

# **Modellvorhaben Mooshausen in der Gemeinde Aitrach im Rahmen des MELAP**

## **Kurzbericht über den Umsetzungsstand (September 2005)**

### **Maßnahmenschwerpunkte**

Mit den bereitgestellten Fördermitteln sollen umgesetzt werden:

#### **A Kommunale Maßnahmen**

Bärtlestraße Süd – Kirche

1. Zwischenerwerb der Flurstücke 1 und 3/1, Freilegung und Bodenordnung für die anschließende Bebauung.
2. Gestaltung des Wohnumfelds, öffentliche Parkplätze und öffentliche Grünanlage.
3. Umfeld des Pfarrhauses und Dorfplatz  
Rekonstruktion des ehemals barocken Pfarrgartens und Gestaltung eines Dorfplatzes
4. Ökologische Begleitmaßnahmen  
Ortsrandeingrünung, Bachrenaturierung

#### **B Private Maßnahmen**

1. Gebäude Bärtlestraße 20
2. Gebäude Blumenweg 10
3. Neubauvorhaben auf den Flurstücken 1 und 3/1

### **Umsetzungsstand:**

#### **Bebauungsplan "Ortsmitte Mooshausen" und örtliche Bauvorschriften**

Durch den im Verfahren befindlichen Bebauungsplan wird die bauliche Nutzung der Flurstücke 1 und 3/1, die Bestandssicherung und maßvolle Erweiterung des nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs, die langfristige Erweiterung des Friedhofs sowie die Nutzung angrenzender Grundstücke geregelt.

Am 24.05.2004 erfolgte der Aufstellungsbeschluss, anschließend wurde die erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die Bürgerbeteiligung und öffentliche Auslegung zum Entwurf wurde im Januar / Februar 2005 durchgeführt. In diesem Verfahrensschritt gingen Anregungen ein, die zu einem in Teilen geänderten Entwurf führten. Anlass für die Änderungen waren insbesondere die Wünsche und Forderungen des Eigentümers des landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebs hinsichtlich seiner baulichen Erweiterungsmöglichkeiten und bezüglich der Bereitstellung seiner Grundstücksfläche für den geplanten Dorfplatz. Der Bebauungsplaninhalt wurde intensiv mit dem Bürgerarbeitskreis (Zukunftswerkstatt) beraten.

Der Gemeinderat nahm am 06.06.2005 die Abwägung über den geänderten Entwurf und die vorgetragenen Anregungen vor.

Der geänderte Entwurf war in der Zeit vom 24.06. – 25.07.2005 öffentlich ausgelegt. Über vorgebrachte Anregungen wird noch im Oktober entschieden. Danach wird voraussichtlich der Satzungsbeschluss gefasst.

## **Erschließung für die Neubebauung auf Flurstücken 1 und 3/1, sowie Anlage öffentlicher Parkplätze**

Auf Grundlage des Vorentwurfs zum Bebauungsplan, wurden bereits im Dezember 2004 der Städteplaner mit dem Vorentwurf zur Erschließung des neuen Baugebietes und für die Parkplätze sowie ein Fachingenieurbüro mit der anschließenden ingenieurtechnischen Weiterbearbeitung der Planung beauftragt.

Im Gemeinderat wurde am 21.02.2005 der städteplanerische Entwurf befürwortet. Die Ausführungsplanung wurde im Gemeinderat am 04.07.2005 anerkannt. Die Planungsphase ist damit abgeschlossen, sobald der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan gefasst ist kann die Ausschreibung der Erschließungsmaßnahmen erfolgen.

## **Freilegung der Flurstücke 1 und 3/1**

Beim Erwerb des Flurstücks 3/1, auf dem noch landwirtschaftliche Betriebsgebäude stehen, wurde vereinbart, dass diese bis spätestens 31.12.2005 zu räumen sind. Mit dem Verkäufer verhandelt die Gemeinde derzeit wegen einer möglichen früheren Räumung mit dem Ziel, die Gebäudeabbrüche / Freilegung möglichst noch in diesem Jahr vornehmen zu können. Derzeit werden die ersten, nicht mehr benötigten Gebäudeteile abgebrochen.

## **Bebauung der Flurstücke 1 und 3/1**

Der Gemeinderat hat am 21.02.2005 die Richtlinien über die Förderung des Wohnungsbaus auf den betreffenden Flurstücken erlassen und die Bauplatzpreise für die neuzubildenden Baugrundstücke festgesetzt. Die Vergabe der Bauplätze soll vorrangig an Einheimische erfolgen; denen der Gemeinderat bis Ende August 2005 ein Vorrecht eingeräumt hat. Derzeit liegen 3 ernsthafte Bewerbungen vor, über weitere Anfragen wird mit den betreffenden Bewerbern verhandelt. Die Gemeinde hat über den Verkauf der kommunalen Bauplätze und die Förderung des Neubaus auf diesen Plätzen wiederholt in ihrem Amtsblatt berichtet und auch in ihrer Internetseite entsprechende Informationen eingestellt.

Es ist ergänzend beabsichtigt, junge Familien in der Gemeinde gezielt anzusprechen und sie über die Baumöglichkeiten in Mooshausen, die damit verbundene Förderung über ELR / MELAP zu unterrichten und auch über die derzeit günstige Kreditfinanzierungssituation zu beraten.

## **Wiederherstellung des ehemals barocken Pfarrgartens als öffentliche Grünanlage**

Grundstückseigentümer ist die Kirche. Verhandlungen über die langfristige vertraglich gesicherte Nutzungsüberlassung der Gartenflächen an die Gemeinde konnten inzwischen erfolgreich abgeschlossen werden.

Der Vorentwurf zur Umgestaltung des Gartens liegt bereits vor und wird demnächst im Bürgerarbeitskreis und im Gemeinderat beraten und entschieden.

## **Ökologische Begleitmaßnahmen**

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan "Ortsmitte Mooshausen" hat die Gemeinde auch die teilweise Offenlegung eines verdolten Wassergrabens wegen einer Förderung über das Bachrenaturierungsprogramm angesprochen. Die Gewässerdirektion erwartet, dass die Gemeinde ein Gewässerentwicklungskonzept erstellt. Erst auf einer solchen Grundlage könne über eine Förderung entschieden werden. Mit Rücksicht auf ihre angespannter Finanzlage kann die Gemeinde jedoch Maßnahmen, welche über den MELAP - Katalog hinausgehen leider vorläufig nicht in Angriff nehmen.

### **Gebäude Bärtlestr. 20 – privat**

Durch die Modernisierung der bestehenden Eigentümerwohnung und den Einbau einer weiteren Wohnung für den Fall der Betriebsübergabe soll der langfristige Bestand der für das Dorfleben wichtigen Gaststätte gesichert werden. Die Gemeinde hat hierzu bauliche Vorentwürfe fertigen lassen und in mehreren Gesprächen mit dem Eigentümer erörtert und die Fördermöglichkeiten aufgezeigt.

Von Seiten des Eigentümers ist Interesse vorhanden, doch eine endgültige Entscheidung noch nicht getroffen, weil sich die Tochter noch nicht erklärte, ob sie bereit ist den Betrieb zu übernehmen. Die Gemeinde führt die Gespräche weiter.

### **Gebäude Blumenweg 10 – privat**

Die Gemeinde hat für das ortsbildprägende, ehemalige landwirtschaftliche Wohn- und Betriebsgebäude (Eindachhof) für die Modernisierung und Umnutzung einen Vorentwurf in Abstimmung mit dem Eigentümer erstellen lassen. Der Eigentümer beauftragte auf dieser Grundlage einen Architekten mit dem Bauentwurf. Im Hinblick auf den hohen Investitionsbedarf kann der Eigentümer diese Baumaßnahme nicht selbst tragen. Er hat sich deshalb zu einem Verkauf entschlossen.

Auf Basis des konkreten Entwurfs fanden verschiedene Gespräche, auch unter Beteiligung der Gemeinde, mit Maklern und Immobilienabteilungen von Banken statt. Leider konnten noch keine ernsthaften Interessenten gewonnen werden.

### **Öffentlichkeitsarbeit**

In mehreren Bürgerversammlungen wurde das Entwicklungskonzept für Mooshausen vorgestellt und eingehend diskutiert. Die Resonanz aus der Bürgerschaft zu den Zielsetzungen war weitgehend positiv.

Zur Intensivierung der Bürgerbeteiligung wurde nach der Programmaufnahme ein Bürgerarbeitskreis (Zukunftswerkstatt) gebildet, in dem alle öffentlichen Maßnahmen eingehend diskutiert werden. Der Bürgerarbeitskreis ist auch in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

Die Verwaltung berichtet laufend über die Arbeit des Bürgerarbeitskreises und über die Beratungen und Beschlussfassungen des Gemeinderats im Mitteilungsblatt der Gemeinde. Außerdem wird in der Internetpräsentation der Gemeinde auch auf das MELAP - Vorhaben Bezug genommen.

Zur Visualisierung und Verdeutlichung der Zielsetzungen und des Inhalts der MELAP – Maßnahmen wurden bereits vor einigen Wochen zwei Informationstafeln - direkt im Plangebiet, von der L 260 gut einsehbar - in Mooshausen aufgestellt.

## Fazit

- ⌚ Die Gemeinde stellt in allen Ortsteilen Baulückenkataster auf um die aus der vorrangigen Innenentwicklung resultierenden Baulandreserven aufzuzeigen und hervorzuheben. Um diese Innenentwicklung zu unterstützen, wird sie Neubaugebiete nur sehr restriktiv ausweisen.
- ⌚ Eine frühzeitige schriftliche Information der gesamten Bürgerschaft über die städtebaulichen Zielsetzungen des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ ist unerlässlich um bereits im Rahmen der ersten Planungsschritte in einen fruchtbaren Dialog mit den Bürgern eintreten zu können.  
Der eingesetzte Bürgerarbeitskreis ist einerseits enges Bindeglied zwischen Bürger und Gemeinderat und überträgt andererseits auch verstärkt den von der Projektgruppe mitgetragenen Entscheidungsprozess vom Gemeinderat zum Bürger. Eine intensive Bürgerbeteiligung mit klaren Zielvorstellungen kann auch einen gewissen Zustimmungsdruk auf nicht mitwirkungsbereite Mitbürger erzeugen.  
Die Bürgerbeteiligung ist gleichzeitig eine vielbeschworene Stärkung des Ehrenamtes.
- ⌚ Nach Auffassung der Gemeinde konnte die rasche Freilegung und bauliche Neuordnung der Flurstücke 1 und 3/1 durch eine modellhafte Wohnhausgruppe nur durch eine intensive und permanente Beratung der direkt Betroffenen und eine überzeugende und damit vertrauensbildende Öffentlichkeitsarbeit erreicht werden.
- ⌚ Überlegungen zur Fortschreibung der ELR - Förderrichtlinien:

Ziffern 6.3.2 und 6.3.2.1: Der Fördersatz von 30 v. H. und der maximale Förderbetrag von \_ 40.000,00 je Grundstück ist in Einzelfällen unzureichend, wenn freiwerdende landwirtschaftliche bzw. kleingewerbliche Betriebsgebäude – soweit sie sich in einem ordentlichen baulichen Zustand befinden – nach den Zielsetzungen der Gemeinde für Ersatzwohnbauten beseitigt werden sollen. Die Freilegung ist oft das einzige Mittel, weil eine wohnungswirtschaftliche Umnutzung in sehr kleinen ländlichen Orten wie Mooshausen nicht gefragt ist.

Der Grundstückseigentümer wird eine Freilegung nicht vornehmen, wenn er nur maximal 30 % der Freilegungskosten erhält. Im Regelfall wird er den Mehraufwand und den Verlust des echten Vermögenswertes nicht über den Grundstückserlös realisieren können. Da auf sehr großen, meist landwirtschaftlich genutzten Grundstück oftmals mehrere zu beseitigende oder umzunutzende Gebäude stehen, wäre zu überlegen ob die derzeit für das jeweilige Grundstück geltende Obergrenze nicht besser gebäudebezogen angewandt werden sollte.

16.09.2005