

GEMEINDE MAGSTADT



DER BÜRGERMEISTER

Herrn und Frau
Dr. Norbert und Margit Lenz
Schubartstraße 12

71106 Magstadt

Magstadt, den 21. Juni 2012
- Az.: 621.41/we-

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Magstadt plant südlich der Erbachstraße ein kleines Wohngebiet als Arrondierung und endgültige Gestaltung des Ortsrandes in diesem Bereich. In diesem Gebiet sollen auch alternative Formen altersgerechten Wohnens ermöglicht werden. Im Zusammenhang mit dieser Planung beauftragte der Gemeinderat die Verwaltung zu prüfen, inwieweit die Grundstücke südlich der Schubartstraße in das Bebauungsplanverfahren einbezogen werden könnten. Bislang existiert für diese Grundstücke im südwestlichen Bereich ein Bauverbot. Mit dem Ausbau des Sindelfinger Weges als Erschließungsstraße für das neue Baugebiet, bestünde auch die Möglichkeit, diese Grundstücke von dort zu erschließen und ggf. eine Bebauung zu ermöglichen.

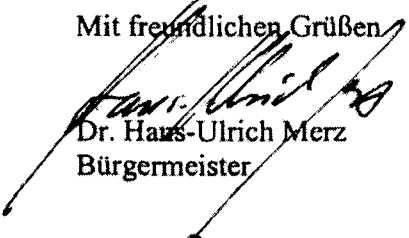
Wir würden Sie gerne über den Stand des Bebauungsplanverfahrens "Sindelfinger Weg" informieren und Ihnen die Möglichkeiten einer Einbeziehung der Grundstücke südlich der Schubartstraße aufzeigen. Wir wollen Ihnen auch darlegen, wie ein Bebauungsplanverfahren abläuft und welche Chancen und Risiken sich daraus ergeben. Zuletzt wollen wir Ihnen den Weg darlegen, den die Verwaltung dem Gemeinderat vorschlagen will, um die gestellte Aufgabe zu lösen.

Ich lade Sie als Eigentümerin/Eigentümer eines der betroffenen Grundstücke deshalb auf

**Dienstag, 10. Juli 2012
um 19.00 Uhr**

in die Begegnungsstätte im Seniorenzentrum ein.

Mit freundlichen Grüßen


Dr. Hans-Ulrich Merz
Bürgermeister

GEMEINDE MAGSTADT



DER BÜRGERMEISTER

Herrn und Frau
Dr. Norbert und Margit Lenz
Schubartstraße 12

71106 Magstadt

Magstadt, den 16. Juli 2012

- Az.: 621.41/lw/kü -

Sehr geehrte Damen und Herren,

am Dienstag, den 10. Juli 2012 haben wir Sie über den Stand des Bebauungsplanverfahrens "Sindelfinger Weg" informiert. Die Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie zur Umlegung wurden kurz erläutert. Ihre Fragen wurden diskutiert und erläutert. Zur Fortführung des Bebauungsplanes ist jetzt eine Entscheidung erforderlich, ob die Grundstücke südlich der Schubartstraße mit einzubeziehen sind, oder nicht. Ziel der Miteinbeziehung der Grundstücke wäre die Schaffung von Baurecht anstelle des bisher bestehenden Bauverbotes. Wir haben vereinbart, dass Sie sich mit Ihrer Familie darüber beraten, wir Sie erneut anschreiben und Sie uns schriftlich mitteilen, ob Sie einverstanden sind, dass Ihre Grundstücke ins Verfahren aufgenommen werden sollen, um konkrete Entscheidungsgrundlagen erarbeiten zu können. Wenn alle Kosten vorliegen, werden Sie jeweils in Einzelgesprächen informiert über die jeweils grundstücksbezogenen Vorteile, Nachteile und Kosten. Danach - und erst danach - sollen Sie entscheiden, ob Ihre Grundstücke weiterhin im Bebauungsplanverfahren bleiben, oder ob die Abgrenzung wieder auf die ursprüngliche Fläche südlich des Sindelfinger Weges zurückgenommen werden soll.

Ich bitte Sie, uns auf folgende Frage mit beiliegender Zweitschrift zu antworten:

Ich stimme zu, dass mein Grundstück in das Bebauungsplanverfahren aufgenommen wird. Es sollen zunächst alle erforderlichen Grundlagen ermittelt werden, um entscheiden zu können, ob unser Grundstück weiterhin im Bebauungsplanverfahren bleibt. Mit dieser Zustimmung wird keine abschließende Entscheidung vorweggenommen und keinerlei Verpflichtung bzgl. einer Kostentragung eingegangen. (bitte ankreuzen)

Ja, ich stimme zu



Nein, ich stimme nicht zu

Ich wäre Ihnen dankbar, wenn Sie uns die Antwort bis Ende Juli 2012 zukommen lassen könnten, damit wir das Verfahren nach der Sommerpause weiterführen können.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Hans-Ulrich Merz
Bürgermeister

19. Juli 2012



Herrn und Frau
Dr. Norbert und Margit Lenz
Schubartstraße 12

71106 Magstadt

Magstadt, den 21. September 2012

- Az.: 621.41/we -

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Anwohner südlich der Schubartstraße haben sich zwischenzeitlich mehrheitlich gegen eine Einbeziehung ins Bebauungsplanverfahren "Sindelfinger Weg" ausgesprochen. Der Gemeinderat kann diese Erklärung akzeptieren. Er hat die Verwaltung allerdings beauftragt, Sie nochmals über das weitere Verfahren und mögliche Konsequenzen zu informieren. Dies will ich im folgenden tun.

1. Die Situation heute:

Zwischen dem Sindelfinger Weg und den Grundstücken südlich der Schubartstraße ist eine öffentliche Grünfläche und ein teilweise verfüllter Wassergraben. Der Sindelfinger Weg ist ein Feldweg. Fast alle Grundstücke haben einen Zugang (Gartentor) über die öffentliche Grünfläche zum Feldweg hergestellt. Teilweise wurde der Wassergraben überbrückt.

Da der Sindelfinger Weg als Feldweg nicht den Tatbestand einer Anbaustraße erfüllt, ist er auch keine beitragspflichtige Erschließungsanlage im Sinne des Kommunalabgabengesetzes (KAG).

2. Die künftige Situation:

Wird der Sindelfinger Weg im Rahmen der Erschließung des Wohngebietes Sindelfinger Weg zur Anbaustraße ausgebaut, dann ist dies die erstmalige Herstellung einer Erschließungsstraße. Nach dem Kommunalabgabengesetz muss die Gemeinde entsprechend ihrer Erschließungsbeitragssetzung von allen Anliegern, deren Grundstücke von dieser Straße aus erschlossen werden können, Erschließungsbeiträge erheben. Hierbei hat die Gemeinde auch keinen Ermessensspielraum. Sie kann also nicht auf die Erhebung verzichten. Überträgt man die heutige Situation auf eine künftige Variante, also Ausbau des Feldwegs zur Anbaustraße mit Zugangs-/Zufahrtsmöglichkeit zu den Grundstücken südlich der Schubartstraße von der neuen Straße aus, dann wäre dies eine erstmalige Erschließung und die Grundstücke beitragspflichtig, obwohl sich am Bauverbot nichts ändert.



3. Dem Gemeinderat ist wichtig, dass alle, für die sich mit der Erschließung des Baugebietes Sindelfinger Weg ein Vorteil ergibt, auch an den anfallenden Kosten beteiligt werden müssen.

4. Vor diesem Hintergrund gibt es 2 Möglichkeiten:

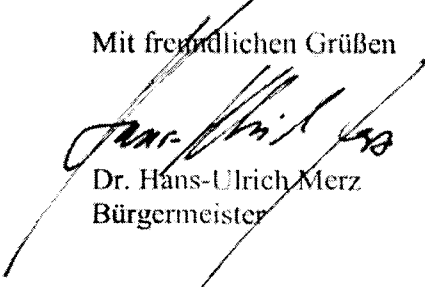
4.1 Die Zugangs- /Zufahrtsituation zu Ihren Grundstücken bleibt wie bisher, auch wenn der Sindelfinger Weg zur Anbaustraße hergestellt wurde. Dann wären Sie als Eigentümer beitragspflichtig. Nach unserer Satzung werden 95% der Herstellungskosten der Straße auf alle Anlieger umgelegt. Da Ihre Grundstücke bereits von der Schubartstraße her erschlossen sind, würden für Ihre Grundstücke nur 50% des berechneten Wertes anfallen.

4.2 Um zu vermeiden, dass Sie Beiträge bezahlen müssten, wird die öffentliche Grünfläche in die Umlegung miteinbezogen. Es könnten dort z.B. Ausgleichsmaßnahmen oder private Stellplätze entstehen. Es ist ebenfalls denkbar die Straße nach Osten zu verschieben. In jedem Fall aber muss, um die Beitragspflicht **nicht** entstehen zu lassen, **dauerhaft** der Zugang zu Ihren Grundstücken unterbunden werden.

5. Diese Aussagen sind nun keine bösen Machenschaften der Planer oder des Bürgermeisters, sondern wir sind bei den Überlegungen zum weiteren Vorgehen beim Bebauungsplanverfahren darauf gestoßen und halten es für zwingend, Sie darüber zu informieren. Dass hierbei auch kein Ermessensspielraum besteht, ist am Beispiel der Stadt Aulendorf zu sehen, die aktuell vom Gericht attestiert bekommen hat, dass Sie zu Unrecht jahrelang auf die Eintreibung dieser Beiträge verzichtet hat. Gegen den damaligen Bürgermeister wurde deswegen ein Verfahren wegen Untreue eingeleitet.

6. Vor diesem Hintergrund bitte ich Sie, ihre Entscheidung ggf. nochmals zu überdenken. Wir sind auch gerne bereit, Sie nochmals persönlich zu beraten. Wenn Sie das wünschen, vereinbaren Sie bitte mit meiner Sekretärin Frau Steegmüller, Tel. 07159/9458-22, einen Termin. Sollte ich bis Ende September 2012 nichts mehr von Ihnen hören, wird der Gemeinderat am 16. Oktober 2012 über die Abgrenzung und städtebauliche Konzeption entsprechend Ihrer bisherigen Willenserklärung Beschluss fassen.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Hans-Ulrich Merz
Bürgermeister

Schubartstr. _____

71106 Magstadt

Magstadt, den _____

Sehr geehrter Herr Dr. Merz,
auf Ihr Schreiben vom 21.09.2012 (Az 621.41/we) teilen wir Ihnen Folgendes mit:

1. Wir wünschen keine Einbeziehung auch keine Einbeziehung von Teilflächen unseres FlStNr. _____ in den künftigen Bebauungsplan „ Sindelfinger Weg“.
2. Wir wünschen die von Ihnen angebotene Möglichkeit 4.2. Wir wünschen keinen Zugang; auch keinen Gartenzugang zu der künftigen Anbaustraße „Sindelfinger Weg“.
3. Durch das Bebauungsplanverfahren „Sindelfinger Weg“ darf für uns keine weitere Beitragspflicht zu den Erschließungskosten (Straßenanliegerbeiträge; Wasser- u. Abwasserbeiträge) entstehen. Unser Grundstück wurde im Rahmen des Plangebiets „Esslinger Weg“ erschlossen, alle Erschließungsbeiträge wurden veranlagt, abgerechnet und bezahlt.
Der künftige Bebauungsplan „ Sindelfinger Weg“ ist so aufzustellen und die Erschließungsanlage so zu planen, dass keine Beitragspflicht zu den Erschließungskosten entsteht. Wie Ihnen bekannt ist, hängt die Entstehung einer weiteren Beitragspflicht in erster Linie von der Qualität des rückwärtigen Zugangs (2. Zugang) ab. Ein für uns nicht ausräumbares Hindernis, das uns der Beitragspflicht enthebt, kann auf unserem eigenen Grundstück nicht erstellt werden. Wir fordern von der Gemeinde Magstadt die Abgabe einer schriftlichen Verpflichtungserklärung, dass sie die Grundsätze und Regeln des Erschließungs – und Straßenbaubeitragsrechts bei der Planung des Plangebiets „Sindelfinger Weg“ beachtet und rechtssicher keine Erschließungskosten für uns als anliegende Grundstückseigentümer entstehen.
4. Für unser FlStNr. _____ darf es durch das Bebauungsplanverfahren „Sindelfinger Weg“ zu keiner Änderung der baulichen Festlegungen nach dem Bebauungsplan „Esslinger Weg“ kommen.

Mit freundlichen Grüßen