

Sitzungsvorlage

zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 20.09.2018

TOP 7.

Markus Schäfer

GR 0068-2018

AZ 691.54; 622.303

Verbesserung des Hochwasserschutzes für die Ortslage von Odenheim

- a) Vorstellung und Billigung des überarbeiteten Entwurfs**
- b) Sachstandsbericht zu den Grunderwerbsverhandlungen**
- c) Beschluss einer Vorkaufsrechtssatzung**

Sachstandsbericht:

Der **Gemeinderat** hat sich zuletzt in seiner Sitzung am 13.10.2014 mit der Thematik beschäftigt und dabei beschlossen, die Detailplanung in einer **Bürgerinformation** am 23.10.2014 vorzustellen. Der Vorstellung schloss sich eine **schriftliche Anhörung der Eigentümer** an, von deren Grundstücke Flächen für die Bachverlegungen und Bauarbeiten benötigt werden. Ende Januar bis Mitte März 2015 fanden protokollierte **Einzelgespräche** in der Ortsverwaltung von Odenheim statt.

Diese zeigten Widerstände gegen die Planung seitens einiger Eigentümer.

Nach Diskussion der Einwände mit dem Ingenieurbüro Wald + Corbe und weiteren Detailaufnahmen hat dieses eine **Alternativplanung erarbeitet**. Die Pläne sind der Vorlage beigelegt und werden in der Sitzung kurz erläutert. Die Planauszüge wurden **den betroffenen Eigentümern** mit Schreiben vom 02.08.2017 **zugesendet**, sie wurden um schriftliche Rückmeldung bis 04.09.2017 gebeten. Am 12.09.2017 wurde das überarbeitete Konzept **in öffentlicher Sitzung des Ortschaftsrats vorgestellt**.

Parallel zur Auswertung der Rückläufe wurde ein **Verkehrswertgutachten** für die zu erwerbenden Teilflächen **beauftragt**. Die Wertermittlung geht davon aus, dass die die Baumaßnahmen hindernden baulichen Anlagen auf Kosten der Stadt abgebaut und wiederaufgebaut bzw. zum Neuwert ersetzt werden.

Mit dem Zwischenstand hatte sich der **Ortschaftsrat Odenheim** in seiner öffentlichen Sitzung vom **17.04.2018** befasst und **beschlossen**, die **Hochwasserschutzkonzeption unbedingt umzusetzen**.

Die Verwaltung wurde darum gebeten, weitere Gespräche mit den Eigentümern zu führen.

Im Juni 2018 wurden den betroffenen Eigentümern **Schreiben mit konkreten Kaufangeboten** zugestellt. Stand KW 36 haben sich zu ca. 75% der Grundstücke die Eigentümer zurückgemeldet. Zu 18 Grundstücken bzw. von 14 Eigentümergruppen stehen die Antworten noch aus.

Absolute Absagen zu den Ankaufsvorschlägen liegen zwei Grundstücke betreffend vor. Bei einem Grundstück lässt sich der Eigentümer nicht ermitteln.

Einige Grundstückseigentümer bestehen weiterhin auf eine Änderung der Planung, die ihr Grundstück weniger bzw. gar nicht tangiert. Nach Rücksprache mit dem Planungsbüro ist eine weitere Reduzierung der Bachaufweitung jedoch definitiv ausgeschlossen.

Die **Alternativlosigkeit der Planung** für einen Hochwasserschutz in der Ortslage von Odenheim wurde mehrmals und ausführlich von Stadtverwaltung, Fachplanern und Fachbehörde dargelegt. Die Stadt sollte daher alle Möglichkeiten der freiwilligen Vereinbarkeit nutzen, um in das Eigentum der erforderlichen Flächen zu kommen. Auch wenn derzeit kein Verkauf von betroffenen Flächen mit einer anderen Person anstehen dürfte, hält es die Stadtverwaltung für erforderlich, bei Kaufverträgen ein Vorkaufsrecht auszuüben. Zum Großteil besteht an den Flächen bereits ein Vorkaufsrecht im Rahmen des Gewässerrandstreifens. Für die restlichen Flächen kann ein Vorkaufsrecht nur begründet werden, wenn die Stadt eine entsprechende Satzung erlässt. Hierzu sollten die Maßnahme mit dem Stand der beiliegenden Pläne von 2017 gebilligt und die **Satzung zur Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts** beschlossen werden.

Die Verwaltung wird weiter versuchen, die Flächen von den Eigentümern zu erwerben; sollte im Planbereich ein Grundstück verkauft werden, könnte jedoch das Vorkaufsrecht für die benötigte Teilfläche ausgeübt und so die Weiterverfolgung der Planung sichergestellt werden.

Die Stadt hat bereits begonnen, Grundstücke, die der Stadt zum Verkehrswert im Ganzen angeboten wurden, aufzukaufen. Sollten Eigentümer Teilflächen abgeben, sollen Vorverträge geschlossen werden.

Die schlussendliche Vollziehung des Eigentumsübergangs der Teilflächen soll erfolgen, wenn zu allen Flächen Übereignungsbereitschaft besteht.

Haushaltsrechtliche Bearbeitung:

Die reinen Kaufpreise für die benötigten Flächen summieren sich auf ca. 122.000 €. Für einzelne Kaufpreise entsteht noch Grunderwerbsteuer. In vielen Fällen kommen Vermessungskosten hinzu. Einige Grundstücke kann/muss die Stadt komplett erwerben. Die nicht benötigten Teilflächen sollen wertgleich mit tauschbereiten Grundstückseigentümern getauscht werden. Aufgrund noch ausstehender Rückmeldungen lässt sich keine genaue Summe nennen. Der Betrag dürfte sich jedoch zwischen 150.000 € und 200.000 € bewegen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

1. Die vom Büro Wald + Corbe überarbeitete Planung wird gebilligt.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die Grundstücke zu erwerben, wenn die Eigentümer bereit sind, Ihr Grundstück zum von der Stadt angebotenen Wert zu verkaufen. Sollten Teilflächen betroffen sein, sollen Vorverträge geschlossen werden.
3. Die Satzung zur Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts zur Umsetzung der vorbeugenden Hochwasserschutzmaßnahme im Bereich des Katz- und Kapellenbachs im Stadtteil Odenheim wird gem. § 4 Gemeindeordnung i. V. m. § 25 Baugesetzbuch entsprechend dem beigefügten Abgrenzungsplan beschlossen.