

Sitzungsvorlage

Nummer: 093/2018
Bearbeiter: Herr Neubauer
TOP: 4 ö

Gemeinderat

Sitzung am 23.07.2018 öffentlich

**Baulandentwicklung in den Unteren Wiesen
Sachstandsbericht**

I. Antrag

Kenntnisnahme.

II. Begründung

Im Rahmen der nichtöffentlichen Gemeinderatsklausur am 25.11.2017 wurden die potentiellen Wohnbauflächen auf der Gemarkung Dettingen analysiert und priorisiert. Nach den Berechnungen des Büros Reschl Stadtentwicklung GmbH & Co. KG sowie den Erläuterungen von Herrn Prof. Tilman Harlander wurde deutlich, dass unter Berücksichtigung der Einwohnerentwicklung (Berechnungen des Statistischen Landesamtes - Hauptvariante) bis 2035 ca. 13,6 ha an Flächen für die Wohnbebauung benötigt werden.

In der Gemeinderatssitzung am 19.02.2018 wurde das Gebiet "Untere Wiesen" besprochen. Die notwendigen Voruntersuchungen (Hochwasserschutz, Artenschutz, Lärmberechnung etc.) wurden beauftragt. Erste Ergebnisse werden in der Gemeinderatssitzung am 23.07.2018 vorgestellt werden.

Die archäologischen Untersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege werden voraussichtlich in den Kalenderwochen 39-40/2018 starten. Die meisten Grundstückseigentümer haben ihre Zustimmung für die sogenannten Prospektionen (Schürfgruben zur Ermittlung, ob archäologische Funde zu erwarten sind) erteilt. Der Termin wurde so gewählt, dass bis dahin die meisten Grundstücke abgeerntet sind. Die landwirtschaftlichen Grundstücke werden im Anschluss wieder in den ursprünglichen Zustand versetzt, so dass kein wirtschaftlicher Schaden für die Landwirte entsteht.

Für die Grundstückseigentümer und Pächter im Gebiet fand eine erste Informationsveranstaltung am 12.04.2018 statt. Neben allgemeinen Informationen zum Ablauf eines Umlegungsverfahrens bei einem neuen Baugebiet wurden auch die notwendigen Voruntersuchungen erläutert.

Zwischenzeitlich haben auch mehrere Eigentümergespräche stattgefunden. Danach zeichnet sich ab, dass mindestens in einem Fall kein Einvernehmen zu einer freiwilligen Gebietsentwicklung mittels vereinbarter amtlicher Umlegung mit Städtebaulichen Verträgen erreicht werden kann.

Deshalb sind alternative Instrumente für eine Baulandentwicklung in den "Unteren Wiesen" in Betracht zu ziehen. Dies wären insbesondere eine "Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme" oder eine "gesetzliche (amtliche) Umlegung".

a. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, §§ 165 ff. BauGB:

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen sind Neuordnungen in fest umgrenzten Entwicklungsgebieten entsprechend den §§ 165 ff. des Baugesetzbuches (BauGB). Sie dienen einer einheitlichen Vorbereitung und zügigen Umsetzung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des angestrebten Gebietes. Vor der förmlichen Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches sind durch die Gemeinde vorbereitende Untersuchungen durchführen. Hierbei werden u.a. folgende Festlegungsvoraussetzungen geprüft:

- Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten,
- mangelnde Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer im Gebiet und
- zügige Durchführung der Maßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums und Finanzierungssicherheit der Maßnahme.

b. Gesetzliche (amtliche) Umlegung, §§ 45 ff. BauGB:

Zur Erschließung oder Neugestaltung von Gebieten können bebaute und unbebaute Grundstücke durch Umlegung in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Von der Gemeinde als Umlegungsstelle wird die Umlegung gemäß §§ 46 ff. BauGB angeordnet. Eine Umlegung kann in Form einer Wertumlegung oder als Flächenumlegung durchgeführt werden. Einzelheiten zum Verfahren regelt das Baugesetzbuch.

Beide Maßnahmen (lit. a. und b.) können notfalls auch gegen den Willen der Eigentümer durchgeführt werden.

Die Eigentümer im Gebiet "Untere Wiesen" werden am 24.07.2018 in einer weiteren Veranstaltung ebenfalls über den aktuellen Sachstand informiert. Danach soll in der Gemeinderatssitzung am 24.09.2018 über das weitere Vorgehen beraten und entschieden werden.

III. Kosten / Finanzierung

Entfällt.

Vorlage behandelt / Vorgang			
Im	Am	TOP	Vorlage Nr.
Gemeinderat	25.07.2016	TOP 1 nö	79/2016 nö
Gemeinderat	14.11.2016	TOP 3 nö	135/2016 nö
Gemeinderat	25.11.2017	Klausur (nichtöffentlich)	
Gemeinderat	19.02.2018	1 nö	023/2018
Gemeinderat	23.04.2018	TOP 2 nö	055/2018
Gemeinderat	09.07.2018	TOP 1 nö - Verschiedenes mündlich	
Gemeinderat	23.07.2018	TOP 4 ö	093/2018