

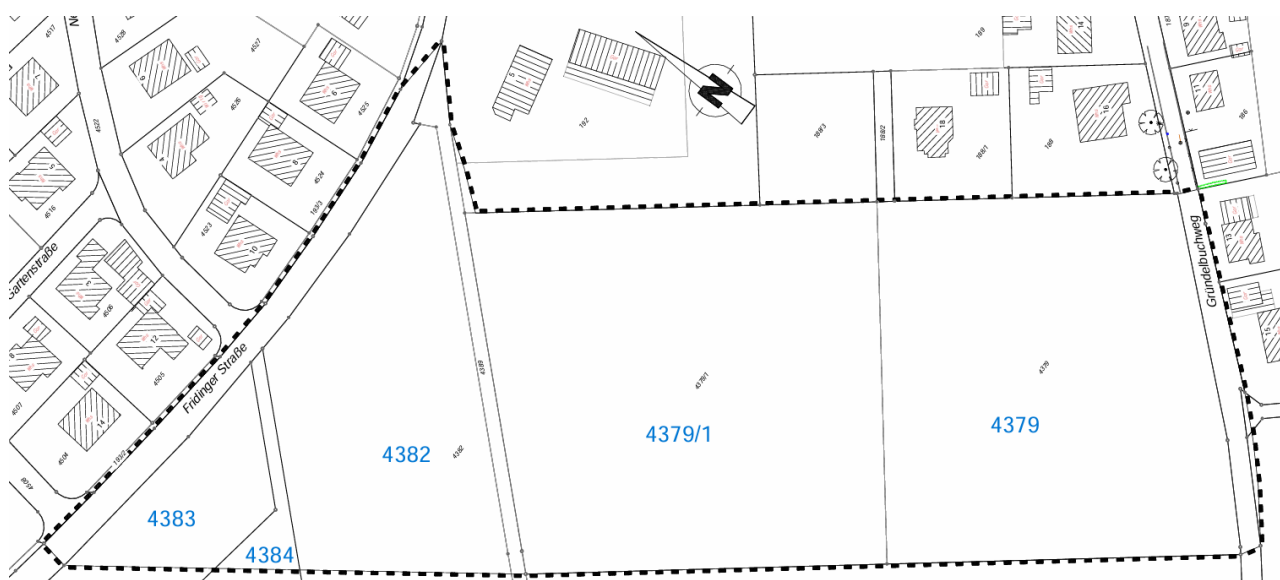
Neuberatung Erschließungsträgerschaft Baugebiet „Höllenbart“ – auf Antrag aus dem Gemeinderat

Im November 2019 wurde ein erster Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Höllenbart“ gefasst, welcher sich nur über das Flurstück 4379 (damals noch 4379 und 4379/1) erstreckte.

Der Aufstellungsbeschluss sah vor, den Erweiterungsbereich nördlich des Abgrenzungsbereichs entlang des bestehenden Feldweges 4389 mit einer Anbindung an die Fridinger Straße im Bereich des Gebäudes Fridinger Straße 5 anzuschließen.

Um den Grunderwerb von Flst. 4382 so gering wie möglich zu halten, wurde der Anschluss mit einem möglichst kleinen Radius an die Fridinger Straße angebunden.

Um eine mögliche Erweiterung des Baugebietes offen zu halten, hat die Gemeinde am 16.12.2019 erneut einen Aufstellungsbeschluss mit erweiterter Abgrenzung durch Aufnahme der Teilflurstücke 4382, 4383 und 4384 bis zur Fridinger Straße gefasst und diesen am 19.12.2019 öffentlich bekannt gegeben.



Der für die Umsetzung des Baugebietes erforderliche Grunderwerb wurde getätigt.

Flurstück Nr. 4379	wurde erworben (Eigentum Gemeinde Buchheim)
Flurstück Nr. 4379/1	wurden erworben (Eigentum Gemeinde Buchheim)
Flurstück Nr. 4383	wurde erworben (Eigentum Gemeinde Buchheim)
Flurstück Nr. 4382	durch Flächentausch im Eigentum der Gemeinde Buchheim
Flurstück Nr. 4384	mit dem Eigentümer konnte bzgl. eines möglichen Flächentauschs keine Einigung erzielt werden

Die Kosten für den Grunderwerb von 29.670 qm liegen bei insgesamt 284.700 € zzgl. 7 % Nebenkosten = 304.629 €

Folgende vorbereitenden Arbeiten wurden durch das Verbandsbauamt für die Gemeinde Buchheim bereits getätigt und in der Gemeinderatssitzung am 27.07.2020 bereits vorgestellt und diskutiert.

- Der Bebauungsplan „Höllentort 1. BA“ entspricht dem Bereich des Abgrenzungsplanes vom Aufstellungsbeschluss am 16.12.2019 (siehe Plan)
- Die Vorplanung erstreckt sich über den Bereich des Abgrenzungsplanes vom Aufstellungsbeschluss am 16.12.2019 sowie über das Flurstück 4380 (Ackerfläche die südwestlich an die Abgrenzung angrenzend) und den Wirtschaftswegen 4389 und 4381. Grundsätzlich kann die Bebauung und straßenmäßige Erschließung vom Gründelbuchweg aus beginnen. In diesem Fall sind Leitungsrechte und die Möglichkeit der Erstellung einer Versickerungsanlage am tiefsten Punkt des Baugebietes (entweder auf dem Flst. 4379/1 oder auf dem Flst. 4382 an der Fridinger Straße) erforderlich. Alternativ zum Leitungsrecht kann auch eine Pumpstation gebaut werden. (vgl. Vermessungsplan)
- In allen Varianten ist für die Erschließungsstraße eine Breite von 5,50 m geplant (gleich wie im Ahorn- und Eichenweg).
- Im gesamten Baugebiet ist ein straßenbegleitender Gehweg oder eine Mulde oder eine Baumreihe mit einer Breite von 1,50 m vorgesehen.
- In einem zusätzlich beiliegenden Plan sind die Wegstrecken zu öffentlichen Einrichtungen eingetragen.
- Die Grundstückseinteilung kann nach Wahl der Variante größtmäßig noch angepasst werden.
- Es sind auch Kombinationen der Varianten denkbar.

Beschreibung der Varianten:

- Der Straßenverlauf ist in den Varianten 1 bis 5 im Bereich der Flst. 4379, 4379/1 und 4380 nahezu identisch. Sie variieren hauptsächlich im Bereich zwischen Fridinger Straße und dem Wirtschaftsweg 4389.
- In den Varianten 3 bis 8 ist die Erschließung sowohl vom Gründelbuchweg als auch von der Fridinger Straße vorgesehen.
- Entlang der Fridinger Straße muss der auf der Südseite verlaufende Gehweg bis ans Ende des neuen Baugebietes verlängert werden.
- In allen Varianten außer der Variante 6 ist ein Anschluss an das Flst. 188/2 zur Sicherung einer möglichen Erschließung (Flst. 188/3, 189, 190, 191, 25 und 26) vorgesehen
- Der in allen Varianten dargestellte Grünstreifen, entlang des Gründelbuchweges, dient der Sicherung der Flugplatzleitung und der Druckleitung von den Hofstellen. Alternativ kann hier auch ein Leitungsrecht eingetragen werden.
- Das Versickerungsbecken wurde, auf Grund der Topographie, im nördlichsten Bereich des Baugebietes und damit am Tiefpunkt, geplant.
- Das Versickerungsbecken muss noch berechnet werden. Es handelt sich in allen Varianten um eine schematische Darstellung.
- Die Anzahl der Grundstücke variiert, je nach Variante, zwischen 48 und 54 Bauplätzen mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 700 m² bis 750 m²

Variante 1

In dieser Variante sind nur die Flst. 4379, 4379/1 und 4380 zwischen Gründelbuchweg und dem Wirtschaftsweg 4389 überplant. Die Erschließung erfolgt über den Gründelbuchweg und zusätzlich an die Fridinger Straße. Hierbei wurde auf einen möglichst geringen Grunderwerb geachtet. Dadurch ergibt sich ein sehr „spitzer“ Anschluss mit schlechten Sichtbeziehungen an die Fridinger Straße. Grunderwerb ist von den Flurstücken 4382 und 192 erforderlich. Die Einteilung der Grundstücke wurde hier parallel zur Fahrbahnkante vorgenommen. Dadurch sind die Grundstücksgrenzen nicht rechtwinklig zueinander.

Variante 2

Die Planung dieser Variante erstreckt sich, ebenso wie Variante 1, auf die Flurstücke 4379, 4379/1 und 4380. Um einen verkehrssicheren Anschluss an die Fridinger Straße herzustellen, ist im Vergleich zu Variante 1 mehr Grunderwerb von Flst. 4382 und dafür kein Grunderwerb von Flst. 192 erforderlich. Die Grundstücksgrenzen sind größtenteils rechtwinklig zur Erschließungsstraße. Dadurch entsteht entlang des Wirtschaftsweges Flst. 4389 eine Grünfläche. Es kann als Ausgleichsfläche sowie zur Unterbringung des Versickerungsbeckens genutzt werden. Ebenso sind hier öffentliche Parkplätze vorgesehen. Entlang der neuen Erschließungsstraße Richtung Fridinger Straße ist auf den Grundstücken ein Pflanz gebot entlang der Straße geplant.

Variante 3

In der Variante 3 sind Teilbereiche der Flst. 4382, 4383 und 4384 mit aufgenommen. Der Anschluss an die Fridinger Straße ist gegenüber dem Rosenwege vorgesehen. Um die zusätzliche Zufahrt auf den südlichen Teil des Grundstücks Fridinger Straße 5 (Flst. 192) über den Wirtschaftsweg (Flst. 4389) zu sichern, wird das nördliche Teilstück des Wirtschaftsweges an den Eigentümer des Flst. 192 verkauft. Der dadurch abgetrennte Wirtschaftsweg wird über die neue, durch das Baugebiet führende Erschließungsstraße wieder angebunden. Die Versickerungsfläche liegt in einer Grünfläche am nördlichen Rand des Baugebietes. Durch den Grünbereich führt ein Fußweg. Entlang der Fridinger Straße ist ein Pflanz gebot vorgesehen. Dieses muss, im Zuge des Bebauungsplanverfahrens, im Bereich einer vorgegebenen Zufahrtsbreite zu den Grundstücken aufgehoben werden. In den Grünflächen können Bäume und Gehölze zum teilweisen Ausgleich gepflanzt werden. Zusätzlich sind öffentliche Parkplätze eingezeichnet.

Variante 4

Im Unterschied zu Variante 3 erfolgt der Anschluss an die Fridinger Straße in dieser Variante gegenüber der Einmündung zum Nelkenweg. Dadurch wird der Grunderwerb auf den Flst. 4382, 4383 und 4384 geringer. Die Grünfläche mit darin liegender Versickerungsfläche liegt am nördlichen Rand der Abgrenzung. Entlang der Grünfläche führt ein Gehweg. Das Grundstück an der Fridinger Straße erhält, entlang der Fridinger Straße, ein Pflanzgebot. Das Grundstück kann dann über die neue Erschließungsstraße angefahren werden. Auch in dieser Variante ist vorgesehen, das nördliche Teilstück des Wirtschaftsweges (Flst. 4389) an den Eigentümer des Flst. 192, Fridinger Straße 5 zu verkaufen. Ebenso sind im Baugebiet öffentliche Parkplätze vorgesehen. In den Grünflächen können Bäume und Gehölze zum teilweisen Ausgleich gepflanzt werden.

Variante 5

Hier besteht der Unterschied im Vergleich zu Variante 4 lediglich darin, dass die nördliche Querstraße etwas weiter nach Süden verschoben wurde, um eine Erschließung (Ringstraße), ohne Inanspruchnahme der Flst. 4382, 4383 und 4384 zu ermöglichen. Des Weiteren wurde in dieser Variante eine zusätzliche Grünfläche zum Aufenthalt, als Spielmöglichkeit und /oder zum Ausgleich vorgesehen. 4.6 Variante 6 Die Erschließung des Baugebietes erfolgt im Süden über den Gründelbuchweg im Bereich des jetzigen Wirtschaftsweges Flst. 4381 und im Norden über die Fridinger Straße gegenüber dem Nelkenweg. Die Erschließung der einzelnen Bauplätze erfolgt, hier beispielsweise aufgeführt, über Stichstraßen. In der Planung sind verschiedene Ausführungsmöglichkeiten dargestellt. Das Baugebiet ist rundherum durch ein Pflanzgebot eingeschlossen. Dieses kann zusätzlich als Entwässerungsmulde dienen. Die Nordöstlichen Bauplätze sind durch eine Grünfläche getrennt, die als Mulde dient.

Variante 7

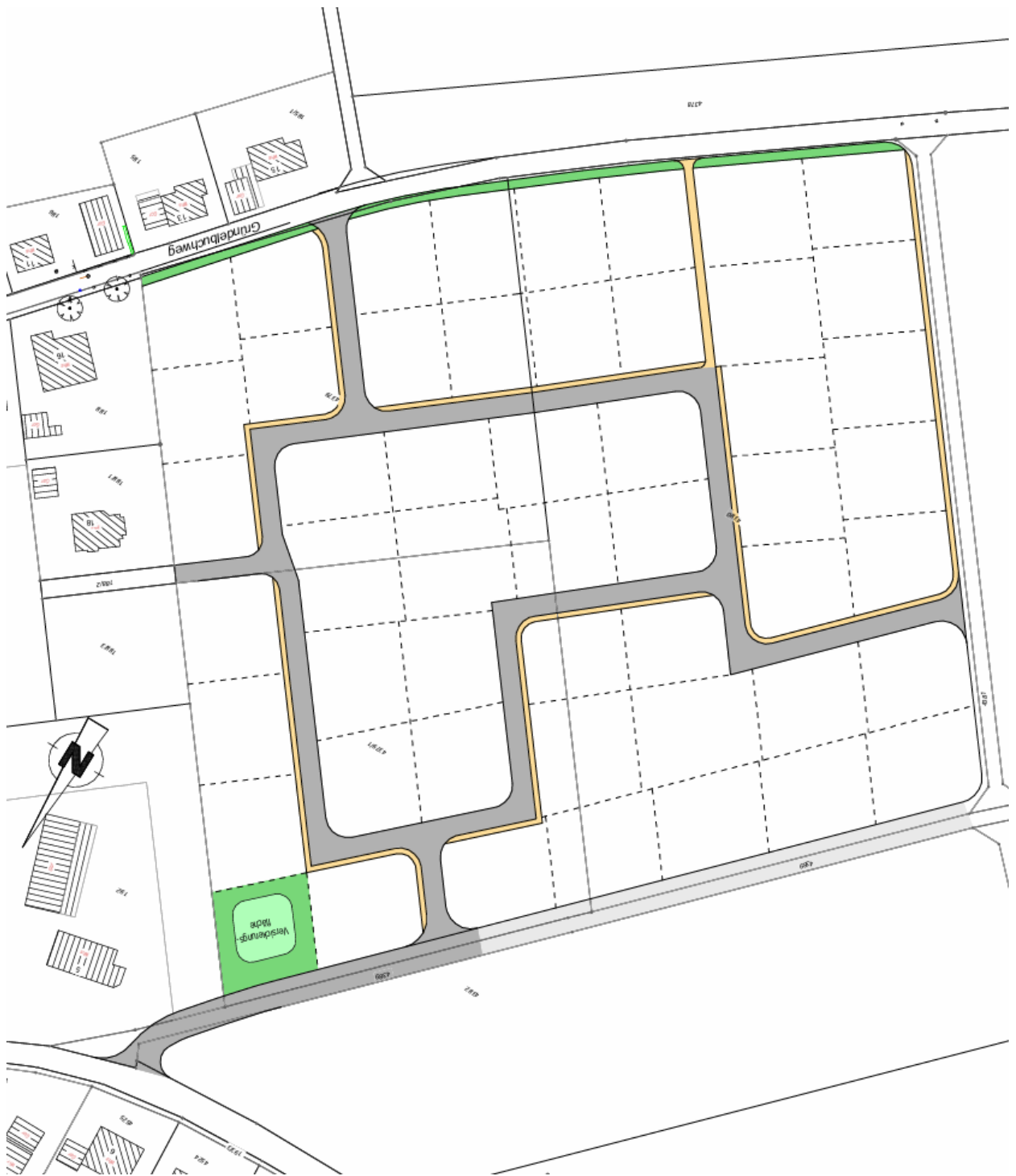
In Variante 7 wird eine zügige Durchfahrt durch Versätze in der Straßenführung erschwert. Vom Gründelbuchweg sind, wie auch in den Varianten 1 bis 5, zwei Erschließungsstraßen erforderlich. Die Erschließung an die Fridinger Straße erfolgt senkrecht im Bereich der Nelkenstraße. Auch in dieser Variante sind ein abgrenzendes Pflanzgebot sowie Grünflächen für Mulden zwischen einigen Grundstücken vorgesehen.

Variante 8

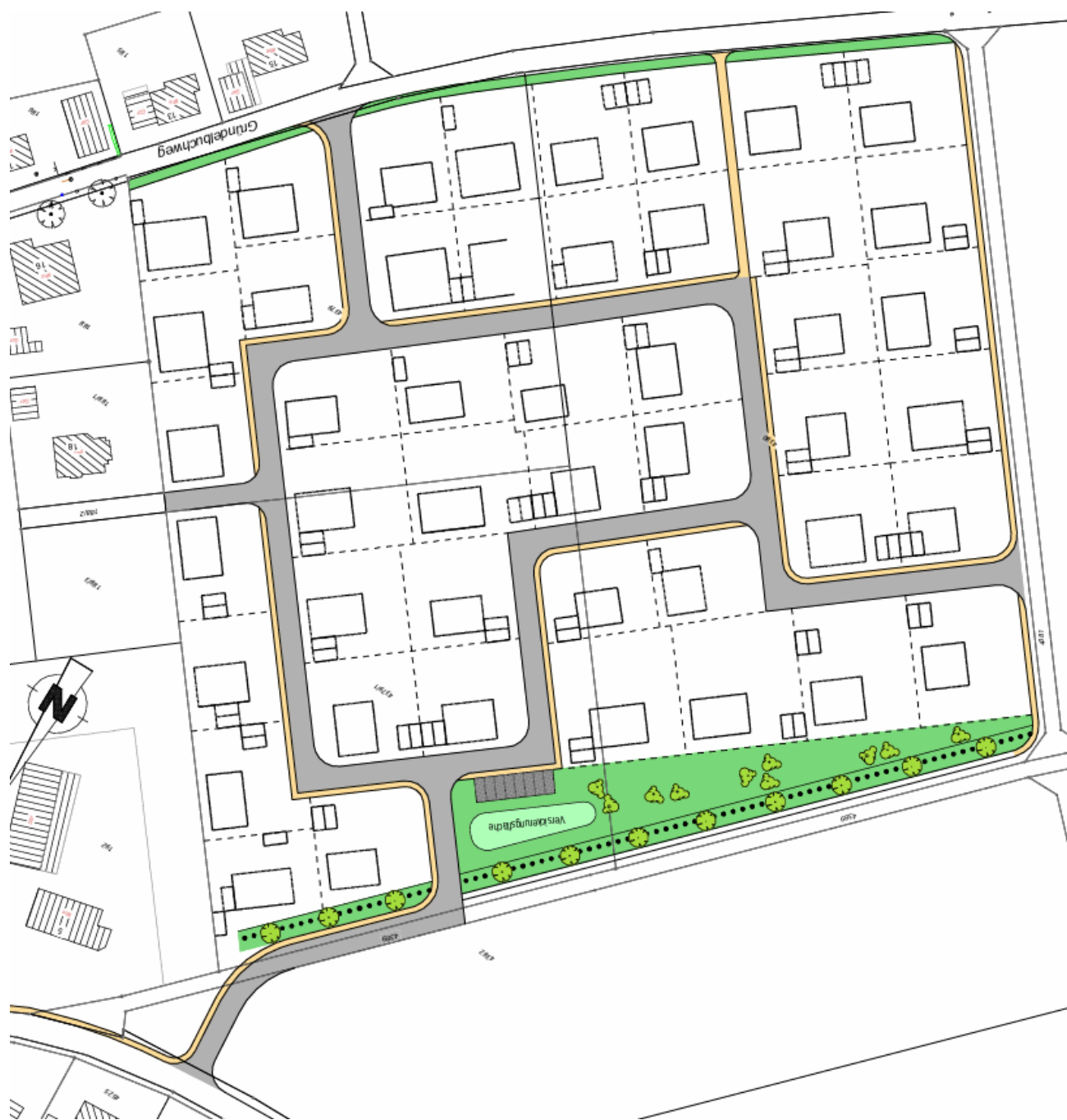
Auch in dieser Variante ist eine erschwerte Durchfahrt dargestellt. Der Anschluss des Baugebietes erfolgt über eine Zufahrt am Ende des Gründelbuchweges und im Bereich des Nelkenweges an die Fridinger Straße. Durch das Baugebiet zieht sich ein Grünstreifen mit

integriertem Gehweg. Dieser steigert die Attraktivität und trägt zur Ausgleichsbilanzierung bei. Das Baugebiet ist durch ein Pflanzgebot abgegrenzt.

	Vorteil	Nachteil
Anbindung der Erschließungsstraße an die Fridinger Straße - grundsätzlich -	<ul style="list-style-type: none"> - Gute Anschlussmöglichkeit an das bestehende Leitungsnetz - Tiefster Punkt im Baugebiet für die Anlage eines Sickerbeckens - Bei zusätzlichem Anschluss an den Gründelbuchweg: durchgängige Erschließung - kein Wenden erforderlich 	<ul style="list-style-type: none"> - Grunderwerb von Flst. 4382, 4383 und 4384 erforderlich - Grundstücksverhandlung mit Eigentümer Fridinger Str. 5, Flst. 192 - Möglichkeit des Durchgangsverkehrs
Anbindung der Erschließungsstraße ausschließlich an den Gründelbuchweg – grundsätzlich	<ul style="list-style-type: none"> - Kein Grunderwerb von Flst. 4382, 4383, 4384 erforderlich 	<ul style="list-style-type: none"> - Je nach Variante Grunderwerb von Flst. 192 erforderlich - Leitungsrechte oder Pumpstation erforderlich - Keine direkte Anbindung an den Ortskern (vgl. Anlage 1)
Wendehammer	<ul style="list-style-type: none"> - Nur Anliegerverkehr entsteht 	<ul style="list-style-type: none"> - Wenden erforderlich (Winterdienst, Müllfahrzeug)
Anschluss an die Fridinger Str. gegenüber des Nelkenweges	<ul style="list-style-type: none"> - Direkte Verbindung zum „Platz der Begegnung“ - Anschluss an bestehende Entwässerung - Geringerer Grunderwerb als bei einem Anschluss gegenüber des Rosenweges - Direkte Anbindung an den Ortskern 	<ul style="list-style-type: none"> - Teil-Grunderwerb von Flst. 4382, 4383 und 4384 erforderlich - Im Vergleich zu Anschluss gegenüber Rosenweg entstehen weniger Bauplätze
Anschluss an die Fridinger Str. gegenüber des Rosenweges	<ul style="list-style-type: none"> - mehr Bauplätze möglich als bei Variante mit Anschluss gegenüber Nelkenweg - Anschluss an bestehende Entwässerung - Direkte Anbindung an den Ortskern 	<ul style="list-style-type: none"> - Größerer Teil-Grunderwerb von Flst. 4382, 4383 und 4384 erforderlich im Vergleich zum Anschluss Nelkenweg
Grünflächen im Baugebiet, Baumreihen entlang der Straße	<ul style="list-style-type: none"> - Steigerung der Attraktivität und dadurch - Gute Verkaufsmöglichkeit - Ausgleichsbilanzierung (Umsetzung im Baugebiet - statt Kauf von Ökopunkten) 	<ul style="list-style-type: none"> - Weniger Bauplätze - Erhöhung des m²-Preises für die Bauplätze



Variante 1



Variante 2



Variante 3



Variante 4



Variante 5



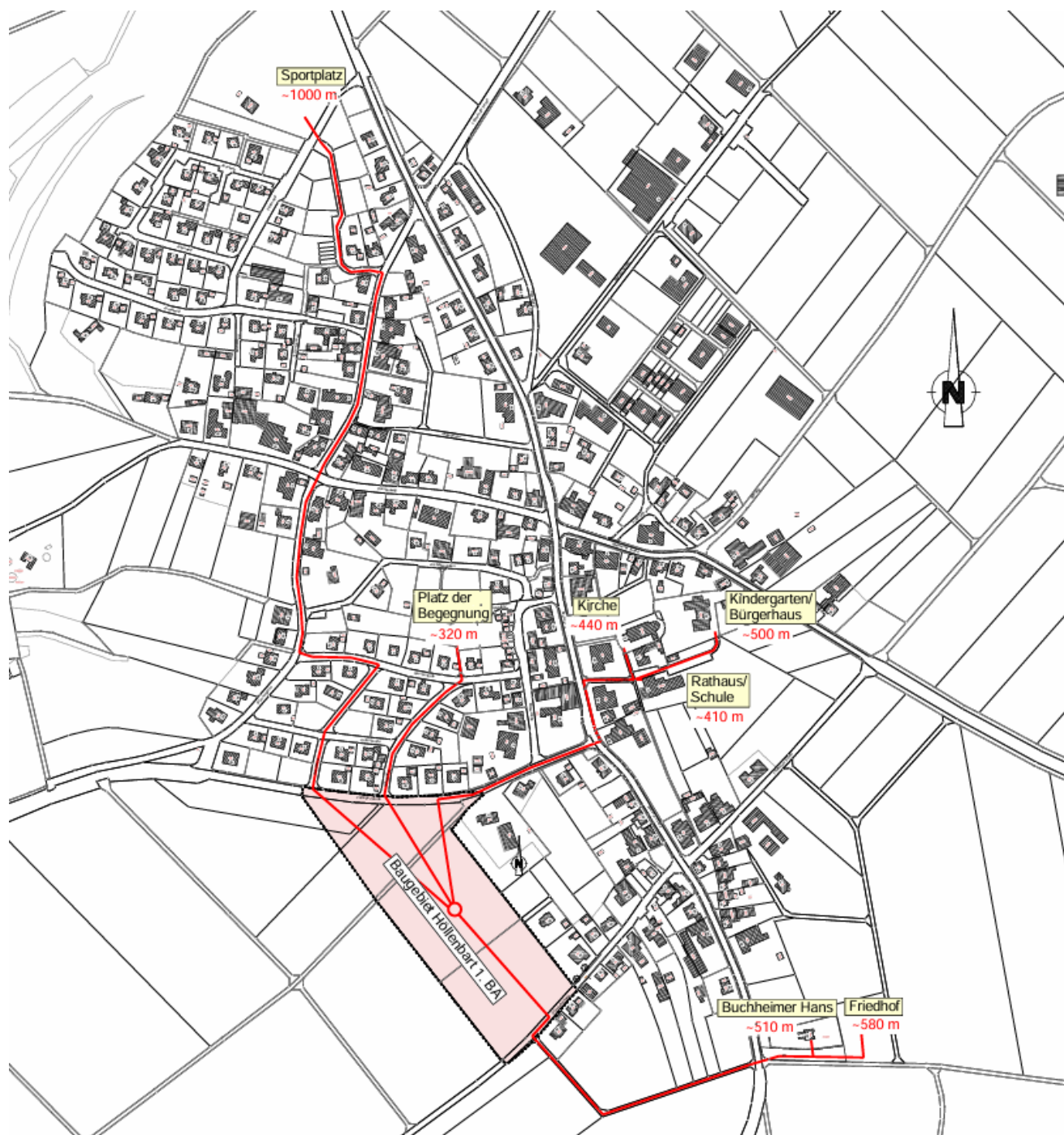
Variante 6



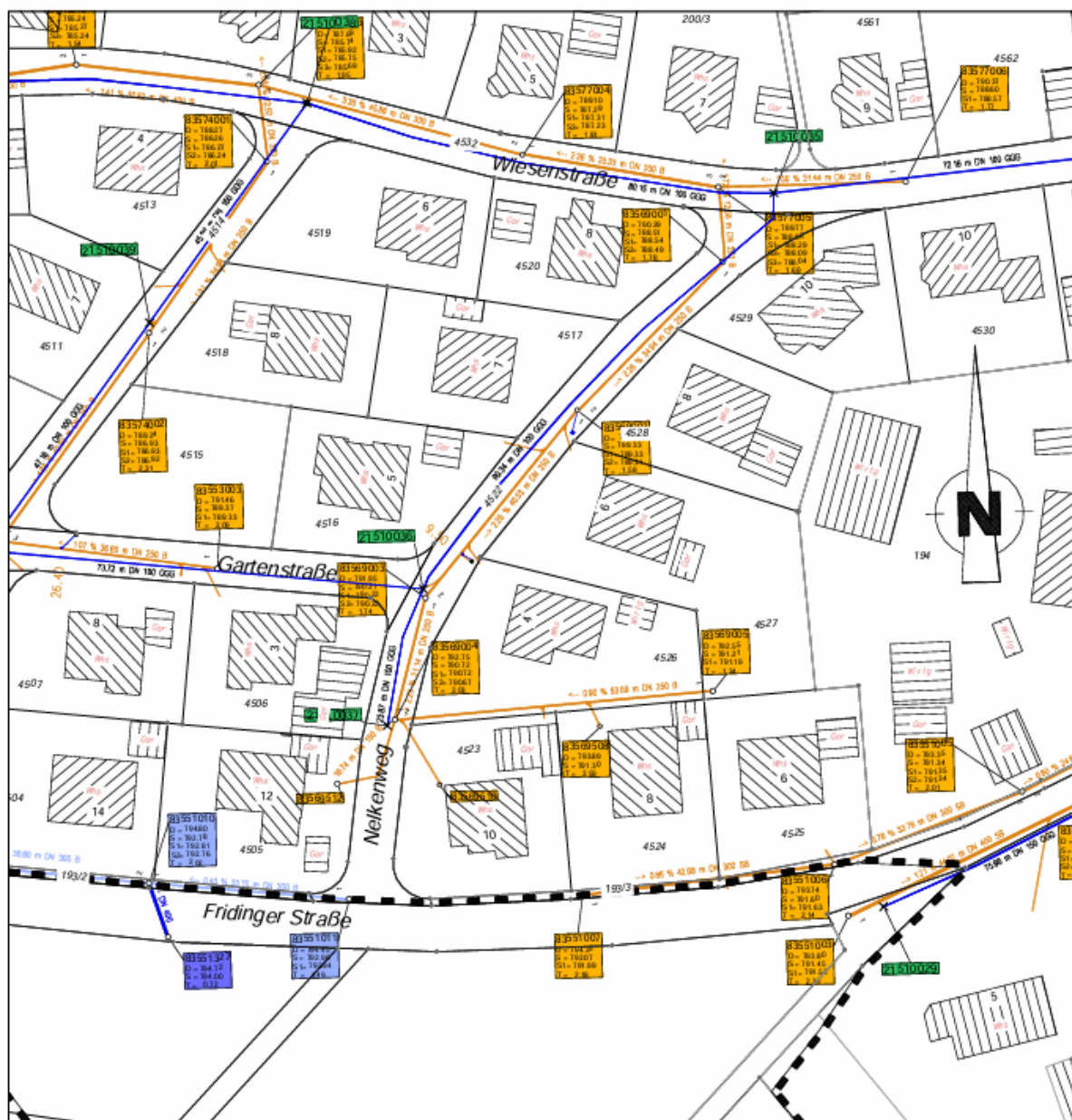
Variante 7



Variante 8



Übersicht Wegstrecken zu öffentlichen Einrichtungen



Vorhandene Wasser- und Abwasserleitungen

Nachdem durch das Verbandsbauamt 2021 mitgeteilt wurde, dass für die Erstellung des Bebauungsplans „Höllentart“ und die Umsetzung der geplanten Erschließung in absehbarer Zeit die erforderlichen Kapazitäten nicht frei sind wurde durch den Gemeinderat nach ausführlicher Diskussion und Vorstellung im Gemeinderat beschlossen eine Erschließungsträgerschaft durch einen externen Anbieter in Betracht zu ziehen und diese auszuschreiben.

Es handelt sich hierbei um eine gängige Praxis die bereits von vielen anderen Kommunen (unter anderem Irndorf, Renquishausen, Ostrach, Wald, etc.) in Anspruch genommen wurde. Die Ausschreibung erfolgte am 11.05.2023, woraufhin die RBS Wave ein Angebot abgegeben wurde.

Der Gemeinderat stimmt der Annahme des Angebots – vorbehaltlich der Prüfung der Unterlagen durch die Rechtsaufsichtsbehörde beim Landratsamt Tuttlingen und das Hauptamt des GVV Donau-Heuberg am 12.06.2023 zu. Im Nachgang dieser Sitzung wurde die Verwaltung beauftragt die Prüfung der Vertragsunterlagen ein Rechtsanwaltsbüro zu übergeben. Diese Prüfung erfolgte und wurde an die RBS Wave übergeben zur Überarbeitung der Vertragsunterlagen.

Die vorgesehene Variante der Erschließungsträgerschaft sah vor, dass die Projektsteuerung (läge sonst beim Verbandsbauamt des GVV Donau-Heuberg) bei der Erstellung des Bebauungsplans „Höllentart“ durch die RBS Wave erfolgt.

Herrin des Bebauungsplanverfahrens und Entscheidungsträgerin bleibt auch hier die Kommune, dh. der Gemeinderat entscheidet auch hier über die Ausgestaltung der Regelungen des Bebauungsplans.

Die RBS Wave hat bisher noch keine vertraglich vereinbarten Leistungen erbracht. (Erstellung Angebot, Ausarbeitung Vertragsunterlagen, Überarbeitung der Vertragsunterlagen).

Verbandsbauamt:

Laut dem Leiter des Verbandsbauamts Herrn Menean, könnte das Verbandsbauamt die Erstellung des Bebauungsplans „Höllentart“ und die Umsetzung der Erschließung in den Jahren 2026/2027 einplanen.

Kosten:

Eine Kostenschätzung liegt nicht vor, die RBS Wave ging von Kosten für die Erschließung von rund 63,00 €/qm aus, was natürlich auch immer abhängig davon ist, wie die Erschließung dann tatsächlich aussehen soll. Hinzu kommen die Kosten für Grunderwerb, Erstellung des Bebauungsplans, Projektleitung durch RBS Wave oder Verbandsbauamt, ökologischer Ausgleich, Finanzierungskosten.

Finanzierung:

Die Finanzierung wurde nicht im Haushalt vorgesehen, da für diese Maßnahme ein hoher Kreditrahmen erforderlich ist.

Sollte die Finanzierung innerhalb des Haushalts erfolgen blockiert sich die Gemeinde bei anderen erforderlichen Maßnahmen für die Investitionen evtl. Kreditaufnahmen erforderlich sind.

Eine Finanzierung außerhalb des Haushalts muss von der Rechtsaufsichtsbehörde genehmigt werden.

Die Finanzmittel werden als Kredit von der Gemeinde aufgenommen, es steht dem jedoch direkt gegenüber was als Einnahmen durch den Verkauf von Bauplätzen eingenommen wird. Diese Mittel fließen nicht in den Haushalt der Gemeinde, sondern werden direkt dazu verwendet den Kredit abzuzahlen. Die Gemeinde entscheidet über den Verkauf der Flächen. Sollte der Kredit nicht bis zum vereinbarten Ende des Kreditvertrags abbezahlt sein – weil nicht die notwendige Anzahl an Bauplätzen verkauft wurde – geht dieser Restkredit in den Haushalt der Gemeinde über.

Buchheim, 04.03.2025

Claudette Kölzow

Bürgermeisterin