

**Beratung und Beschlussempfehlung über die Aufstellung / Änderung von Bauleitplänen zur Vorbereitung von Grundstücksverkäufen**

<b>Beratungsablauf:</b>		
08.06.2023	Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität	Vorbereitung
22.06.2023	Verwaltungsausschuss	Vorbereitung
29.06.2023	Gemeinderat	Entscheidung

Nachdem im Arbeitskreis Haushaltskonsolidierung ungenutzte gemeindeeigene Flächen vorgestellt worden sind, die ggf. veräußert werden könnten, hat sich dargestellt, dass keine ungenutzte gemeindeeigene Fläche existiert, die ohne weiteres als baureifes Grundstück veräußert werden könnte. Neben kleineren und unbebaubaren „Restflächen“, die den Anliegern zum Kauf angeboten werden sollen, gibt es im Wesentlichen folgende Grundstücke, die – bei Änderung/Aufstellung von Bauleitplänen – einer baulichen Nutzung zugeführt und veräußert werden könnten:

1. Spielplatzfläche Pommernstraße



Größe: 579 m<sup>2</sup>

Aktuelle Ausweisung im Bebauungsplan: Spielplatz

## 2. Spielplatzfläche Rosenstraße



Größe: 1.103 m<sup>2</sup>

Aktuelle Ausweisung im Bebauungsplan: Spielplatz

## 3. Schulhelmer



Größe: 1.002 m<sup>2</sup> bzw. 1.008 m<sup>2</sup>

Kein Bebauungsplan vorhanden, Bauaufsichtsbehörde schätzt Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB) ein.

Um eine Baureife zu erlangen, ist im Falle der beiden Spielplatzflächen eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes notwendig. Für die Flächen in Mentzhausen (Schulhelmer) besteht kein Bebauungsplan. Wenn hier eine Bauleitplanung durchgeführt werden soll, sollte der gesamte bisher nicht beplante Bereich „Schulhelmer“ betrachtet werden und nicht ausschließlich die beiden ungenutzten Flurstücke. Neben der Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht auch die Möglichkeit, eine Innenbereichssatzung gem. § 34 BauGB aufzustellen und so die beiden ungenutzten Flurstücke auch als zu dem bebauten Ortsteil „Schulhelmer“ zugehörig zu definieren. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben würde sich dann ebenfalls nach § 34 BauGB richten. Die Gemeinde Jade hat im Ortsteil Jade bereits seit vielen Jahren eine solche Satzung nach § 34 BauGB (statt einem Bebauungsplan).

Zu beachten gilt bei den beiden Flurstücken in Mentzhausen, dass das Flurstück, welches an die Mentzhauser Straße grenzt, im Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche, sondern als

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt ist. Dies wäre bei einem Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen und – sollte man eine Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigen - an anderer Stelle zu kompensieren.

Im Arbeitskreis Haushaltskonsolidierung hat man sich dafür ausgesprochen, die o.g. Flächen grundsätzlich zum Verkauf anzubieten. Inwieweit die erforderlichen Bauleitplanungen im Vorfeld der Verkaufsentscheidungen betrieben werden sollen, sollte dem zuständigen Fachausschuss zur Beratung vorgelegt werden.

Grundsätzlich bestehen zwei Optionen, wie weiter verfahren werden könnte:

- a) Die Gemeinde betreibt die Bauleitplanungen vor einem Verkauf und verkauft als voll erschlossen und baureif oder
- b) Die Gemeinde verkauft die Flächen nicht erschlossen und nicht baureif und führt anschließend auf Antrag und auf Kosten der Käufer die Bauleitplanverfahren durch

Bei der Entscheidung können folgende Aspekte betrachtet werden:

- Verkaufspreise für erschlossene und baureife Grundstücke liegen höher als für nicht erschlossene und nicht bebaubare Grundstücke
- Kosten Bauleitplanverfahren (B-Planänderung im beschleunigten Verfahren, für die Spielplatzflächen Pommernstraße und Rosenstraße): ca. 6.500 €
- Kosten Bauleitplanverfahren Schulhelmer: je nach Verfahren, ca. 10.000 €
- Kaufinteressenten dürfte es wohl eher für ein erschlossenes und baureifes Grundstück geben als für ein unbebaubares Grundstück mit möglicherweise späterer Baureife durch ein Bauleitplanverfahren (Sicherheit für Käufer, dass das Grundstück auch tatsächlich bebaubar ist)

### **Beschlussempfehlung:**

Der Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität empfiehlt dem Rat der Gemeinde Jade, Bauleitplanverfahren vor den beabsichtigten Grundstücksverkäufen durchzuführen und die Grundstücke als voll erschlossen und baureif zu veräußern. Die Verwaltung wird beauftragt, die Fassung von Aufstellungsbeschlüssen für die Bauleitplanverfahren vorzubereiten.