiten. In der Hauptsatzung kann bestimmt werden, dass ein Viertel aller Mitglieder eines beschließenden Ausschusses eine Angelegenheit dem Gemeinderat zur Beschlussfassung unterbreiten kann, wenn sie für die Gemeinde von besonderer Bedeutung ist. Lehnt der Gemeinderat eine Behandlung ab, weil er die Voraussetzungen für die Verweisung als nicht gegeben ansieht, entscheidet der zuständige beschließende Ausschuss. In der Hauptsatzung kann weiter bestimmt werden, dass der Gemeinderat allgemein oder im Einzelfall Weisungen erteilen, jede Angelegenheit an sich ziehen und Beschlüsse der beschließenden Ausschüsse, solange sie noch nicht vollzogen sind, ändern oder aufheben kann.“) findet keine Anwendung. Der Umlegungsausschuss kann die Entscheidung über Vorgänge nach § 51 BauGB (Verfügungs- und Veränderungssperre) von geringer Bedeutung einer Stelle übertragen, die seine Entscheidung vorbereitet.

Nachdem eine Rückfrage aus der Mitte des Gemeinderates zur späteren Auflösung dieses nichtständigen Umlegungsausschusses beantwortet war, wurde einstimmig beschlossen:

Zur Durchführung der Umlegung „Rosneäcker“ wird ein nichtständiger Umlegungsausschuss gemäß §§ 3 bis 6 der Verordnung der Landesregierung und des Wirtschaftsministeriums (BauGB-DVO) vom 02. März 1998 (GBl. S. 185) in der gegenwärtigen Fassung gebildet.

Der Umlegungsausschuss besteht aus dem Vorsitzenden und mindestens vier Mitgliedern. Er entscheidet an Stelle des Gemeinderates.

Vorsitzender ist Herr Bürgermeister Matthias Schöck.

Es werden gewählt:
als Mitglieder:

GRätin Borndörfer-Notter
GRat Hahn
GRat Schäufele
GRätin Braun

als Stellvertreter:

GRat Schütz
GRat Weber
GRätin Reiner
GRätin Beck-Beßler

Als beratende Sachverständige nach § 5 BauGB-DVO werden bestellt:

1. vermessungstechnischer Sachverständiger: Herr Dipl.-Ing. Marcus Philipp, Herrenberg, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖbVI)
2. bautechnischer Sachverständiger: Herr Eberhard Wörner, Kreisbaumeister, Landratsamt Böblingen

Bürgermeister Schöck bedankte sich abschließend bei allen Büros, die die Gemeinde bei diesem Vorhaben bis jetzt begleitet haben, insbesondere jedoch bei Herrn Siegbert Koegst und Frau Vanessa Oehler von der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH.

Verschiedenes – Bekanntgaben – Anfragen

Aus der Mitte des Gemeinderates wurde darum gebeten, den Vollzugsbeamten verstärkt bestimmte Bereiche im Ort in Bezug auf das dortige Parken kontrollieren zu lassen, was von der Verwaltung zugesagt wurde.

Ebenso wurde zugesagt, die Zugangssituation zum Spielplatz in der Theodor-Heuss-Straße in Bezug auf die eventuelle Anbringung eines Tores zu überprüfen.