

Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 121/2022

Gemeinderat

Ortschaftsrat
Rübgarten

öffentlich

08.12.2022
AZ 621.41
Stefan Adam

Einstellung des Verfahrens zur Schaffung von Wohnbauland im Gebiet "Steig", Rübgarten

I. Beschlussvorschlag

Das Verfahren zur Schaffung von Wohnbauland im Gebiet „Steig“, Rübgarten, wird eingestellt.

II. Begründung

Der Gemeinderat der Gemeinde Pliezhausen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 07.05.2019 in der letzten Legislaturperiode auf einstimmige Empfehlung des Ortschaftsrats Rübgarten bei fünf Gegenstimmen und einer Enthaltung mit großer Mehrheit beschlossen, dass in Rübgarten im Gewann „Steig“ im Zeithorizont 2022 bis 2024 Wohnbauland geschaffen werden soll. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Steig“, Rübgarten, im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB wurde gefasst und am 10.05.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Die ursprünglich angedachte Gebietsabgrenzung umfasste dabei ca. 3,5 ha Bruttowohnbauland (vgl. Drucksache Nr. 55/2019). Nach einer Interessensabfrage bei den Grundstückseigentümern im künftigen Plangebiet musste das Gebiet entsprechend verkleinert werden; hierzu hat der Gemeinderat am 10.12.2019 einen neuen Aufstellungsbeschluss für den verkleinerten Gebietsumgriff gefasst (vgl. Drucksache Nr. 145/2019) und zugleich die im Rahmen der formlosen Vorabbeteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen abgearbeitet. Der neuerliche Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Nach der seinerzeit gültigen Fassung des § 13b BauGB konnten entsprechende Bebauungsplanverfahren bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden und mussten bis zum 31.12.2021 mit dem Satzungsbeschluss abgeschlossen sein. Im Anschluss sollten dann zunächst die Gespräche mit den Grundstückseigentümer*innen vertieft werden, um die Verfeinerung der Planung zu ermöglichen und die Erschließungsthematiken abzuklären.

Durch die Anfang 2020 aufkommende Covid 19-Pandemie verzögerte sich die Bearbeitung leider des Weiteren um ca. ein halbes bis drei Viertel Jahr, bis in den Sommer / Herbst 2020. Erst im September 2020 konnte dann ein erstes Gespräch

mit den Eigentümer*innen des für die Erschließung / Zufahrt essentiellen Grundstücks Flst. Nr. 605 geführt werden. Diese Verhandlungen zogen sich bis in das Frühjahr 2021 hinein. Der Erwerb einer Teilfläche dieses Grundstücks ist zur Realisierung einer funktionierenden und verkehrssicheren Zufahrt zu einem möglichen Neubaugebiet „Steig“ Grundbedingung. Nach dem bisherigen planerischen Stand werden von diesem Grundstück hierzu ca. 82 m² benötigt. Auf den in der Anlage 2 beigefügten Grunderwerbsplan, in dem die mindestens benötigte Straßenverkehrsfläche, basierend auf dem städtebaulichen Konzept vom 19.11.2019 (Anlage 1), dargestellt ist, wird verwiesen. Zur weiteren Bewertung der Verkehrs- und Erschließungsproblematik wird auf die unten folgenden Ausführungen verwiesen.

Wie bereits angerissen, haben sich die Verhandlungen mit der Eigentümerschaft des Grundstücks Flst. Nr. 605 über längere Zeit hingezogen. Als erste Erkenntnis hieraus kann zunächst festgehalten werden, dass diese der geplanten Gebietserschließung sehr skeptisch gegenübersteht. Dies vor allem vor dem Hintergrund, dass sich die bestehende Situation hinsichtlich der an das dortige Wohnhaus anschließenden freien Landschaft verändern würde, was zudem mit einer zusätzlichen Verkehrsbelastung einhergehen würde - aus subjektiver Sicht keine prinzipiell illegitime Haltung. Dementsprechend war die Verhandlungsposition der Gemeinde von Anfang an denkbar ungünstig.

Die Gemeinde verfügt über das Feldweggrundstück Flst. Nr. 601/1, welches im Bereich des Gebäudes Oberweiler 40 ca. 3,50 m Breite aufweist. Der bestehende Weg dient im Bereich der Grundstücke Oberweiler 38 und 38/1 als Zufahrt und ist in diesem vorderen Teilstück entsprechend befestigt (vgl. Lageplan mit Luftbild - Anlage 3). Hier nimmt die befestigte Wegfläche historisch bedingt bereits einen Teil des Grundstücks Flst. Nr. 605 in Anspruch, in der Spitze um ca. 2,0 m Tiefe. Für den nötigen Straßenausbau würden mindestens ca. 82 m² benötigt, was wie aus dem Grunderwerbsplan ersichtlich einen Eingriff in das Grundstück Flst. Nr. 605 von ca. 5,74 m Tiefe an der schmalsten Stelle und bis zu 8,79 m Tiefe im Bereich der Trompete bedeuten würde. Es würden jedoch zur künftigen Straße hin vor dem Haus weiterhin großzügige Restflächen verbleiben, mit einer Tiefe von ca. 6,30 m bis ca. 7,40 m. Damit könnten dann auch, ggf. mit im Rahmen der Erschließung auf Kosten der Umlegung möglichen Umgestaltungsmaßnahmen, die dortigen privaten Stellplätze erhalten werden und mit einem Flächentausch vom angrenzenden Gemeindegrundstück auch der Flächenverlust ausgeglichen werden.

Die gemeinsame Geschichte der Eigentümer*innen des betroffenen Grundstücks und der Gemeinde ist geprägt von verschiedenen Entgegenkommen der Gemeinde, der Inanspruchnahme gemeindlicher Flächen durch die Nachbarn und die damit verbundene unbürokratische Handhabung der Gemeinde. Das Entgegenkommen der Nachbarn stellt dabei lediglich die teilweise Lage der bislang befestigten Fläche des bestehenden Wegs auf ihrem Grundstück dar, wozu indes zumindest eine moralische Verpflichtung besteht, wie noch auszuführen ist.

Der Bau des auf dem Grundstück bestehenden Wohnhauses wurde nach zweijähriger Vorgeschichte im Jahr 1968 vom Landratsamt Tübingen als damals zuständiger Baurechtsbehörde genehmigt. Die seinerzeit noch selbstständige Gemeinde Rübgarten hatte dies letztlich mit Gemeinderatsbeschluss vom 27.12.1967 mitgetragen, um dem damaligen Bauwunsch der Eigentümer*innen entgegenkommenderweise zu entsprechen. Problematisch war, dass das Vorhaben seinerzeit im Außenbereich gelegen hat, weshalb es lange Zeit vom Gemeinderat der Gemeinde Rübgarten skeptisch gesehen bzw. abgelehnt wurde. Letztlich hat man sich indes dazu bereit erklärt, dem Bauwunsch nicht im Wege stehen zu wollen, unter der Bedingung, dass sich die Bauherrschaft verpflichtete, einer späteren Baulandumlegung zuzustimmen und einen 2,0 m breiten Streifen des Grundstücks zum Feldweg hin abzutreten. Schon damals hatte man insofern bereits Gedanken im Hinblick auf eine mögliche spätere Baulandentwicklung im Bereich „Steig“. Festzuhalten ist, dass der Bau eines nichtprivilegierten Wohnhauses im Außenbereich ein erhebliches Entgegenkommen von Gemeinde und Baurechtsbehörde darstellte - heutzutage rechtlich und kommunalpolitisch undenkbar. Insofern profitieren die Eigentümer*innen bereits seit über 50 Jahren von dieser Situation, ohne dass sie seinerzeit an einer Umlegung hätten teilnehmen müssen.

Leider hat man seinerzeit versäumt, die entsprechenden Forderungen rechtsverbindlich festzuhalten. So findet sich die Bedingung des Abtritts eines 2,0 m breiten Streifens nur im Gemeinderatsprotokoll vom 27.12.1967 und in der zeichnerischen Darstellung im genehmigten Lageplan zum damaligen Baugesuch des Gebäudes. Rechtliche Bedeutung hat dies nicht, denn Grundstücksgeschäfte (Verpflichtungs- wie Verfügungsgeschäfte) bedürfen zivilrechtlich zu ihrer Wirksamkeit der notariell beurkundeten vertraglichen Regelung. Aus dem Gemeinderatsbeschluss kann daher zwar eine moralische Verpflichtung der Nachbarn gegenüber der Gemeinde abgeleitet werden, die indes rechtlich nicht durchgesetzt werden kann. Des Weiteren kann aus rechtlichen Gründen die seinerzeitige Erklärung, einer künftigen Baulandumlegung zuzustimmen, leider ebenfalls nicht durchgesetzt werden. Insofern kann im Ergebnis auch hier allenfalls von einer moralischen Verpflichtung gesprochen werden. Warum sich die Gemeinde Rübgarten damals nicht besser abgesichert oder gar den Streifen direkt erworben hat, kann heute nicht mehr festgestellt werden. Dass aber auch dieser Streifen darüber hinaus heute gar nicht mehr ausreichend wäre, ist weiter unten noch aufgezeigt.

Anfang der 1980er-Jahre haben die Nachbarn auf dem Gemeindegrundstück Flst. Nr. 604 einen bis heute existenten Schuppen errichtet - zunächst ungefragt und ohne Zustimmung der Gemeinde. Auch hier zeigte man sich seitens der Gemeinde kulant und entgegenkommend, der Schuppen wurde im Januar 1983 im Einvernehmen mit der Gemeinde vom Landratsamt Reutlingen nachgenehmigt und hat damit baurechtlich formelle und materielle Legalität erlangt. Des Weiteren wird das Gemeindegrundstück Flst. Nr. 604 von den Nachbarn teilweise als Vorgarten und als Zugang zum Haus mit der Treppenanlage genutzt - im besten Sinne kann das bisherige gute Miteinander als ein „Geben und Nehmen“ beschrieben werden, wobei aus Sicht der Verwaltung die Gemeinde doch spürbar mehr gegeben als genommen hat.

In den Grunderwerbsverhandlungen zeigte sich die Eigentümerschaft von Anfang an nicht bereit, von ihrem Grundstück Flst. Nr. 605 Fläche an die Gemeinde zu veräußern. Nach langen Verhandlungen konnte sie mit dem Argument der vorbeschriebenen moralischen Verpflichtung zunächst lediglich dazu bewegt werden, die Veräußerung eines Streifens von 2,0 m Tiefe abgehend von ihrem Grundstück, wie 1967/68 gefordert und mehr oder weniger dem Status quo entsprechend, in Aussicht zu stellen. Als Gegenleistung dafür wurde erwartet, dass die Gemeinde diese Fläche zu dem Preis erwirbt, der für die Bauplatzflächen im möglichen Umlegungsgebiet „Steig“ zugrunde gelegt wird (nach seinerzeitiger Schätzung im Bereich von ca. 400 bis 420 €/m²) und sich gleichzeitig bereit erklärt, der Familie im rückwärtigen (nordwestlichen) Grundstücksbereich eine Baumöglichkeit einzuräumen, sofern ein familiärer Bedarf entstehe. Ein solcher war nach damaliger Aussage noch offen, auch wenn in den Verhandlungen aus der Familie heraus grundsätzliches Interesse an einer Bebauung dieses Bereichs signalisiert wurde. Diese Baumöglichkeit hätte entweder über eine Einbeziehung in den Bebauungsplan „Steig“ über den im Rahmen des Baulandmobilisierungsgesetzes 2021 wieder eingeführten § 13b BauGB oder über den Erlass einer Ergänzungssatzung nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB geschaffen werden können, wobei die erste Variante die planungsrechtlich einfachere und klarere gewesen wäre. Eine lediglich vertragliche Regelung oder gar nur Absichtserklärung der Gemeinde auf Grundlage eines entsprechenden Gemeinderatsbeschlusses reichte hingegen nicht aus, denn gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB besteht auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen kein Anspruch, ein solcher Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden; eine Absichtserklärung nutzt des Weiteren deshalb nichts, da der Gemeinderat im Verfahren jederzeit das Recht hat, seine Meinung zu ändern, auch könnte ein künftiger Gemeinderat in anderer Besetzung ebenfalls anders entscheiden. Insofern würde als Sicherung der Forderung die umgehende Schaffung des Planungsrechts erforderlich sein.

Hierzu haben Ortschafts- und Gemeinderat beschlossen, dass dies angesichts der Vorgeschichte sowie aus Gleichbehandlungsgründen nur in Frage käme, wenn mit dem Grundstück dann an der Umlegung teilgenommen würde sowie die für die Schaffung der verkehrssicheren und funktionierenden Zufahrt notwendigen Flächen (mind. 82 m²) zur Verfügung gestellt würden. Die Eigentümer wiederum wollen diese Flächen definitiv nicht abtreten und des Weiteren auch nicht an einer Baulandumlegung teilnehmen, weshalb die Verhandlungen um den nötigen Grunderwerb in diesem Bereich trotz vielfältiger und hartnäckiger Bemühungen, auch aus der Mitte der Grundstückseigentümer*innen im potentiellen Baugebiet sowie von Frau Ortsvorsteherin Rapp, als final gescheitert anzusehen sind.

Zwischen Ortschaftsrat, Gemeinderat und Verwaltung besteht Einigkeit darüber, dass eine funktionierende und verkehrssichere Zufahrt zum möglichen Baugebiet im öffentlichen Interesse essentiell ist. Eine Gebieterschließung „um jeden Preis“ wird daher nicht angestrebt.

Zunächst wurde, wie bereits angerissen, geprüft, ob es der Zuerwerb des 2,0 m-Streifens der Gemeinde überhaupt ermöglichen würde, eine funktionierende und verkehrssichere Zufahrt zu realisieren. Hierzu gehört neben der grundsätzlichen Leistungsfähigkeit vor allem die Übersichtlichkeit des Knotenpunkts, die Möglichkeit eines gefahrlosen Begegnungsverkehrs (zumindest PKW-PKW), die Befahrbarkeit mit dem notwendigen Bemessungsfahrzeug (hier: dreiachsiges Müllfahrzeug, gleichzeitig als Referenz für Feuerwehrfahrzeuge und sonstige größere LKW, z.B. Öllaster etc.) und die aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der Sichtverhältnisse vom Fahrzeugverkehr getrennte sichere Führung von Fußgängern. Die Verwaltung hat daher hierzu zunächst das Büro citiplan gebeten, die Befahrbarkeit der Zufahrt unter Zugrundelegung des 2,0 m-Streifens mit dem Bemessungsfahrzeug zu überprüfen. Das Büro citiplan hat in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Reik eine Schleppkurvenprüfung vorgenommen.

Festzustellen ist, dass die Zufahrt mit dem Bemessungsfahrzeug auf dieser Basis (nur) dann möglich ist, wenn die gesamte Straßenbreite in Anspruch genommen werden kann und der Bereich Oberweiler (Wegfall Grüninseln) umgestaltet würde. Trotzdem sind die Verhältnisse als sehr beengt anzusehen und wäre die Zufahrt für solche größeren Fahrzeuge deutlich erschwert. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die lichte Fahrbahnbreite letztlich allenfalls bei 5,20 m liegen kann, da beidseits ca. 15 cm für den Bordstein abgezogen werden müssen (5,50 m - 0,30 m). Ein Begegnungsverkehr PKW-PKW ist damit -wenn überhaupt- nur äußerst eingeschränkt und konflikträchtig möglich, da aufgrund der vorhandenen Baulichkeiten (Mauern, Hecken) die gesamte Ausnutzung der Straßenbreite nicht möglich ist. Als Minimum für einen Begegnungsverkehr PKW-PKW mit deutlicher Reduktion der Konfliktrichtigkeit wäre aus Sicht der Verwaltung vorliegend eine lichte Straßenbreite von mindestens 5,50 m bis 5,75 m anzusehen, auch dann könnte indes keinesfalls von idealen Verhältnissen gesprochen werden. Ein Begegnungsverkehr LKW-PKW wäre nicht möglich, es müsste also ggf. über (flächentechnisch ineffiziente) Ausweichstellen nachgedacht werden.

Nun sind Engstellen, auch an Zufahrten zu Neubaugebieten, per se nichts gänzlich Ungewöhnliches. Indes ist eine solche, der Beschlusslage des Ortschaftsrats und des Gemeinderats folgend und der festen Überzeugung der Verwaltung nach, in der vorliegenden Situation nicht vertretbar. Denn der Einmündungsbereich des Wegs (und somit der künftigen Erschließungsstraße) in den Oberweiler ist aufgrund der vorhandenen Bebauungssituation und der Topographie äußerst unübersichtlich. Zudem wird zwar der Verkehr aus dem möglichen Neubaugebiet nicht übermäßig sein, darf aber auch nicht unterschätzt werden. Ausgehend von ca. 25 bis 30 Wohneinheiten dürften sehr defensiv geschätzt mindestens 50 bis 60 Fahrbewegungen pro Tag (an Werktagen) keinesfalls unrealistisch sein (Annahme: mind. 1 Fahrzeug pro Wohneinheit mit mindestens einer Hin- und Rückfahrbewegung pro Werktag). Ausreichend leistungsfähig dürfte die Zufahrt dabei grundsätzlich sein, jedoch aus den genannten Gründen äußerst konfliktbehaftet und unter Verkehrssicherheitsgesichtspunkten höchst bedenklich.

Hinzu kommt, dass auf Basis eines Zuerwerbs des 2,0 m-Streifens eine sichere, vom Fahrzeugverkehr getrennte Fußgängerführung nicht möglich sein wird. Bei den zur Verfügung stehenden Flächen bleibt schlicht kein Platz für einen Gehweg, der eine lichte Breite von mindestens 1,50 m, besser 2,50 m aufweisen sollte. Auch und vor allem aufgrund der Unübersichtlichkeit sollte eine vernünftige und vor allem sichere Fußgängerführung oberste Priorität haben, hierfür werden schlicht Flächen benötigt. Es scheint zwar nicht ausgeschlossen, ggf. über das dort vorhandene Gemeindegrundstück einen weiteren Fußweganschluss an den Nordweg zu schaffen, gleichwohl muss berücksichtigt werden, dass die Zuwegung über den Oberweiler die Haupterschließung darstellen und den kürzesten Anschluss an das bestehende Straßen- und Fußwegenetz bieten würde. Es entspricht dabei der allgemeinen Lebenserfahrung, dass in der Regel die kürzesten Wege von Fußgänger*innen am ehesten genutzt werden. Überlegungen zur Ausbildung des fraglichen Bereichs als Mischverkehrsfläche (ggf. kombiniert mit einem verkehrsberuhigten Bereich) verbieten sich aus Sicht der Verwaltung aufgrund der Unübersichtlichkeit und des damit verbundenen Gefahrenpotentials (Scheinsicherheit).

Als Fazit kann damit festgehalten werden, dass der 2,0 m-Streifen nicht ausreichen wird, eine funktionierende und verkehrssichere Erschließung zu realisieren. Daher wurde diese Lösung schon aus sachlichen Erwägungen abgelehnt, unabhängig davon, dass die Erwartungen der Familie hinsichtlich der Gegenleistungen der Gemeinde in keinem angemessenen Verhältnis zum angebotenen Grunderwerb stehen. Überdies wurde, wie bereits beschrieben, dieses Angebot später dann auch zurückgezogen. Die Verwaltung wurde vom Ortschaftsrat und Gemeinderat sodann beauftragt, dahingehend nochmals zu verhandeln, doch noch die benötigten mindestens ca. 82 m² zu erwerben.

Den Rahmen für eine mögliche Gegenleistung würde bilden müssen, dass schon aus Gleichbehandlungsgründen und vor dem Hintergrund der historischen Entwicklung die Spielräume für weitere Entgegenkommen der Gemeinde eher begrenzt sind. So wäre davon auszugehen, dass die Familie für die gewünschte weitere Baumöglichkeit bereit sein müsste, mit diesen Flächen an der Umlegung teilzunehmen; sie dürfte insofern nicht bessergestellt werden als die übrigen Umlegungsteilnehmer. Für die benötigten ca. 82 m² dann notfalls Bauplatzpreise zu bezahlen, wäre darstellbar gewesen, gleiches galt für den möglichen Flächentausch bzw. Erwerb von Teilen des Grundstücks Flst. Nr. 604 durch die Familie. Im Ergebnis sind, wie bereits angerissen, diese Verhandlungen final gescheitert bzw. gar nie richtig ins Rollen gekommen.

Abzuwägen gilt es fürderhin folgende Aspekte: Eine Gebietserschließung mit einer verkehrssicheren und funktionierenden Zufahrt ist auf Basis der jetzigen Gegebenheiten nicht möglich. Trotzdem sollte die Gemeinde eine Gebietserschließung gewissermaßen „um jeden Preis“ nicht anstreben. Denn auch, wenn das Interesse der Grundstückseigentümer, die teilweise schon Jahrzehnte auf die Umlegung warten und jetzt mit der (auslaufenden) Vorschrift des § 13b BauGB planungsrechtlich eine (womöglich für lange Frist einmalige) Chance auf Realisierung gegeben wäre, grundsätzlich sehr berechtigt ist, hat die Gemeinde bei allem Verständnis für die subjektiven Privatinteressen doch zuvorderst das öffentliche Interesse im Blick zu behalten und nicht jetzt die Gebietserschließung um den Preis einer Dauerproblemstelle umzusetzen. Auf das

(in der Sache zwar etwas anders gelagerte, im Ergebnis aber dennoch grundsätzlich vergleichbare) Vorgehen in Sachen „Veitengärten“ sei an dieser Stelle verwiesen.

Alternativen gibt es nicht. Beim jetzigen Planungsstand sowie der gegebenen Sach- und Rechtslage kann eine Zufahrt nur über den bestehenden Feldweg und den Oberweiler erfolgen. Im dortigen Bereich ist aufgrund der vorhandenen Bebauungssituation indes ein Ausweichen nach Südosten ebenfalls nicht möglich. Eine von der Eigentümerfamilie des Grundstücks Flst. Nr. 605 angebotene Erschließung über den Feldweg Flst. Nr. 622 nordwestlich des Wasserturms (auch dort wäre Grunderwerb vom Flst. Nr. 605 nötig) ist deshalb nicht möglich, da hiergegen erhebliche bauplanungsrechtliche Bedenken im Hinblick auf die Vorgaben des § 13b BauGB („Anschliebensbegriff“ des § 13b, Notwendigkeit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Einklang mit den Grundaussagen des FNP -> Auslösen eines Planungsbedürfnisses hinsichtlich des Flächennutzungsplans) bestehen. In Bezug auf letztgenannten Umstand geht die Verwaltung bei einer dann gegebenen „echten“ Außenbereichsentwicklung, die vorliegend angesichts des Umstands, dass bei dieser Variante von einer Arrondierung nicht mehr die Rede sein kann, gegeben wäre, davon aus, dass eine Abarbeitung dieses dann im Ergebnis grundlegenden Themas (hier für diese Frage ungeachtet aller anderen in diesem Kontext zu prüfenden und beachteten Belange), dann über die vorbereitende Bauleitplanung erfolgen müsste. Das Landratsamt hat diese Einschätzung bestätigt. Das Tatbestandsmerkmal „Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ ist in der obergerichtlichen Rechtsprechung (VGH München Beschl. v. 27.9.2021 – 1 NE 21.1820 bzw. Beschl. v. 4.5.2018 -15 NE 18.382; OVG Lüneburg, Beschl. v. 23.3.2020 – 1 MN 136/19) dahingehend konkretisiert, dass dieser Anschluss nicht gegeben ist, wenn

- eine Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich nur über eine im Verhältnis zur Gesamtgröße des neuen Baugebiets völlig untergeordnete gemeinsame Grenze erfolgt,

- der weitaus größte Teil des neuen Baugebiets sich aber derart vom bestehenden Ortsrand in den Außenbereich hinein absetzt, dass im Ergebnis qualitativ ein neuer, selbstständiger Siedlungsansatz entsteht.

Im Ergebnis ist also diese Lösung bereits bauplanungsrechtlich auf Basis des § 13b BauGB und wohl auch im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung zumindest mit dieser Ausdehnung (siehe unten) nicht möglich. Dies neben dem Umstand, dass die Familie auch hierfür an einer Umlegung teilnehmen müsste, da sie ansonsten „durch die Hintertür und zum Nulltarif“ zu Baurecht gelangen würde, was aus Gleichbehandlungsgründen abzulehnen ist. Die Gemeinde sollte sich in Grunderwerbsverhandlungen nicht erpressbar machen und im Zweifel, bei allem kommunalpolitischen Bedauern und bei aller Enttäuschung der Grundstückseigentümer, lieber von der Gebietserschließung absehen, als entweder eine nicht funktionierende und nicht verkehrssichere Erschließung zu realisieren oder sich hinsichtlich des nötigen Grunderwerbs abseits jeder Vertretbarkeit zu bewegen (unabhängig davon, dass im Bereich der geplanten Zufahrt im Bereich Oberweiler / Feldweg Flst. Nr. 601/1 mittlerweile unabhängig von den Konditionen gar kein Grunderwerb zu bekommen ist). Letztlich verdienen

die betroffenen Grundstückseigentümer im potentiellen Baugebiet vor allem Klarheit, ob das Gebiet nun realisiert werden kann oder nicht.

Im Hinblick auf die städtebauliche Komponente der Planung ist ergänzend auf Folgendes hinzuweisen: Je länger sich die Angelegenheit zieht, umso zunehmender werden die Diskussionen um die städtebauliche Vertretbarkeit und Zeitgemäßheit der Planung werden (Stichworte sind hier die grundsätzliche Kritik am § 13b und das Thema der Verdichtung). Die Verwaltung ist zwar der Auffassung, dass eine Planung weiterhin auch ortsangemessen sein und zu Rübgarten und seiner Struktur passen muss, gleichzeitig weist sie daraufhin, dass sich die Welt seit 2019 auch in dieser Hinsicht (jenseits von ideologisch geprägten Verbotsdebatten um Einfamilienhäuser) deutlich verändert und weiterentwickelt hat. Insofern wird es mit zunehmender Zeitdauer umso schwieriger, an der Planung in der jetzigen Form festzuhalten. Das klassische Einfamilienhaus ist planerisch, nicht erst seit der aktuellen Entwicklung im Bausektor und der Zinswende, überaus umstritten. Ein Nachsteuern, z.B. in Sachen Verdichtung, würde hingegen wieder zu anderen Problemen und Folgewirkungen führen (z.B. mehr Verkehr, mit dem Ergebnis, dass sich die Zufahrtsproblematik dadurch keinesfalls besser darstellte).

Auch das öffentliche Interesse an der Gebietserschließung ist zu bewerten: Die Gemeinde würde nach jetzigem Stand voraussichtlich allenfalls über 8 Bauplätze und ggf. die Flächen für die Mehrfamilienhäuser verfügen. Mit zunehmend enger werdender Rechtsprechung hinsichtlich möglicher Bauplatzvergabekriterien nimmt die Wahrscheinlichkeit ab, dass Einheimische künftig überhaupt noch gesteigerte Chancen auf den Erwerb eines Bauplatzes haben. Doppelt fatal wäre dies, wenn die -in der Bevölkerung von Rübgarten nach wie vor durchaus unterschiedlich bewertete- Gebietserschließung dann auch noch damit einhergehen würde, dass keine funktionierende Verkehrssituation bestünde und bei der Bauplatzvergabe noch nicht einmal (nennenswert) Einheimische zum Zuge kämen. Schon heute wäre gegenüber der größeren ursprünglichen Gebietsabgrenzung, die aufgrund der Haltung eines Grundstückseigentümers drastisch reduziert werden musste, die jetzige Lösung nach wie vor nur als kleine Lösung zu bezeichnen; eine echte und größerflächige Entwicklungschance für Rübgarten wäre auch damit leider nicht gegeben, auch wenn die Verwaltung das „Restgebiet“ im bislang geplanten Umgriff als Mindestmaß bisher gerade noch für vertretbar gehalten hat.

Der Vollständigkeit halber sei noch darauf hingewiesen, dass die Gemeinde auch finanzwirtschaftlich -wenn überhaupt- nur sehr bescheiden von der Gebietsentwicklung profitieren würde, da sie außer dem Feldweggrundstück keine Flächen in die Umlegung einbringen würde. Vorsichtig geschätzt würde sich ein Überschuss aus dem Gebiet (im Wesentlichen aus dem Profitieren vom Flächenabzug) lediglich auf einen sehr bescheidenen, niedrigen sechsstelligen Betrag belaufen (die seit Jahresbeginn erfolgten Inflationseffekte hier mangels Abschätzbarkeit außen vor gelassen; je nachdem reduzierte sich ein möglicher Überschuss, ggf. Richtung Null). Dem gegenüberzustellen gilt es mögliche Bedarfe und Folgeeffekte, was den Ausbau der Infrastruktur, vor allem im Bereich der Kindertagesbetreuung, und damit einhergehende Finanzierungsbedarfe anbelangt. Zwar steht die finanzielle Komponente nicht im Vordergrund solcher Entscheidungen, sie darf aber aus der finanzpolitischen Verantwortung der

Gemeinde nicht außer Acht gelassen werden, zumal in wirtschaftlich zunehmend schwierigeren Zeiten.

Die im Zusammenhang mit der Grunderwerbsfrage auch schon vereinzelt aufgetretene Frage nach Enteignungsmöglichkeiten sei hier nur der Vollständigkeit halber dargestellt. Theoretisch bestünde zwar die Option, auf Basis eines Bebauungsplans für öffentliche Zwecke Flächen zu enteignen. Praktisch wäre aber in einem solchen Fall mit einer Anfechtung des Bebauungsplans sowie der Enteignung zu rechnen. Ob diese dann rechtssicher umgesetzt werden könnte, scheint angesichts der sehr hohen rechtlichen Hürden mindestens fraglich; entsprechende Rechtsstreitigkeiten würden zudem wohl mehrere Jahre in Anspruch nehmen. Zudem sieht die Verwaltung in Anbetracht der Größe des Gebiets und der derzeitigen Umlegungssituation sowie des fehlenden Eigentums der Gemeinde, wie beschrieben kein gesteigertes öffentliches Interesse an derselben, die einen Versuch der Enteignung rechtfertigen würde. Die Gemeinde bringt kaum Flächen in das Gebiet ein und gelangt angesichts der Umlegungssystematik und der aktuellen Planung nicht in nennenswertem Umfang in das Eigentum von Flächen, die einen echten Städtebau im Sinne der Schaffung modernen, bezahlbaren Wohnraums ermöglichen würden (was vielleicht noch ein Grund für ein anzunehmendes gesteigertes öffentliches Interesse wäre). Insofern kommt aus Sicht der Verwaltung eine Enteignung faktisch, rechtlich und politisch nicht in Betracht.

Auf den in der Anlage 4 beigefügten Brief einiger Eigentümerfamilien aus dem potentiellen Baugebiet an den Gemeinderat hat Herr Bürgermeister Dold mit dem in Anlage 5 beigefügten Schreiben vom 12.10.2022 an die Eigentümer*innen des Grundstücks Flst. Nr. 605 einen letzten Versuch gemacht, hier doch noch zu einem anderen Ergebnis zu kommen. Dieses Schreiben blieb ohne Reaktion.

Im Ergebnis ist daher festzuhalten, dass unter Abwägung aller Gesichtspunkte der festen Überzeugung der Verwaltung nach das Verfahren zur Schaffung von Bauland zum jetzigen Zeitpunkt als gescheitert anzusehen und daher einzustellen ist. Dies ausdrücklich mit dem großen Bedauern den umlegungswilligen Grundstückseigentümer*innen gegenüber, dass deren Wunsch zumindest für absehbare Zeit nun nicht zum Tragen kommen wird. Mit dem am 23.06.2021 in Kraft getretenen Baulandmobilisierungsgesetz wurde zwar der zwischenzeitlich ausgelaufene § 13b BauGB wiedereingeführt, allerdings befristet. D.h. Verfahren können auf dieser Basis nur noch bis 31.12.2022 eingeleitet werden, der Satzungsbeschluss müsste bis 31.12.2024 gefasst werden. Eine Wiedereinführung / Verlängerung des § 13b BauGB hat die aktuelle Bundesregierung in ihrem Koalitionsvertrag ausgeschlossen, zumal dieser europarechtlich und fachlich nach wie vor sehr umstritten ist. Insofern sieht die Verwaltung auch keinen Sinn darin, jetzt nochmals kurz vor Auslaufen der Vorschrift einen Aufstellungsbeschluss zu fassen, da sich die Ausgangslage nach allen vorliegenden Erkenntnissen im Geltungszeitraum des § 13b BauGB nicht ändern dürfte, zumal ein solches Verfahren innerhalb zwei Jahren abzuschließen, heutzutage ein durchaus sportliches Unterfangen darstellt.

Für die Zukunft wäre aus Sicht der Verwaltung zu prüfen, ob eine Ausweisung von Entwicklungsflächen im Gewann „Steig“ über den neu aufzustellenden Flächennutzungsplan erfolgen kann und soll. Im Sinne der Sicherung von Entwicklungschancen für Rübgarten wäre das (auch mangels Alternativen) anzustreben, was jedoch noch nicht bedeuten würde, dass auch tatsächlich dereinst eine Erschließung kommt. Eine Ausweisung im Flächennutzungsplan würde indes künftigen Gremien die nötigen Handlungsmöglichkeiten bieten, um dann dereinst nicht wieder auf befristete Maßnahmengesetze (die ggf. nicht mehr wieder kommen) angewiesen zu sein. Zum jetzigen Zeitpunkt ist es als offen anzusehen, ob eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan möglich sein wird; zumindest ausgedehnt bis zum Feldweg Flst. Nr. 622 wird das nicht möglich sein, denn diesbezüglich hat das Landratsamt bereits auf das verbindliche Ziel der Raumordnung, Plansatz 2 Z(3) des Regionalplans hingewiesen, wonach neue Baugebiete an bestehende Ortslagen anzugliedern sind. Dies bedeutet aber nicht, dass eine sich mehr an den Bestand angliedernde Bebauung, die sich dann eher wieder den Konzepten von 2003 bzw. 2019 annähern dürfte, von vornherein ausgeschlossen ist. Da aber alleine der Planungsprozess für den neuen Flächennutzungsplan (wie gesagt mit offenem Ausgang) mehrere Jahre in Anspruch nehmen dürfte, kann von einer kurz- bis mittelfristigen Option hier keine Rede sein.

Betonen möchte die Verwaltung an der Stelle abschließend noch, dass sie die politische Verpflichtung der Gemeinde aus der langen Vorgeschichte des möglichen Baugebiets „Steig“ als erfüllt ansieht. Eine solche Verpflichtung bedeutet, dass die Möglichkeiten sehr sorgfältig und tiefgehend geprüft werden, was vorliegend mit hohem Aufwand und Engagement erfolgt ist; nicht jedoch kann aus einer solchen politischen Verpflichtung abgeleitet werden, dass eine Gebietserschließung „um jeden Preis“ zu realisieren ist.

gez.
Stefan Adam

Anlagen:

- Anlage 1: Städtebauliches Konzept vom 19.11.2019
- Anlage 2: Grunderwerbsplan Flst. Nr. 605
- Anlage 3: Lageplan mit Luftbild Flst. Nr. 605 und Feldweg Flst. Nr. 601/1
- Anlage 4: Brief einiger Eigentümerfamilien aus dem potentiellen Baugebiet an den Gemeinderat
- Anlage 5: Brief von Herrn Bürgermeister Dold an die Eigentümer*innen Flst. Nr. 605 vom 12.10.2022