

Gemeinde Grosselfingen

Niederschrift
über die Bürgerinformationsveranstaltung zu den Bebauungsplänen
„Östlich der Egartstraße“
„Unter Lauen II“
„Nördlicher Ortseingang“

am 29.01.2020

- öffentlich -

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 19:43 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender: Bürgermeister Franz Josef Möller

Schriftführerin: Maren Warnke

Außerdem anwesend: Michaela Ott, Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH

Bürgermeister Franz Josef Möller eröffnet die Bürgerinformationsveranstaltung und begrüßt Frau Ott von der Landsiedlung, die die Veranstaltung leiten wird sowie die Pressevertreter und die zahlreich erschienenen Bürger.

Er übergibt das Wort an Frau Ott, welche sich zunächst vorstellt.

Frau Ott berichtet, dass für die Gebiete „Östlich der Egartstraße“, „Unter Lauen II“ und „Nördlicher Ortseingang“ in der letzten Gemeinderatssitzung die Aufstellungsbeschlüsse gefasst wurden. Dies stellt den formalen Startschuss für die Planung der Baugebiete dar. Die frühzeitige Eigentümerbeteiligung dient dazu, dass die Bürger noch vor der detaillierten Planung Anregungen erheben können, die nach Beratung im Gemeinderat berücksichtigt werden können. Ab morgen, den 30.01.2020 haben alle Bürger die Möglichkeit zur Einsicht der Pläne.

Bebauungsplan „Östlich der Egartstraße“

Das Gebiet „Östlich der Egartstraße“ liegt zentral an der Ortsmitte von Grosselfingen. Die öffentlichen Einrichtungen wie Rathaus, Kindergarten, Schule und Versorgungseinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Dieses Gebiet weist eine gute Wohnqualität auf und im Bebauungsplan werden vorrangig Wohnbauflächen mit Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen. Anhand eines Planes wird veranschaulicht, wie das Gebiet mit den Bauplätzen und der Straße aufgeteilt werden soll. Die Ringstraße ist mit 8 m Breite geplant, damit auch auf der Straße geparkt werden kann. Die Stichstraße zur Schrietgasse hin ist mit 5 m vorgesehen. Es sind große Grundstücke geplant, die sich dem vorhandenen dörflichen Charakter der Umgebungsbebauung anpassen. Laut Baugesetzbuch können 40 % eines Grundstückes überbaut werden. Dies steht jedoch noch nicht endgültig fest und muss noch entschieden werden. Die vorgesehene offene Bauweise wird mit einer Länge von max. 30 m für ein Gebäude festgelegt. Zwei Grundstücke sind bereits bebaut. Nach dem Baugesetzbuch muss der Naturschutz berücksichtigt werden, weshalb eine artenschutzrechtliche Begehung notwendig ist. Für dieses Gebiet ist das Umlegungsverfahren vorgesehen und es können nach derzeitiger Planung 22 Grundstücke neu erschlossen werden.

Niederschrift
über die Bürgerinformationsveranstaltung zu den Bebauungsplänen
„Östlich der Egartstraße“
„Unter Lauen II“
„Nördlicher Ortseingang“

am 29.01.2020

- öffentlich -

Frau Ott gibt nun Gelegenheit für Fragen und Anregungen aus der Bürgerschaft.

Ein Bürger fragt nach, ob die Breite der Straße mit 8 m schon fix festgelegt ist, oder ob diese noch auf 6 m reduziert werden kann. Dort wird nämlich kaum Begegnungsverkehr stattfinden. Frau Ott antwortet darauf, dass die Straßenbreite noch reduziert werden kann. Dies entscheidet der Gemeinderat.

Ein anderer Bürger fragt nach dem Zeitplan für die Erschließung. Frau Ott sagt, dass nun noch die Grundstückneuordnung ansteht, die Erschließungsplanung und die Aufstellung des Bebauungsplanes. Diese drei Dinge greifen jedoch zum Teil ineinander und laufen parallel. Im 1. Halbjahr 2020 sind die Umlegungsgespräche mit den Eigentümern geplant, Ende 2020 könnte dann der Satzungsbeschluss durchgeführt werden, im Spätherbst 2020 könnte mit der Erschließung begonnen werden, sodass im Sommer 2021 die Bauplätze zur Verfügung stehen.

Des Weiteren wird die Frage gestellt, wie viele Bauplätze letztendlich noch der Gemeinde zum Verkauf zur Verfügung stehen. Frau Ott kann diese Frage nicht abschließend beantworten, da zunächst die Umlegungsgespräche geführt werden müssen.

Aus der Bürgerschaft wird angemerkt, dass die Gespräche zeitnah geführt werden sollten, um voran zu kommen. Diese sind laut Frau Ott im Februar geplant.

Ein Bürger möchte wissen, zu welchem Zeitpunkt mit dem Hausbau begonnen werden kann und wie die Bauplatzinteressenten darüber Bescheid bekommen, damit frühzeitig nach einer Baufirma geschaut werden kann. Frau Ott antwortet darauf, dass im Spätherbst 2020, sobald mit der Erschließung begonnen wird, die Pläne und Nummerierung der Bauplätze gemacht werden. Dann kann der Gemeinderat entscheiden wie die Bauplätze vergeben werden. Wenn feststeht wie viele Plätze für die Gemeinde übrig bleiben, werden die Bauplatzinteressenten informiert.

Aus der Mitte der Bürgerschaft wird gefragt, ob für die Eigentümer, die einen Platz behalten ein Bauzwang eingeräumt wird, um Baulücken wie im Gebiet Unter Lauen entgegen zu wirken. Das entscheidet laut Frau Ott der Gemeinderat. Die Landsiedlung empfiehlt in jedem Fall einen Bauzwang vertraglich zu regeln.

Auf die Frage nach dem Quadratmeterpreis für die Bauplätze, kann keine abschließende Antwort gegeben werden, da hierfür die Vergabe an die Bauunternehmen abgewartet werden muss, die die Plätze erschließen. Dementsprechend werden die Preise kalkuliert.

Ein Bürger fragt, ob das Gebiet Östlich der Egartstraße als Erstes erschlossen wird, was Frau Ott bejaht, da es das attraktivste Gebiet auf Grund der Lage im Ortskern ist. Vom Gesetzgeber wird die innerörtliche Erschließung gewünscht und bevorzugt. Der Bürger spricht den Baulärm an, der entsteht wenn zuerst das Gebiet an sich mit den Straßen etc. gebaut und später dann die Häuser gebaut werden. Er hat Bedenken ob dies wegen der Nähe zum Kindergarten tragbar ist. Außerdem seien doch große grüne Flächen zwischen der Bebauung gut. In einer lockeren Bebauung sollten doch auch Grünflächen beachtet werden um den lockeren Charakter

Niederschrift
über die Bürgerinformationsveranstaltung zu den Bebauungsplänen
„Östlich der Egartstraße“
„Unter Lauen II“
„Nördlicher Ortseingang“

am 29.01.2020

- öffentlich -

beizubehalten. Frau Ott antwortet darauf, dass die Ansicht des Bürgers auf jeden Fall verständlich ist und die Sache so oder so betrachtet werden kann. Allerdings wird in dem Baugebiet darauf geachtet, dass genügend Raum für Grünflächen bleibt. Dadurch das so große Grundstücke geplant sind und diese nicht komplett überbaut werden können, bleibt hierfür auch genug Raum.

Abschließend wird gefragt wie viele Plätze der Gemeinde am Ende noch zur Verfügung stehen, was laut Frau Ott erst in den Umlegungsgesprächen herausgefunden werden kann.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen zu verzeichnen sind, bedankt sich Frau Ott recht herzlich bei der Bürgerschaft für ihr Interesse.

Bebauungsplan „Unter Lauen II“

Nach einer kurzen Pause leitet der Bürgermeister zur Vorstellung des nächsten Baugebiets ein und begrüßt die hinzu gekommenen interessierten Bürger.

Frau Ott beginnt mit der Erläuterung zu den Planungen für das Gebiet „Unter Lauen II“. Die Ortsmitte ist 1 - 1,3 km entfernt. Das Gebiet weist eine sehr gute Wohnqualität auf. Die Verkehrserschließung soll in Verlängerung des Baumgartenweges und der Straße Unter Lauen in Form einer Ringstraße durchgeführt werden. Die Straße Unter Lauen hat eine Breite von 9,5 m. Für das neue Gebiet ist eine Straßenbreite von 8 m vorgesehen, was der Gemeinderat jedoch noch zu beraten und diskutieren hat. Auf der Grünfläche, die laut Flächennutzungsplan freigehalten werden muss, ist ein Fußweg in den öffentlichen Verkehrsbereich geplant. Über den Talbach führt bereits eine Fußgängerbrücke in Richtung Fliederweg. Es ist eine lockere Wohnbebauung mit Grundstücken in Größe von 500 - 750 qm vorgesehen. Es soll ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Bebauung wird in offener Bauweise mit einer Längenbegrenzung für Gebäude von 30 m geplant. Im Norden und Osten des Gebietes sind auf den Privatflächen Baumpflanzungen als Ortsabgrenzung am Randbereich vorgesehen. Die besondere Artenschutzregelung wird durch eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Es ist eine Baulandumlegung gemäß Baugesetzbuch vorgesehen und es können nach derzeitiger Planung 31 Grundstücke erschlossen werden.

Aus der Mitte der Bürgerschaft wird angeregt, dass der Stichweg im Norden des Gebietes, welcher momentan als Grasweg dargestellt ist, mit einer Breite von 6 m weitergezogen werden sollte, falls ein weiteres Baugebiet an dieses angrenzend in Zukunft erschlossen wird. Frau Ott sagt, dass diesem Vorschlag nachgegangen werden kann, der Gemeinderat dies jedoch entscheiden muss.

Ein Bürger stellt die Frage, wie es ist, wenn ein Grundstückseigentümer bei der Umlegung nicht mitmachen möchte, bekommt derjenige dann mehrere Plätze zugeteilt? Frau Ott ist keine Spezialistin in Sachen Umlegung und kann nur sagen, dass die Bedingungen für die Umlegung mit allen Grundstückseigentümern durch einen Vermessungsingenieur in Form einer

Niederschrift
über die Bürgerinformationsveranstaltung zu den Bebauungsplänen
„Östlich der Egartstraße“
„Unter Lauen II“
„Nördlicher Ortseingang“

am 29.01.2020

- öffentlich -

Umlegungsvereinbarung geregelt werden. Wie es in so einem speziellen Fall gehandhabt wird kann sie nicht sagen. Grundsätzlich werden jedoch alle Eigentümer gleichbehandelt und niemandem einen Nachteil eingeräumt.

Ein weiterer Bürger spricht an, dass südlich von diesem Gebiet viel landwirtschaftliche Fläche vorhanden ist, die für eine Erschließung geeignet wäre. Beim Gebiet „Östlich der Egartstraße“ hat Frau Ott nämlich argumentiert, dass die Innenentwicklung bevorzugt wird. Wieso wird also diese Fläche im Baumgarten frei gelassen? in Grosselfingen gibt es mehrere Flecken, um die quasi herum gebaut wurde. Frau Ott stimmt dem zu, jedoch ist im Flächennutzungsplan diese Fläche als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen und die angesprochene Fläche wurde frei gelassen. Hierbei muss sich die Gemeinde bei der Erstellung des Flächenentwicklungskonzeptes vor 20 Jahren etwas gedacht haben. Willkürlich ein Baugebiet zu erschließen ist nicht möglich. Die Vorgaben des Flächennutzungsplanes müssen eingehalten werden.

Aus der Mitte der Bürgerschaft wird nachgefragt, ob man als Anwohner des Gebietes durch die Bebauung die Sicht versperrt bekommt, was Frau Ott verneint. Die Topographie wird der angrenzenden Bebauung angepasst. Es werden also keine Hochhäuser entstehen. Des Weiteren wird angeregt, dass auch die Bäume, die am Randbereich gepflanzt werden sollen in der Höhe beschränkt werden sollten, um die Sichtverhältnisse nicht zu stören. Frau Ott sagt, dass dies im Bebauungsplan festgesetzt werden kann und vom Gemeinderat entschieden wird.

Bezüglich der Kosten für das Gebiet fragt ein Bürger nach, ob die Grünfläche das Gebiet teurer macht, da dadurch die Nettobaulandfläche kleiner wird, was Frau Ott bejaht. Auch die Ausbreitung des Talbaches ist sicherlich teuer.

Von der Bürgerschaft wird angeregt, dass keine Kieselsteingärten erlaubt werden sollten. Diese Anregung wird aufgenommen und kann nach Beratung im Gemeinderat Berücksichtigung finden.

Ein Bürger sagt, dass die landwirtschaftlichen Flächen südlich angrenzend an das Gebiet durch die Bebauung nicht mehr nutzbar wären, da kein Zugang mehr bestünde. Jedoch ist abgehend vom Baumgartenweg am Gebäude 15 vorbei ein bestehender Grasweg, der auch beibehalten wird.

Des Weiteren würde die Randbepflanzung Schatten auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werfen. Frau Ott sagt, dass der Gemeinderat im Bebauungsplan festlegen kann, dass die Bäume mit einem gewissen Grenzabstand gepflanzt werden müssen.

Bezüglich des Fußweges auf dem Grünstreifen und zum Fliederweg hin wird angeregt, dass zwischen zwei Grundstücken im süd-westlichen Bereich ein Fußweg angelegt wird, sodass zum Beispiel die Schulkinder nicht durch das gesamte Baugebiet laufen müssen. Auch diese Anregung wird aufgenommen und kann nach Beratung im Gemeinderat Berücksichtigung finden.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen zu verzeichnen sind, bedankt sich Frau Ott recht herzlich bei der Bürgerschaft für ihr Interesse.

Niederschrift
über die Bürgerinformationsveranstaltung zu den Bebauungsplänen
„Östlich der Egartstraße“
„Unter Lauen II“
„Nördlicher Ortseingang“

am 29.01.2020

- öffentlich -

Bebauungsplan „Nördlicher Ortseingang“

Nach einer kurzen Pause leitet der Bürgermeister zur Vorstellung des nächsten Baugebiets ein und begrüßt die hinzu gekommenen interessierten Bürger.

Frau Ott beginnt mit der Erläuterung zu den Planungen für das Gebiet „Nördlicher Ortseingang“. Dieses Gebiet hat eine Entfernung von 0,9 - 1,1 km zur Ortsmitte, den Versorgungsstätten, Kindergarten und Schule. Auch dieses Gebiet weist eine gute Wohnqualität auf. Die Straßenfläche ist mit 8 m Breite geplant, da noch ein Gehweg und Parken im Straßenraum vorgesehen sind. Darüber wird jedoch noch der Gemeinderat diskutieren. Die einzelnen Baugrundstücke sind 450 - 750 qm groß. Es können nach derzeitiger Planung 20 Grundstücke erschlossen werden. Es ist ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Die Gebäudehöhen und Dachformen werden an die Bebauung im Gebiet St. Nikolaus angepasst. Entlang der Rangendinger Straße ist eine Randbegrünung durch Bäume geplant. Der dortige Baumbestand wird größtenteils erhalten. Die Obstbäume werden auf ein anderes Grundstück umpflanzt. An den westlich gelegenen Grundstücken ist eine Randbegrünung auf den Privatgrundstücken als Ortsbegrenzung vorgesehen. Eine artenschutzrechtliche Begehung wird durchgeführt. In diesem Gebiet ist keine Umlegung erforderlich, da drei Grundstücke (die Hochzeitswiese) bereits der Gemeinde gehören und die anderen beiden Grundstückseigentümer mit dem Verkauf an die Gemeinde bzw. mit einem Tauschgrundstück einverstanden sind.

Ein Bürger regt an, dass ein Fußweg zwischen zwei Grundstücken im süd-östlichen Bereich zum Nikolausweg hin angelegt werden sollte, damit die Schulkinder nicht an der Hauptstraße entlang laufen müssen. Diese Anregung wird aufgenommen und im Gemeinderat beraten.

Ein anderer Bürger fragt an, ob der Feldweg von der Rangendinger Straße in Richtung Biogasanlage beibehalten wird, was Frau Ott bejaht.

Ein Bürger, der im Namen des Obst und Gartenbauvereins Grosselfingen spricht erläutert, dass der Verein bereits Einwendungen gegen dieses Baugebiet erhoben hat. Die Beteiligung der Naturschutzbehörde ist ihm sehr wichtig. Frau Ott antwortet, dass der Naturschutzbehörde, wie auch den anderen Trägern öffentlicher Belange bereits die Planungen vorgelegt und um Stellungnahme gebeten wurde.

Aus der Mitte der Bürgerschaft wird nachgefragt welches Gebiet als erstes erschlossen wird. Bürgermeister Möller antwortet darauf, dass alle drei Gebiete parallel angeschoben werden und welches zuerst ermöglicht werden kann, wird erschlossen. Es sollen so viele Plätze wie möglich und auch so schnell wie möglich entstehen. Die Gemeinde möchte vor allem die Bauplatzinteressentenliste abarbeiten. Der Bürger hakt nach, ob die 3 Gebiete parallel verwirklicht werden oder nur die Planung parallel durchgeführt wird. Herr Möller sagt, dass zunächst abgewartet werden muss wie die Prozesse im Einzelnen vorangehen und wie viele Plätze der Gemeinde zur Verfügung stehen. Dann muss alles natürlich finanzierbar sein. Denn auch für die Bauplatzkäufer sollen die Grundstücke dennoch so preiswert wie möglich bleiben.

Gemeinde Grosselfingen

Niederschrift
über die Bürgerinformationsveranstaltung zu den Bebauungsplänen
„Östlich der Egartstraße“
„Unter Lauen II“
„Nördlicher Ortseingang“

am 29.01.2020

- öffentlich -

Bezüglich der Pläne, die auch auf der Homepage der Gemeinde Grosselfingen einsehbar sind wird darauf hingewiesen, dass sich diese Dateien nicht öffnen lassen. Die Verwaltung wird dies prüfen lassen.

Zuletzt spricht ein Bürger die teure Entsorgung des Baugrubenaushubes an. Frau Ott weist darauf hin, dass es eine Art Börse gibt, sodass diejenigen die Erdaushub übrig haben diesen anbieten und diejenigen, die die Erde brauchen sich daraufhin melden können.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen zu verzeichnen sind schließt der Bürgermeister die Veranstaltung und bedankt sich bei Frau Ott für die Ausführungen. Selbstverständlich dankt er auch der Bürgerschaft, die mit großem Interesse daran teilgenommen haben.