

Beschlussvorlage 2017/0436



Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Mario Knorr

Beratung	Datum		
Bau- und Umweltausschuss	23.01.2017	Vorberatung	öffentlich
Marktgemeinderat	31.01.2017	Entscheidung	öffentlich

Betreff

Antrag Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zum Bebauungsplan Nr. 16 für Schwand "Alte Straße West"

Sachverhalt:

Von der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen werden zum Bebauungsplan 5 Punkte zur Einplanung bzw. Einarbeitung (siehe Anlage) beantragt. Begründet werden die Anträge mit dem Ziel der Einsparung bei Strom, Wärme und Mobilität, die sich der Marktgemeinderat seit 2012 selbst auferlegt hat.

Für die einzelnen Punkte ergeben sich folgende Beurteilungen der Verwaltung:

1. Antrag:

Im, oder am Rand des Baugebiets (an der Alten Straße), werden Ladestationen für E-Fahrzeuge errichtet. Dies könnte z. B. durch Ladestationen an der Straßenbeleuchtung erfolgen.

Die Ladestation/en benötigen keine Festsetzung im Bebauungsplan. Art und Standorte der Ladestationen müssten bei der Erschließungsplanung festgelegt werden. Die Stromversorgung könnte dann im Zuge der Erschließungsmaßnahme erfolgen. Ergänzend wird von Seiten der Verwaltung darauf hingewiesen, dass die nächste öffentliche „Stromtankstelle“ sich lediglich 500 Meter entfernt an der Sperbersloher Straße befindet. Auch sind wir der Meinung, dass eine öffentliche Stromtankstelle nur in einem Bereich sinnvoll ist, in dem auch öffentliche Einrichtungen mit Besucheraufkommen vorhanden sind. Im Privatbereich können E-Fahrzeuge auf den privaten Stellplätzen (Garage) geladen werden.

2. Antrag:

Auf allen Gebäuden werden PV-Anlagen (mit Stromspeichern) und / oder Solarthermische Anlagen mit dem Kaufvertrag der Gemeinde vorgeschrieben.

Im Bebauungsplan kann die Erstellung von PV-Anlagen und oder solarthermischen Anlagen nicht festgesetzt werden. Als Bestandteil des Kaufvertrages wäre die Festlegung möglich. Zu Bedenken ist, dass diese Vorgabe stark in die persönliche Entscheidungsfreiheit des Käufers eingreifen und auch entsprechende Investitionskosten verursachen würde. Weiterhin kann nicht ausgeschlossen werden, dass mit anderen zukünftigen Technologien gleichwertiges oder gar noch besseres energetisches Einsparpotential erreicht werden kann. Die Vorschrift von PV-Anlagen und / oder solarthermischen Anlagen sieht die Verwaltung sehr kritisch.

3. Antrag:

Bauzwang innerhalb von 5 Jahren nach dem Grundstückskauf.

Ein Bauzwang kann über einen privatrechtlichen Vertrag nicht installiert werden, wohl aber eine Grundbedingung zum Abschluss des Kaufvertrages: Das Grundstück wird nur verkauft, wenn sich der Käufer verpflichtet, innerhalb von 5 Jahren ab Beurkundung ein bezugsfertiges Gebäude auf dem Grundstück zu errichten.

4. Antrag:

Bei einer „privaten Weiterveräußerung“ hat die Gemeinde immer das Vorkaufsrecht. Sollte das Vorkaufsrecht von der Gemeinde nicht angenommen werden darf das Grundstück nur zum Erwerbspreis weiterverkauft werden.

Hier sind zuerst die Begrifflichkeiten zu klären: Vorkaufsrecht bedeutet, dass die Gemeinde zu den gleichen Bedingungen, die der Verkäufer mit einem Dritten ausgehandelt hat, in den Vertrag eintritt, was aber nach Auffassung der Verwaltung keinen Sinn macht. Vielmehr sollte im Zusammenhang mit Punkt 3.) über ein Wiederkaufsrecht nachgedacht werden. Hier kann zu festgelegten Bedingungen ein Rückkauf ausgeübt werden. Es ist zu bedenken, dass bei einem Grundstückserwerb für den Käufer noch ca. 5 % des Kaufpreises zusätzlich an Nebenkosten anfallen. Diese Nebenkosten hätte auch der Markt Schwanstetten zu tragen, wenn das Vor- oder Wiederkaufrecht ausgeübt wird. Der Fall, dass Grundstücke, bebaut oder unbebaut, zu Spekulationszwecken weiterveräußert werden, werden hier wohl die Ausnahme bleiben, nachdem die Grundstücke vom Markt Schwanstetten selbst verkauft werden und wir es somit in der Hand haben, Grundstücke nicht an Bauträgern, Immobilienfirmen oder den Besitzern dieser Firmen zu verkaufen. Häufiger dürften finanzielle Probleme der Grundstückskäufer im Vordergrund stehen, dass sie ihr Grundstück wiederverkaufen müssen und wenn sie dann gezwungen werden, nur den Kaufpreis zu verlangen, wird ihre finanzielle Notlage nur noch verstärkt. Nach Absprache mit dem Notariat könnte folgende Regelung Anwendung finden: Das unter 3.) genannte Wiederkaufsrecht kann ausgeübt werden, wenn auf dem Grundstück innerhalb von 5 Jahren kein bezugsfertiges Gebäude errichtet oder das Grundstück innerhalb von 5 Jahren verkauft wird. So lange das Grundstück unbebaut ist, gilt der aktuelle Bodenrichtwert zum Zeitpunkt des Bekanntwerdens der Verkaufsabsicht, jedoch mindestens der an den Markt Schwanstetten gezahlte Kaufpreis. Bei einem bebauten Grundstück wird der Wiederkaufspreis durch ein Gutachten des Gutachterausschusses beim Landratsamt Roth festgelegt.

5. Antrag:

Für den Markt Schwanstetten und besonders für das neue Baugebiet soll ein Carsharing-Model mit E-Fahrzeugen initiiert werden. Der Standort für das E-Mobil soll im oder am Rand des Baugebiets (an der Alten Straße) bei der Lademöglichkeit (siehe 1.) geplant werden. Betreiber des Carsharing könnte eine Firma, eine Genossenschaft oder die Gemeinde sein. Durch die Teilnahme am Carsharing könnten viele Familien im Wohngebiet auf einen zweiten PKW verzichten und dadurch ihre laufenden Kosten reduzieren.

Die Einrichtung eines Carsharing-Betriebes kann im Rahmen eines Bauleitverfahrens nicht geregelt werden. Die Nutzung öffentlicher Stellplätze für ein Carsharing-Fahrzeug ist ebenfalls kritisch zu sehen, da das Vermieten von Fahrzeugen einer gewerblichen Nutzung nahekommt. Da sich der Antrag auch allgemein auf den Markt Schwanstetten bezieht, was evtl. einen wirtschaftlichen Betrieb ergeben könnte, sollte der Standort nicht auf ein Baugebiet bezogen werden. Es wäre ein zentraler Standort mit noch zu errichtender Ladestation zu bevorzugen.

Generell bezweifelt die Verwaltung, dass ein Carsharing-Model in unserem ländlich geprägten Bereich wirtschaftlich sinnvoll zu betreiben ist. Sollte der Marktgemeinderat beabsichtigen, den Antrag näher zu verfolgen, wäre in jedem Fall der Betrieb durch einen gewerblichen Anbieter oder durch eine privatrechtliche Vereinigung (z.B. Verein oder Genossenschaft) zu bevorzugen. Ein durch den Markt Schwanstetten betriebenes Carsharing wäre nur mit hohem finanziellen, personellen und organisatorischen Aufwand zu betreiben, welcher sicherlich dem derzeitigen Bedarf in keinem Verhältnis steht. Auch handelt es sich hier nicht direkt um eine Aufgabe der Kommune.

Vorschlag zum Beschluss:

- 1) Der Marktgemeinderat beschließt, Ladestationen für E-Fahrzeuge bei der Erschließungsplanung vorzusehen und zu errichten.

- 2) Der Marktgemeinderat beschließt, in den Grundstücksveräußerungsverträgen für die Parzellen im Baugebiet 16 Schwand, Alte Straße West folgenden Passus aufzunehmen: *Auf allen Gebäuden des Vertragsgrundstücks sind PV-Anlagen (mit Stromspeichern) und / oder solarthermische Anlagen zu errichten.*
- 3) Der Marktgemeinderat beschließt, in den Grundstücksveräußerungsverträgen für die Parzellen im Baugebiet 16 Schwand, Alte Straße West, eine Bauverpflichtung innerhalb von 5 Jahren nach dem Grundstücksverkauf festzulegen.
- 4) Der Marktgemeinderat beschließt in den Grundstücksveräußerungsverträgen für die Parzellen im Baugebiet 16 Schwand, Alte Straße West, ein Vorkaufsrecht für private Weiterveräußerungen festzulegen. Weiterhin soll in den Verträgen festgesetzt werden, dass bei Verzicht auf das Vorkaufsrecht durch die Gemeinde, der Preis für die Weiterveräußerung den Erwerbspreis nicht überschreiten darf.
- 5) Der Marktgemeinderat beschließt, für das neue Baugebiet ein Carsharing-Model mit E-Fahrzeugen zu initiieren. Der Standort für das E-Mobil soll im oder am Rand des Baugebiets geplant werden.

Anlagen:

Antrag Bündnis 90 Die Grünen