

Sitzungsvorlage

Nummer: 139/2014 ö
TOP: 3 ö
Sitzung am: 08.12.2014
Bearbeiter: Herr Neubauer

Gemeinderat

**Grundstücksangelegenheiten
Zukunft des Fußwegs in der Stelle**

Anlagen:

- Anlage 1: Luftbild
- Anlage 2: BV Stelle 2 – Übersichtsplan Wohnbau Birkenmaier vom 07.10.2014
- Anlage 3a: Lageplan Büro Metzger vom 14.08.2014
- Anlage 3b: Lageplan Büro Metzger vom 17.09.2014
- Anlage 4: Bebauungsplan "Obere Straße – Hintere Straße"
- Anlage 5: Stellungnahme Landratsamt Esslingen vom 28.10.2014
- Anlage 6: Stellungnahme Gemeindetag Baden-Württemberg vom 05.11.2014
- Anlage 7: Vergleich Verwaltungsgericht Stuttgart vom 29.04.1970

I. Antrag

Grundsatzentscheidung.

II. Begründung

Der Tagesordnungspunkt wurde bereits in der Gemeinderatssitzung am 22.09.2014 nichtöffentlich vorberaten und vertagt.

Im Bereich Stelle bis zur Oberen Mühle verläuft entlang des Triebwerkkanals ein öffentlicher Weg (siehe Anlage 1). Der Weg hat eine Fläche von ca. 345 m² (siehe Anlagen 3a und 3b) und hat nach dem Bebauungsplan (Anlage 4) folgende Funktionen:

- Befahrbarer Wohnweg
- Fußweg
- Feldweg

Das grundbuchrechtliche Eigentum (Weg und Triebwerkkanal) liegt bei der Gemeinde Dettingen. Der öffentliche Weg und der Triebwerkkanal werden bisher als ein Buchgrundstück geführt (keine Realteilung). Die Unterhaltungslast am Kanalbauwerk obliegt dem Betreiber des Wasserkraftwerkes (Inhaber der Wassernutzungsrechte). Hierzu wurde am 29.04.1970 ein Vergleich vor dem Verwaltungsgericht Stuttgart geschlossen – siehe Anlage 7. Für das Gewässer selbst ist die Gemeinde verantwortlich. Der Triebwerkkanal ist ein Gewässer II. Ordnung.

Die Grundstücke Stelle 2 und Stelle 10 sowie die angrenzende Baulücke Flst. 345 gehören zwischenzeitlich demselben Eigentümer. Dieser plant, die vorhandenen Gebäude abzubauen und stattdessen zwei neue Doppelhäuser zu errichten. Als Anlage 2 ist ein Übersichtsplan zur beabsichtigten Bebauung des Eigentümers beigefügt. Für die Realisierung des Bauvorhabens wird die Fläche des Weges nicht benötigt. Die rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Obere Straße/Hintere Straße“ klassifizieren den Weg schon heute als „befahrbaren Wohnweg“, sodass die Zufahrt zu den Grundstücken dadurch öffentlich-rechtlich gewährleistet ist.

Die angrenzenden Eigentümer¹ an den Weg haben nun angefragt, ob ein Erwerb dieser Flächen möglich ist.

Der Gemeinderat hat sich in den letzten Jahrzehnten mehrfach mit der Widmung des Weges befasst. In den Gemeinderatssitzungen am 14.06.1971, am 23.05.1977 und am 14.03.1994 hat sich der Gemeinderat mehrheitlich für die öffentliche Nutzung des Weges ausgesprochen. Der Weg wurde nach der Beschlussfassung im Jahr 1994 so angelegt, dass den Verkehrssicherungspflichten genüge getan wurde. Seit 1994 sind keine größeren baulichen Änderungen mehr erfolgt.

Maßgeblich ist die Fragestellung, ob der Weg auch weiterhin für die Öffentlichkeit nutzbar bleiben soll.

Aus Sicht der Verwaltung gibt es 2 Varianten:

Variante 1 – Weg bleibt öffentlich:

Der Weg bleibt, wie bisher, öffentlich. Es erfolgt kein Verkauf der Flächen. Die Gemeinde sollte in diesem Fall nach den Vorgaben des geltenden Bebauungsplanes „Obere Straße/Hintere Straße“ den Weg ausbauen und erstmalig endgültig herstellen. Hierfür sind wiederum Erschließungsbeiträge zu erheben, wobei ein Eigenanteil von 5 % der Kosten bei der Gemeinde zu verbleiben hat. Des Weiteren sollte die Fläche in Richtung Triebwerkskanal, analog wie im Berger Areal, eingefriedet werden (Verkehrssicherheit). Aus Sicht der Verwaltung hat der Weg in den letzten Jahren deutlich an Bedeutung verloren.

Variante 2 – Schließung des öffentlichen Weges und Verkauf der Flächen:

Denkbare wäre auch, den öffentlichen Fußweg zu schließen und an die beiden angrenzenden Eigentümer zu veräußern. Für den Träger der Unterhaltungslast für den Triebwerkskanal (Inhaber Wassernutzungsrecht) sowie für die Gemeinde wäre eine entsprechende Grunddienstbarkeit zu bestellen, damit die Zugänglichkeit zum Triebwerkskanal bzw. Gewässer jederzeit gewährleistet ist. Des Weiteren sollte, auch bei dieser Variante, die Fläche in Richtung Triebwerkskanal eingefriedet werden. In der nichtöffentlichen Vorberatung am 22.09.2014 kam die Fragestellung auf, ob einem Verkauf der Flächen nicht das Wasserrecht entgegensteht.

Die Verwaltung hatte diesbezüglich Kontakt mit dem Landratsamt Esslingen und dem Gemeindetag Baden-Württemberg.

Das Landratsamt Esslingen hat als zuständige Wasserbehörde fachliche Bedenken gegen die Veräußerung vorgetragen (siehe Anlage 5). Das Landratsamt hat die Sorge, dass die Gefahr besteht, dass mittel- und langfristig die Funktionen des Gewässerrandstreifens (§§ 29 Wassergesetz, § 38 Wasserhaushaltsgesetz) nicht mehr gewährleistet sind, sofern die Gemeinde die Flächen veräußert.

¹ 1 x Eigentümer der Grundstücke Stelle 2 und 10 sowie des Flst. 345
1 x Eigentümer des Grundstücks Haldenstraße 5

Die Verwaltung hat diesen Vorgang auch mit dem Gemeindetag Baden-Württemberg abgestimmt (siehe Anlage 6). Dieser hat die Rechtsauffassung der Verwaltung bestätigt. Eine Veräußerung an einen privaten Dritten ist rechtlich möglich und stellt keinen Verstoß gegen § 6 Satz 2 Wassergesetz (WG) dar. Unter Zugrundelegung des Uferbegriffs in § 7 WG gehört der Weg zweifellos zum Gewässerrandstreifen. Die jeweiligen Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken im Gewässerrandstreifen (öffentliche Eigentümer und private Eigentümer) müssen die Restriktionen der § 38 WHG und 29 WG beachten. Ein Veräußerungsverbot von Grundstücken der öffentlichen Hand in einem Gewässerrandstreifen an Private sieht das geltende Wasserrecht dezidiert nicht vor. Dies würde auch keinen Sinn machen, da sich die Private ebenfalls an die Vorgaben des Wasserrechts nach Wassergesetz und Wasserhaushaltsgesetz halten müssen. Aus Sicht der Verwaltung ist es zur Sicherstellung der gesetzlichen Regelungen nicht erforderlich, das die Flächen in öffentlichem Eigentum bleiben.

Bestes Beispiel hierfür ist das Berger-Areal. Die Erschließung des Berger-Areals erfolgte in den Jahren 2007 und 2008. Der Triebwerkskanal verläuft durch dieses Areal. Die privaten Baugrundstücke grenzen direkt an den Kanal an. Die Zugänglichkeit zum Triebwerkskanal wurde durch eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch gesichert. Bisher hat die Gemeinde hiermit nur positive Erfahrungen gemacht. Ein Abstand von 5 Metern (Schutzstreifen) ist mit der Bebauung zum Gewässer einzuhalten. Dieser Abstand wurde im Berger Areal eingehalten und gilt auch für eine mögliche Neubebauung im Bereich Stelle. Ein Verkauf wäre damit möglich.

Das an den Weg noch angrenzende landwirtschaftliche Grundstück Flurstück-Nr. 346/1 ist durch den Wehrweg erschlossen.

III. Kosten / Finanzierung

Variante 1 – Weg bleibt öffentlich:

Die Kosten für die erstmalige endgültige Herstellung des Weges nach den Vorgaben des Bebauungsplanes wurden bisher nicht ermittelt. Auf die Festsetzung von Erschließungsbeiträgen wird hingewiesen.

Variante 2 – Schließung des öffentlichen Weges und Verkauf der Flächen:

Im Falle eines Verkaufs der öffentlichen Flächen schlägt die Verwaltung eine Grundstücksbewertung als Mehrfläche - 1/3 Bauplatzpreis – somit **100 €/m²** - vor.

Die öffentlichen Flächen betragen ca. 345 m² (siehe Anlagen 3a und 3b). Bei einer Veräußerung würden sich somit Erlöse von **34.500,- €** ergeben. Die Kosten für die amtliche Vermessung sowie etwaige Kosten zur Absicherung des Triebwerkskanals (Einfriedigung) müssten durch die Erwerber getragen werden.

Im Haushaltsentwurf 2015 wurde bisher nichts berücksichtigt. Abhängig von der Grundsatzentscheidung des Gemeinderates sind entsprechende Ansätze noch in den Haushaltsplan 2015 aufzunehmen.

Vorlage behandelt / Vorgang			
Im	Am	TOP	Vorlage Nr.
Gemeinderat	14.06.1971		
Gemeinderat	23.05.1977	TOP 4 ö	
Gemeinderat	14.03.1994	TOP 3 ö	35/1994 ö
Gemeinderat	22.09.2014	TOP 2 nö	100/2014 nö
Gemeinderat	08.12.2014	TOP 3 ö	139/2014 ö