

## Ortschaftsratsvorlage OV/003/2024

**Amt:** Bürgermeister  
**Bearbeiter:** Karl-Josef Sprenger  
**Aktenzeichen:** 621.41

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortschaftsrat	16.01.2024	öffentlich

Protokollauszug an: Bürgermeister

---

### **Birkenweg – Abschluss einer öffentlich -rechtlichen Vereinbarung mit Grundstückseigentümer**

#### **Sachverhalt**

Im Gewerbegebiet „Vor Aspen“ sind keine Gewerbegrundstücke mehr verfügbar. Nachdem andererseits lose Anfragen für Gewerbeansiedlungen in Schörzingen vorhanden sind, wurden Ortschaftsrat und Gemeinderat in der jüngsten gemeinsamen Sitzung zum derzeitigen Sachstand hinsichtlich „Bebauungsplan Birkenweg“ durch das planende Büro m<sup>2</sup> aus Bad Boll informiert. Das seit mittlerweile mehr als zwei Jahrzehnte laufende Bebauungsplanverfahren Birkenweg soll nun möglichst zeitnah zum Abschluss gebracht werden.

Vor einer Erschließung der Flächen ist sicherzustellen, dass die Refinanzierung der seitens der Kommune erbrachten Aufwendungen gesichert ist.

Problematisch stellt sich die Erschließung des Gebietes deshalb dar, da aufgrund von verkehrlicher Anbindung und problematischer Entwässerung mit sehr hohen Kosten kalkuliert werden muss, ebenso schlägt erheblicher natur- und landschaftsschutzrechtlicher Ausgleich sowie Artenschutz finanziell zu Buche.

Hier ist es unabdingbar, dass verauslagte Erschließungskosten in siebenstelliger Höhe auch zeitnah wieder der Stadt zufließen um nicht in eine teure Vorfinanzierung zu gehen, die bei zeitverzögertem Eingang von Kostenerstattungsbeträgen die Liquidität schwächt und andere Projekte gefährdet.

Hierzu wäre der Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung über die Leistung der Kostenerstattung mit den jeweiligen Grundstückseigentümern ggf. dringend vor der Flächenerschließung erforderlich.

Alternativ bestünde die Möglichkeit, die Gebietserschließung durch einen Erschließungsträger zu veranlassen, dann hätte die Stadt im Haushaltsplan keine finanzielle Vorsorge zu treffen und die

Vermarktung der Grundstücke läge je nach Ausrichtung der Vereinbarung mit dem Erschließungsträger ggf. ebenfalls in der Hand dieses Erschließungsträgers. Blieben die Grundstücke in der Hand der Kommune wären die Erschließungsanlagen letztlich von der Kommune dem Erschließungsträger abzukaufen, dann könnten die Grundstücke in städtischer Regie vermarktet werden. Übergibt die Stadt auch die Verkaufsgrundstücke an den Erschließungsträger vermarktet dieser diese in eigener Regie.

Eine weitere Möglichkeit wäre, den jetzigen Grundstückseigentümern für die Flächen, die nicht in städtischer Hand sind, ein Ankaufangebot zu unterbreiten um möglichst sämtliche Flächen in städtischer Hand zu haben, selbstverständlich könnte ein derartiges Angebot ggf. auch nur Teilflächen umfassen.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Obgleich die restliche Durchführung des Bebauungsplanverfahrens keine extremen Kosten mehr verursacht, gilt es bereits jetzt eine spätere Erschließung, insbesondere in finanzieller Hinsicht, mitzudenken. Bei dieser Betrachtung zeigte sich auch zuletzt in der Darlegung des Sachverhalts des Büro m<sup>2</sup> dass die Erschließung anspruchsvoll ist, dies wirkt sich zum Einen auf künftige Verkaufspreise der Flächen aus und nimmt über Kostenerstattungsbeträge auch die jetzigen privaten Flächeneigentümer erheblich in Anspruch.

Vor diesem Hintergrund möchte die Verwaltung im Gespräch mit den Grundstückseigentümern auch deren Verkaufsbereitschaft für die im Gebiet liegenden Flächen erfragen. Eventuell wären dann alle oder zumindest deutlich mehr Flächen in städtischer Hand, ferner wäre die innere Erschließung des Gebietes dann möglicherweise kostengünstiger darstellbar.

Ist seitens der jetzigen Grundstückseigentümer kein Verkaufsinteresse vorhanden, plädiert die Verwaltung für die Erschließung der Flächen durch einen Erschließungsträger (siehe Anhang).

Einer Erschließung durch die Stadt im jetzigen Grundstückskonstrukt steht die Stadt kritisch gegenüber aufgrund der immens hohen Vorfinanzierungskosten dieser Erschließung, die nur über eine entsprechende öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit den bereits jetzt im Gebiet ansässigen Privatpersonen mit Kostenerstattungsverpflichtung darstellbar wäre.

### **Beschlussvorschlag:**

Derr Ortschaftsrat beauftragt die Verwaltung mit den verbliebenen privaten Eigentümern über einen möglichen Flächenankauf, ggf. auch Teilflächenankauf zu verhandeln um in der Ausgestaltung eines künftigen Gewerbegebietes offener agieren zu können.

### **Anlagen:**



Der  
Erschließungsträger

