

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	nicht öffentlich	am 15.07.2015	Vorberatung
Ortschaftsrat Frommern	öffentlich	am 23.07.2015	Anhörung
Gemeinderat	öffentlich	am 28.07.2015	Entscheidung

Tagesordnungspunkt**Bebauungsplan "Wegeverbindung Schalksbachsteg", Balingen-Dürrwangen****Aufstellungsbeschluss**

Anlagen: 2

Beschlussantrag:

Innerhalb des im beigefügten Abgrenzungsplan dargestellten Untersuchungsgebietes sollen die rechtlichen Grundlagen für die seit Jahrzehnten bestehenden Wegeverbindungen zwischen der Ottmarsheimer Straße bzw. der Stockenhauser Straße und dem nördlich des Schalksbachs verlaufenden asphaltierten, öffentlichen Feldweges zum Langwasen / Schützenhaus (Flst.Nr. 3275/1) untersucht werden. Im Weiteren sind mögliche Wegetrassen unter Berücksichtigung der grundstücksrechtlichen Situationen und der topographischen Gegebenheiten zu prüfen und die rechtlichen Grundlagen für eine rechtssichere und rechtsklare Wiedererrichtung von Wegeverbindungen herzustellen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden mit Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB soll durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Eine Ermittlung der durch den Bebauungsplan verursachten Kosten ist derzeit noch nicht möglich. Sie werden mit der Billigung des Bebauungsplanes mitgeteilt.

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Über den Schalksbachsteg bestand seit Jahrzehnten eine Verbindung vom Altort Dürrwangen sowie seit den 70er Jahre zudem von den Wohngebieten Bronnacker, Hebsack, Heckenbach und Buschachen auf die nördliche Seite des Schalksbach und dem dort verlaufenden, gut ausgebauten Feldweg, Flst.Nr. 3275/1 zum Langwasen / Schützenhaus. Zum Schalksbachsteg wurden dabei zwei Verbindungen von der Allgemeinheit begangen. Zum einen handelt es sich um eine Verbindung zwischen dem Bereich der rückwärtigen Zufahrt zur Baumschule Sellner an der Ottmarsheimer Straße über die Grundstücke, Flst.Nrn. 3163, 3451, 3450/2 und 3447, zum anderen die Verbindung von der Stockenhauser Straße über die städtischen Grundstücke 3428/1, 3443 und 3445 sowie das Grundstück, Flst.Nr. 3447. Auf der nördlichen Seite des Schalksbaches ist eine gesicherte Verbindung über das städtische Grundstück, Flst.Nr. 3281/1 zum genannten Verbindungsweg zum Langwasen / Schützenhaus gegeben.

Während bei der erstgenannten Verbindung der gesamte Wegeverlauf über private Grundstücke erfolgt, ist bei der zweiten Wegeverbindung lediglich das Grundstück, Flst.Nr. 3447 im Privatbesitz. Für beide Wegeverbindungen sind weder im Grundbuch noch im Servitutenbuch Wegerechte zugunsten der Allgemeinheit eingetragen.

Die Wegeverbindungen, und hier insbesondere die Verbindung von der Stockenhauser Straße, wurden in der Vergangenheit zahlreich genutzt und sind zugleich Bestandteil des Wanderwegenetzes Zollernalb mit entsprechender Beschilderung. Über den nördlich gelegenen Feldweg, Flst.Nr. 3275/1 sind attraktive Rundwege gerade auch für wohnortnahe Spaziergänge der angrenzenden Wohngebiete möglich.

Die Wegeverbindung von der Stockenhauser Straße stößt jedoch bereits seit längerer Zeit auf erhebliche Vorbehalte des betroffenen Grundstückseigentümers. Im Zusammenhang mit Eigentumsveränderungen und dem aktuellen Neubau eines Einfamilienhauses an der Ottmarsheimer Straße sind zudem auch bei dieser Wegeverbindung mögliche Konflikte nicht auszuschließen.

Im Juni dieses Jahres wurde der Schalksbachsteg mutwillig zerstört. So wurde der Steg mit Brachialgewalt und schwerem Gerät aus seiner Verankerung herausgerissen und auf einer angrenzenden Fläche abgelegt. Es handelt sich um Beschädigung öffentlichen Eigentums mit einem Schaden, der nach ersten Schätzungen weit über 30.000.- € hinausgeht. Derzeit ermittelt die Staatsanwaltschaft.

Planungsziel

Ziel der Planung ist die möglichst kurzfristige Wiederherstellung einer Wegeverbindung zwischen dem Altort Dürrwangen und den Wohngebieten Bronnacker, Hebsack, Heckenbach und Buschachen mit dem nördlich des Schalksbach verlaufenden Feldweges, Flst.Nr. 3275/1.

Zur Umsetzung dieses Zieles soll zunächst die bestehende Rechtslage unter fachanwaltlicher Beteiligung aufgearbeitet werden. Zu betrachten sind im Rahmen der erweiterten Untersuchung die öffentlichen und privaten Eigentumsverhältnisse und die sich u.a. aus Grundbüchern und aus dem Servitutenbuch sowie nach Gewohnheitsrecht, Notwegerecht und dem Betretungsrecht in der freien Natur- und Landschaft ergebenden Rechte und Pflichten.

Im Weiteren sollen innerhalb des Geltungsbereiches, welcher zunächst als Untersuchungsraum anzusehen ist, mögliche Wegeführungen unter Berücksichtigung der eigentumsrechtlichen Situation sowie der topographischen Gegebenheiten untersucht werden.

Ziel der Alternativenuntersuchung wird es sein, Eingriffe in private Grundstücke und in privates

Eigentum (Artikel 14 Grundgesetz) zu vermeiden bzw. ggfl. nicht vermeidbare Eingriffe zu minimieren. Aufgrund der topographischen Situation, wonach der Schalksbach in Teilen in seinem Flussbett tief eingeschnitten verläuft, sind die Querungsmöglichkeiten jedoch technisch, wie wirtschaftlich eingeschränkt. Im weiteren Bebauungsplanverfahren erfolgt die Eingrenzung des Geltungsbereiches auf der Grundlage der erfolgten Untersuchungen.

Der zukünftige Wegeverlauf, die Erschließung des Bereichs und ggf. eine Widmung der Wegeflächen sowie die Nutzungsrechte der Allgemeinheit sollen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens rechtssicher und transparent festgelegt werden. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bilden die Basis für eigentumsrechtliche Regelungen, Verhandlungen und ggf. Eingriffe.

Im Rahmen des Verfahrens soll Rechtssicherheit und Rechtsklarheit für die Kommune, die Öffentlichkeit, wie auch für die betroffenen Grundstückseigentümer geschaffen werden.. Der Bebauungsplan soll gegebenenfalls als Umsetzungs- und Durchsetzungsgrundlage für Verhandlungen dienen und bildet die Basis für eine öffentliche Widmung sowie für die weiteren Grunderwerbs- und eigentumsrechtlichen Verhandlungen.

Flächennutzungsplan/ Verfahren / Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Untersuchungsgebiet liegt fast vollständig im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Vorschriften für das beschleunigte oder vereinfachte Bebauungsplanverfahren kommen nicht zur Anwendung, da die Voraussetzungen und Vorgaben für die §§ 13 und 13a BauGB nicht vorliegen.

Im Rahmen des Regelbebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erhoben und sind ggf. auszugleichen. Maßgeblich ist letztlich der sich aus dem Verfahren ergebende Wegeverlauf / Brückenstandort. Von maßgeblichen Eingriffen wird allerdings derzeit nicht ausgegangen, da es sich um vorhandene Wege bzw. im Falle einer geänderten Wegeführung um unversiegelte Wiesen- bzw. Wanderwege handelt. Für den Steg sind ggf. die wasserrechtlichen Vorgaben maßgeblich. Die Belange des Artenschutzes werden im Verfahren untersucht.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird zeitnah nach der Beschlussfassung durchgeführt, so dass die Rahmenbedingungen für die weitere Planung bekannt sind.

M. Wagner