

Gemeinde 72655 Altdorf		
Öffentliche Sitzungsvorlage	Nr.	12/2019/5/401
zur Gemeinderatssitzung	am	26. November 2019
zum Tagesordnungspunkt	TOP 4	Bebauungsplanverfahren „Greutlach II“ hier: Aufstellungsbeschluss nach § 13b BauGB
Aufgestellt	Den	15. November 2019

Beschlussantrag:

Die Verwaltung empfiehlt folgenden Beschluss zu fassen:

1. Für den im Lageplan vom 28.10.2019 dargestellten Bereich wird der Bebauungsplan „Greutlach II“ im beschleunigten Verfahren für Außenbereichsflächen nach §13b BauGB aufgestellt.
2. Zusammen mit dem Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften nach §74 LBO aufgestellt.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	Nein
Kosten des vorliegenden Beschlussantrages	Erschließungsträgersgemeinschaft	
Genehmigte Gesamtkosten in Euro		
Teilergebnishaushalt		

Sachverhalt:

1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes:

Zur Deckung des Wohnungsbedarfes in der Gemeinde Altdorf soll ein neues Wohnbaugebiet entwickelt werden. Bei der Gemeinde gehen regelmäßig Anfragen nach Wohnbauplätzen ein, die aber aufgrund fehlender gemeindeeigener Flächen nicht bedient werden können. Die in der Gemeinde vorhandenen Baulücken im Bestand befinden sich alle in privater Hand, so dass diese für eine aktive Wohnbauentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Auf die Bebauung dieser Flächen hat die Gemeinde keinen Einfluss und kann daher auch die geforderte Innenentwicklung nicht aktiv betreiben. Insbesondere für ortsansässige Bauwillige hat die Gemeinde derzeit kein entsprechendes Angebot an Bauplätzen.

Im Flächennutzungsplan sind keine Wohnbauflächen mehr ausgewiesen, so dass derzeit eine kurzfristige Wohnbauentwicklung nur über §13b BauGB in Frage kommt. Basierend auf den Entwicklungsüberlegungen des Gemeindeentwicklungskonzepts aus dem Jahr 2001 und in Verbindung mit der Forderung des §13b BauGB nach einem Anschluss an Bestandsbebauung bietet sich der Bereich „Greutlach“ besonders für die Ausweisung eines neuen Wohngebietes an. Da dieser Bereich im unbeplanten Außenbereich liegt, muss zur Schaffung von verbindlichem Planungsrecht ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

2. Ziele und Zwecke der Planaufstellung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung von Wohnbauplätzen im Planbereich geschaffen werden. Dabei sollen die Belange der umgebenden Bestandsnutzungen und die Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft besonders berücksichtigt werden.

3. Beschleunigtes Verfahren für Außenbereichsflächen nach §13b BauGB:

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren für Außenbereichsflächen nach §13b BauGB durchgeführt werden. Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren sind im Wesentlichen folgende Rahmenbedingungen:

- Die zulässige Grundfläche muss weniger als 10.000m² betragen: Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 2,65 ha. Unter Abzug von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und unter der Annahme einer Grundflächenzahl von 0,4 entsprechend der Baunutzungsverordnung bezogen auf die Bauplatzflächen ist die Voraussetzung eingehalten.
- Begründung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen: Dies ist das vorrangige Planungsziel und kann durch die Festsetzung eines Allg. Wohngebietes und den Ausschluss von Ausnahmen nach §4 Abs.3 BauGB gewährleistet werden.
- Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile: Nördlich und westlich grenzt bestehende Bebauung an.
- Betroffenheit des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten: Natura 2000-Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Im beschleunigten Verfahren kann von der Durchführung einer Umweltprüfung und von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden.

4. Ziele der Raumordnung, Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse:

Regionalplanung:

Der Regionalplan der Region Stuttgart weist bezüglich der Freiraumstrukturen im Planbereich keine Festlegungen aus, die einer Bebauung widersprechen. Die Gemeinde Altdorf ist als Gemeinde beschränkt auf die Eigenentwicklung ausgewiesen. Im Planbereich ist ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Nach Plansatz 3.2.2 (2) des Regionalplanes ist in den Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Flächennutzungsplan:

Der westliche Teil des Planbereiches ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der mittlere und östliche Teil ist bislang nicht als Baufläche dargestellt. Geplant ist ein Allgemeines Wohngebiet. Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13b BauGB ist eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung anzupassen.

Bebauungsplan:

Für den vorgeschlagenen Geltungsbereich liegt bislang kein Bebauungsplan vor.

Im Nordwesten grenzt der Bebauungsplan Greutlachweg, rechtskräftig seit 3.4.1987 und dessen 1.Änderung an. Im Nordosten grenzt der Bebauungsplan Gassenäcker – 1.Änderung, rechtskräftig seit 24.05.1996 an.

5. Planungsüberlegungen:

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes ist eine Bebauung zu Wohnzwecken vorgesehen. Die Gebietsausweisung folgt dem Nutzungskonzept des Gemeindeentwicklungskonzeptes 2001, das für den Bereich „Greutlach“ eine bauliche Entwicklung vorsieht und im Zusammenhang mit einer weiteren baulichen Entwicklung im Bereich „Gassenäcker“ die Möglichkeit für eine östliche Umfahrung der Ortsmitte darstellt.

Es sollen die Voraussetzungen für verschiedene Wohnbedürfnisse durch unterschiedliche Gebäudetypen von Einzelhäusern, Doppelhäusern bis hin zu einzelnen Mehrfamilienhäusern geschaffen werden.

6. Weiterer Verfahrensablauf:

Die konzeptionelle Planung für die angestrebte Wohnbebauung ist weiter auszuarbeiten und ein städtebaulicher Entwurf zu beschließen. Anhand des städtebaulichen Entwurfes und notwendiger fachtechnischer Prüfungen wie Erschließungs- und Entwässerungsplanung, Baugrunduntersuchung und Artenschutzgutachten kann dann der Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet werden.

Schlussendlich wird auf den als *Karte beigefügter Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Greutlach II“ (Anlage 1a) hingewiesen.*

Gemeinde 72655 Altdorf		
Öffentliche Sitzungsvorlage	Nr.	12/2019/5/401
zur Gemeinderatssitzung	am	26. November 2019
zum Tagesordnungspunkt	TOP 5	Erschließung Baugebiet „Greutlach II“ hier: Umlegungsanordnung für das Bebauungsplangebiet „Greutlach II“ sowie Bildung des Umlegungsaus- schusses zur Durchführung der Umlegung.
Aufgestellt	Den	15. November 2019

Beschlussantrag:

Die Verwaltung empfiehlt folgenden Beschluss zu fassen:

Es ist wie im nachfolgenden Sachverhalt beschrieben ein Beschluss zur Umlegungsanordnung für das Bebauungsplangebiet „Greutlach II“ in Altdorf zu fassen und ebenso die Bildung des Umlegungsausschusses zur Durchführung der Umlegung zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	Nein
Kosten des vorliegenden Beschlussantrages	Erschließungsgemeinschaft	
Genehmigte Gesamtkosten in Euro		
Teilergebnishaushalt		

Sachverhalt:

Umlegungsanordnung für das Bebauungsplangebiet „Greutlach II“ in Altdorf

Der Gemeinderat ordnet gemäß § 46 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Greutlach II“ im Bereich der Gemarkung Altdorf, südlich der bebauten Grundstücke Greutlachweg 7,11,13 und Raidwanger Straße 2 und 6, östlich der bebauten Grundstücke Greutlachweg 2, Kirchstraße 51/1, 53/1, 55, 57/1 und der Kirchstraße (K1233), westlich des Feldweges Am Greutlachweg, Flst Nr. 935/1 und den teileinbezogenen Feldflurstücken Nr. 847, 848, 849, 850 und nördlich der teileinbezogenen Feldflurstücke Nr. 859, 860, 861, 862, 863/1, 863/2, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873 und 874 (siehe auch Abgrenzungsplan des Büros Melber&Metzger vom 28.10.2019), die Umlegung von Grundstücken nach den Vorschriften des 4. Teils (§§ 45 – 79) des BauGB an. Sie trägt die Bezeichnung „Greutlach II“.

Bildung des Umlegungsausschusses zur Durchführung der Umlegung

Zur Durchführung der Umlegung „Greutlach II“ wird ein nichtständiger Umlegungsausschuss gemäß §§ 3 und 4 der Verordnung der Landesregierung und des Wirtschaftsministeriums zur Durchführung des BauGB in der Fassung vom 2.3.1998 (Gesetzblatt Seite 185), zuletzt geändert durch Artikel 134 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 114) gebildet. Der Umlegungsausschuss ist ein beschließender Ausschuss und besteht aus dem Vorsitzenden und mindestens 4 Mitgliedern. Er entscheidet an Stelle des Gemeinderats.

Vorsitzender ist Bürgermeister Joachim Kälberer.

Als Mitglieder des Ausschusses werden gewählt:

<u>Ordentliche Mitglieder:</u>	<u>Stellvertreter:</u>
<u>Gemeinderat</u>	<u>Gemeinderat</u>
<u>Gemeinderat</u>	<u>Gemeinderat</u>
<u>Gemeinderat</u>	<u>Gemeinderat</u>
<u>Gemeinderat</u>	<u>Gemeinderat</u>

Als beratende Sachverständige gemäß § 5 der Durchführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-DVO) für die Baulandumlegung „Greutlach II“ werden in den ständigen Umlegungsausschuss bestellt:

Vermessungstechnischer Sachverständiger :

M.Eng. Hagen Melber Dipl.-Ing. Erich Ernst Kuhn

(Öffentl. best. Verm.Ing.) (Vertreter im Amt)

Bautechnischer Sachverständiger:

Dipl.-Ing. (FH) Rainer Metzger Gernot Kriegeskorte, Stadtplaner (Vertreter)

Erläuterung

Zur Realisierung des Bebauungsplanes „Greutlach II“, der sich im Aufstellungsverfahren befindet, ist eine Bodenordnung erforderlich.

Die Umsetzung der Bodenordnung soll durch ein gesetzliches Baulandumlegungsverfahren erfolgen. Im Rahmen des gesetzlichen Umlegungsverfahrens werden mit den betroffenen Grundstückseigentümern freiwillige Vereinbarungen getroffen.

Der Gemeinderat ist zuständig für die Anordnung einer Umlegung. Alle im Verfahren notwendigen Beschlüsse werden gemäß den gesetzlichen Bestimmungen durch den Umlegungsausschuss

gefasst. Der Umlegungsausschuss ist ein beschließender Ausschuss im Sinne der Gemeindeordnung (GemO). Seine Zusammensetzung regelt sich nach § 40 GemO in Verbindung mit § 3 Abs. 3 und § 5 der Durchführungs-Verordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-DVO). Gemäß §5 BauGB-DVO sind mindestens je ein vermessungstechnischer und ein bautechnischer Sachverständiger mit beratender Funktion zu bestellen.

Auf den Ausschluss von Gemeinderatsmitgliedern wegen Befangenheit (gemäß §18 GemO) wird hingewiesen.

Schlussendlich wird auf den als *Karte beigefügte räumliche Abgrenzung der Baulandumlegung „Greutlach II“ (Anlage 1b)* hingewiesen.

Gemeinde 72655 Altdorf		
Öffentliche Sitzungsvorlage	Nr.	12/2019/5/401
zur Gemeinderatssitzung	am	26. November 2019
zum Tagesordnungspunkt	TOP 6	Gebührenkalkulation Abwasserbeseitigung hier: Vorkalkulation der Abwassergebühren 2020
Aufgestellt	Den	15. November 2019

Die Verwaltung empfiehlt folgenden Beschluss zu fassen:

Die Verwaltung empfiehlt von der Gebührenkalkulation Abwasserbeseitigung – Vorkalkulation für den Zeitraum 01.01.2020 – 31.12.2020 - zustimmend Kenntnis zu nehmen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	Nein

Sachverhalt:

Aufgrund der nachfolgend, stichwortartig aufgezählten im Laufe dieses Jahres eingetretenen Veränderungen ist die Abwasserkalkulation für das Jahr 2020 zu aktualisieren.

- Auflösung einer Mehrkostenvereinbarung
- Erhöhung Betriebskostenumlage Kläranlage (+5.000,00 €)
- Erhöhung der internen Leistungsverrechnung (+20.000,00 €)
- Ansteigen der Unterhaltskosten auch aufgrund von Sanierungsmaßnahmen (EKVO II)
- Wegfall von Verrechnungen aus Kostenüberdeckungen der Vorjahre in 2020

Aufgrund dessen hat die Verwaltung das Büro m-kommunal, Rüdiger Moll mit der Überarbeitung der Gebührenkalkulation beauftragt. Auf die als *Anlage 2a der Informationsvorlage beigefügten Zusammenfassung* wird verwiesen; ebenso auf den *Auszug aus der Haushaltsplanung 2019 (Anlage 2b)* sowie auf den *aktualisierten Auszug aus dem Ergebnis/Vollzug der Eigenkontrollverordnung II (Anlage 2c)*.

Selbstverständlich wird Herr Moll in der Sitzung die Kalkulation erläutern und für Fragen zur Verfügung stehen.

Gemeinde 72655 Altdorf		
Öffentliche Sitzungsvorlage	Nr.	12/2019/5/401
zur Gemeinderatssitzung	am	26. November 2019
zum Tagesordnungspunkt	TOP 7	Satzung zur Änderung der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung – AbwS) der Gemeinde Altdorf hier: Gebührenanpassung
Aufgestellt	Den	15. November 2019

Beschlussantrag:

Die Verwaltung empfiehlt die Satzungsänderung und damit verbunden die Erhöhung der Schmutzwasser- und Niederschlagswassergebühr zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	Nein
gleichbleibendes Gesamtgebührenaufkommen		234.000 €
Teilergebnishaushalt		53.80.00.00.00. Ziffer 11

Sachverhalt:

Bedingt durch das Ergebnis Vorkalkulation betreffend der Abwasserbeseitigung 2020 wird es erforderlich, dass sowohl die Schmutzwassergebühr als auch die Niederschlagsgebühr, entsprechend dem Ergebnis der Vorkalkulation der Abwassergebühren angepasst werden wird. Insofern ist die Abwassersatzung ab dem kommenden Jahr 2020 abzuändern.

So wird sich die Schmutzwassergebühr von derzeit 1,87 € pro cbm um 74 Cent, auf **2,61 € pro cbm** erhöhen und die Niederschlagswassergebühr von derzeit 0,55 € pro qm versiegelter Fläche wird sich um 26 Cent auf **0,81 € pro qm** versiegelter qm-Fläche erhöhen.

Auf den der Informationsvorlage als *Anlage 3* beigefügten *Satzungsänderungsentwurf* wird hingewiesen.

Gemeinde 72655 Altdorf		
Öffentliche Sitzungsvorlage	Nr.	12/2019/5/401
zur Gemeinderatssitzung	am	26. November 2019
zum Tagesordnungspunkt	TOP 8	Vorbesprechung Verbandsversammlung GVV am 27.11.2019
Aufgestellt	Den	15. November 2019

Beschlussantrag:

Die Verwaltung empfiehlt sich über die in der Tagesordnung der GVV-Verbandsversammlung am 27.11.2019 aufgeführten Tagesordnungspunkte auszutauschen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	Nein
Kosten des vorliegenden Beschlussantrages		----
Genehmigte Gesamtkosten in Euro		
Teilergebnishaushalt		

Sachverhalt:

Die sechs Gemeinden, Neckartenzlingen, Neckartailfingen, Bempflingen, Schlaitdorf, Altenriet und Altdorf bilden seit den 70ziger Jahren den Gemeindeverwaltungsverband Neckartenzlingen. Dieser Zweckverband erledigt für die Kommunen einige Aufgaben. Daher finden in der Regel zwei Verbandsversammlungen im Jahr statt, in welcher die in diesen Verband entsandten Ratsvertreter die auf dieser Tagesordnung stehende Themen besprechen bzw. beschließen.

Auf der Tagesordnung der nächsten Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes am 27.11.2019 stehen u.a. folgende Verhandlungsgegenstände

- Beratung über einen möglichen Wechsel des Amtsblattverlags – Vorstellung Nussbaumverlag - lediglich Vorberatung zur Weitergabe in die jeweiligen Gemeinderatsgremien
- Wahl des Verbandsvorsitzenden und seiner beiden Stellvertreter
- Flächennutzungsplanverfahren Gemeinde Neckartailfingen
- Jahresabschluss 2018
- Neubestellung des Gutachterausschusses

Auf die der Informationsvorlage beigefügte *Anlage 4* wird hingewiesen.

Gemeinde 72655 Altdorf		
Öffentliche Sitzungsvorlage	Nr.	12/2019/5/401
zur Gemeinderatssitzung	am	26. November 2019
zum Tagesordnungspunkt	TOP 9	Beschluss über die Fortschreibung der Gemein- deentwicklungsplanung 2030
Aufgestellt	Den	15. November 2019

Beschlussantrag:

Die Verwaltung empfiehlt die Fortschreibung zur Gemeindeentwicklungsplanung 2030 zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	Nein
Kosten des vorliegenden Beschlussantrages		
Genehmigte Gesamtkosten in Euro		
Teilergebnishaushalt		

Sachverhalt:

Aufgrund der ausführlichen Sitzungsvorlage zur Gemeinderatssitzung am 10. September 2019 in welcher umfassend die in diesem Jahr erfolgten Schritte/Arbeiten/Bürgerversammlungen/Work-Shop dargestellt worden sind wird lediglich an das Ergebnis der Aussprache in vorgenannter Gemeinderatssitzung angeknüpft.

So wurde von dem von der Kommunalentwicklung (KE) erarbeitet Protokoll zu dem am 13.07.2019 stattgefundenen Bürger-Work-Shop vom Gremium zustimmend Kenntnis genommen und mit Ausnahme „Stützung der bestehenden Landwirtschaft“ der von der Verwaltung hierzu erarbeiteten Stellungnahme zugestimmt. Hieraus resultiert eine zukünftig geringere Flächeninanspruchnahme was die Entwicklung von Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen im jetzigen Außenbereich, anbelangt; ausgenommen hiervon ist die aktuelle Entwicklung des Baugebietes „Greutlach II“.

Die Mitarbeiter/in der KE, die Herren Geissler und Fürst sowie Frau Kizler haben daraufhin wie vom Gremium beschlossen *die finale Fertigung des Fortschreibungsentwurfes erarbeitet, welcher als Anlage 5* der Informationsvorlage beigefügt ist.

Selbstverständlich werden die in der Sitzung anwesenden Mitarbeiter der KE die Fortschreibung nochmals zusammenfassend darstellen und für Fragen zur Verfügung stehen.

