

Aus dem Gaiberger Gemeinderat

Umlegung und Erschließung des Gewerbegebiets könnte teuer werden

Gaiberg. (du). So einfach wird das nicht mit der Umlegung, die angeordnet werden soll. Diese Erkenntnis nahmen unlängst die Gemeinderäte nach dem Vortrag von Dr. Neureither vom Vermessungsbüro und Geo-Informationszentrum Schwing & Dr. Matthias Neureither in öffentlicher Gemeinderatssitzung mit nach Hause.

Er war eigens von der Verwaltung eingeladen worden, um die Gemeinderäte über die Möglichkeiten einer Bodenneuordnung im künftigen Bebauungsplangebiet Mäuerlesäcker/Fritzenäcker zu informieren. Bürgermeister Klaus Gärtner erläuterte die Entscheidung der Verwaltung vor dem Rat: „Kaum einer der jetzigen Gemeinderäte hat schon selbst an einer Umlegung teilgenommen und kennt sich mit

dem Verfahren aus.“ Das gesetzliche Baulandumlegungsverfahren bezeichnete Dr. Neureither als das für Gaiberg wahrscheinlichste Modell, das ein gesetzlich geregeltes Grundstückstauschverfahren darstellt. Dieses Umlegungsverfahren wird durch den Gemeinderat angeordnet. Nach der Eigentümeranhörung erfolgt die Einleitung des Verfahrens und die Erörterung mit den Eigentümern. Nach diesem Schritt kann der Umlegungsplan aufgestellt werden. Der Umlegungsausschuss wird gebildet, der zum Ziel hat zur erstmaligen Erschließung oder Neugestaltung bestimmter Gebiete Grundstücke neu zu ordnen, damit sie bebaut bzw. sonstig genutzt werden können. Dabei werden auch die für die Erschließung benötigten öffentlichen Flächen berücksichtigt. Alle vorhandenen Grundstücke

werden zur Umlegungsmasse vereinigt. Nach Flächenabzug für die örtliche Infrastruktur verbleibt die Verteilungsmasse. Jedem Eigentümer wird daraus ein Grundstück zugeteilt, das im Idealfall dem Wert seines Einwurfgrundstückes entspricht. Die Wertdifferenz zwischen Einwurfsmasse und Verteilungsmasse kommt der Gemeinde als sogenannter Umlegungsvorteil zugute.

Der fällt im Baugebiet Mäuerlesäcker/Fritzenäcker für die Gemeinde nicht allzu hoch aus, so dass bei einer Erschließung des Gebiets durch die Gemeinde ein Teil der Erschließungskosten an der Gemeinde hängen bleiben würden, denn nur 64 Prozent der Erschließungskosten sind beitragsfähig. Dr. Neureither bezifferte das Defizit mit einem Betrag ab 200.000 Euro aufwärts. Alternativ könn-

te das Modell einer privatrechtlichen Erschließung gewählt werden. „Aus Sicht der Grundstückseigentümer ist die kostendeckende Finanzierung der Baulanderschließung höchst unattraktiv“, betonte er und verwies auf wesentlich günstigere Grundstückspreise im Umland. Grünen-Liste-Gemeinderätin Christa Charlotte Müller-Haider wollte von ihm wissen: „Lohnt es sich tief in die Tasche zu greifen, oder sollte man auf das Gebiet nicht verzichten, zumal die Grundstückseigentümer von der Situation nicht so begeistert sind?“ „Das ist ein politischer Beschluss, den sie treffen müssen“, sagte Dr. Neureither. Bürgermeister Klaus Gärtner bedankte sich abschließend für die Information: „Sie hilft uns weiter bei unserer Entscheidung, wie sich die Gemeinde positioniert.“

„Braucht Wiesenbach eine Flurneuordnung?“

Workshop: Arbeitsgruppen zur Lösungsfindung

Wiesenbach. (ke). Nun ging es also an die Arbeit: In einem Workshop, bei dem laut Definition kleinere Gruppen intensiv an einem Thema arbeiten, sollten in einer SWOT-Analyse - eine Abkürzung der entsprechenden englischen Begriffe - zur Klärung der Frage „Braucht Wiesenbach eine Flurneuordnung?“ die Stärken und Schwächen der vorhandenen Flurstruktur ermittelt und die mit einer möglichen Flurneuordnung verbundenen Chancen und Risiken für die künftige Entwicklung systematisch aufbereitet werden.

Bürgermeister Eric Grabenbauer begrüßte zum dritten und letzten Teil der Öffentlichkeitsbeteiligung zu dem Thema knapp 30 Teilnehmer im Bürgersaal des Bürgerhauses: Lothar Schlesinger, Leiter des Amtes für Flurneuordnung, und seine Referatsleiter Reiner Kremer, Frank Holtmann und Matthias Wengert, Mitglieder des Gemeinderats sowie besonders engagierte Bürgerinnen und Bürger – unter ihnen Vertreter der Bürgerinitiative gegen eine Flurbereinigung, die bereits über tausend Unterschriften gesammelt hatten. Bei der vier-

stündigen Gemarkungswanderung habe er „Beispiele aufgezeigt, was von Seiten der Verwaltung alles verbesserungswürdig wäre“, so der Rathauschef. Die Bürgerinitiative gegen eine Flurneuordnung wolle „alternative Lösungen unterbreiten“.

Amtsleiter Schlesinger hob hervor, dass bei dem Workshop „Gedanken, Ideen und Vorstellungen eingebracht werden sollen“. Während eines laufenden Verfahrens zur Flurneuordnung seien die Grundstücke nach wie vor ordnungsgemäß zu bewirtschaften; auch Kauf und Verkauf seien nicht eingeschränkt. Argumente für und gegen eine Flurneuordnung wurden in vier Themengruppen jeweils in der Übersicht an einer Tafel gesammelt, durch Aufkleben von roten Punkten gewichtet und ausgewertet: Flächennutzung, Umwelt/Natur, Naherholung und Wert des Eigentums. Jeweils ein Mitglied des Gemeinderats moderierte, wobei die Experten beratend zur Seite standen.

Als besondere Stärken der derzeitigen Flächennutzung wurden die guten Böden, die vielen Streuobstwiesen sowie die „Biodiversität“ herausgestellt. Zu den Schwächen

zählten unter anderem die vorhandenen Zufahrten vom Ort zu den Feldwegen, topografische Nachteile sowie eine Monokultur. Die Chancen einer Flurneuordnung wurden zum Beispiel in der Klärung der Eigentumsverhältnisse, einer Kartierung der Flächen und der Konzentration der Streuobstwiesenbereiche gesehen. Als Risiken einer Flurneuordnung galten etwa die „Ausräumung der Landschaft“ und die Verlegung von Flächen.

Gute Feuchtbiootope sowie die schöne, kleingliedrige Landschaft, viele Rückzugsgebiete für Niederwild, viel Grün wurden unter anderem als Stärken der vorhandenen Umwelt und Natur herausgestellt. Eine beachtliche Anzahl von Schwächen wurde aufgelistet: kein Schutz wertvoller Landschaftselemente, keine naturnahe Gestaltung der Wasserrückhaltebecken, ackerbauliche Nutzung von Streuobstwiesen und einiges mehr. Als Ziele für Wiesenbach wurden die Erstellung eines Streuobstwiesenkonzepts und der Schutz von Biotopen genannt. Die Veränderung der Landschaft sowie der Verlust der Nachhaltigkeit wurden befürchtet.

Der „ruhige, angenehme Ort“ wie auch die Artenvielfalt bei Flora und Fauna waren positive Aspekte zum Bereich Naherholung. Verschlammte Waldwege wurden bemängelt. Die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten könnte noch mehr Naherholungssuchende „anlocken“, so die Erwartung. Verschmutzung durch Hunde und Pferde wurde als Risiko eingestuft. Zum Wert des Eigentums wurde festgestellt, dass guter Boden wert erhöhend sei. Auch der vorhandene Baumbestand galt als Positivum. Als wertmindernd galt der Zuschnitt mancher Grundstücke. Zwiespältig wurden die Chancen und Risiken einer Flurneuordnung gesehen: Je nach der Lage und den Verhältnissen könnte der Wert von Grundstücken einerseits steigen, aber auch fallen, wurde vermutet. Bürgermeister Grabenbauer dankte für das intensive Engagement bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung. Die Ergebnisse des Workshops wurden im Internet unter www.lgl-bw.de/4041 eingestellt und damit für alle Interessierten zugänglich gemacht. Nun kommt es im Gemeinderat zum „Schwur“ beim Umgang mit der Flur und zur Entscheidung über die Frage: Soll ein Antrag auf Anordnung eines Verfahrens zur Flurneuordnung in Wiesenbach gestellt werden?