

## **8. Parzellierung von Grundstücken im Außenbereich zur Abgrenzung verschiedener Nutzungseinheiten; Beschluss.**

### **Sachverhalt:**

Das Grundstück Flst.Nr. 2429 mit einer Gesamtfläche von 219.302,00 m<sup>2</sup> befindet sich im Besitz der Gemeinde und liegt weitestgehend im Außenbereich. Ein Großteil dieser Fläche ist als Natur- und Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen, andere Teilflächen werden u.a. als Sport- und Freizeitanlage genutzt. Auf dem Grundstück finden die unterschiedlichsten Nutzungen statt. So wird ein Teil des Areals durch den Hundesportverein als Vereinsgelände genutzt, die alla-Hopp!-Anlage befindet sich auch auf einem Teilstück dieses Grundstücks, ebenso der Festplatz, das Fischerhäusel, die Minigolfanlage und auch Teile des Neckarstadions. Die Aufzählung ist nicht abschließend und zeigt deutlich die Vielfältigkeit auf diesem Gelände auf.

Wie aus dem beigefügten Planausschnitt ersichtlich ist, werden die tatsächlichen Nutzungseinheiten wie z.B. das Neckarstadion und die alla-Hopp!-Anlage durch Grundstücksgrenzen zerschnitten. Teilweise bestehen zwischen der Gemeinde und Vereinen/Nutzern auch Pachtverträge, die Teilflächen inkludieren.

Nachdem das Neckarstadion umgebaut wurde und der damalige Hartplatz durch einen Kunstrasenplatz im Stadion ersetzt wurde, hat die ursprüngliche Grundstücksaufteilung keinen Sinn mehr ergeben. Hinzu kam der Neubau der alla-Hopp!-Anlage sowie des Festplatzes mit der Stellplatzanlage, was wiederum Auswirkungen auf die Grundstückssituation vor Ort hatte (z.B. veränderte Verkehrsführung)

Nachdem auch eine Überarbeitung des Pachtvertrages zwischen der Gemeinde und der Spielvereinigung ansteht, hat die Verwaltung dies zum Anlass genommen, im Vorfeld eine Grundstücksneuordnung vorzunehmen.

In einem ersten Schritt wurden alle Nutzungen, die sich innerhalb des Hochwasserdamms befinden, den entsprechenden Flächen zugewiesen. Hierzu fand in Zusammenarbeit mit der Liegenschaftsabteilung und dem Bauamt ein Termin mit dem Vermessungsbüro Schwing & Dr. Neureither statt, auch mit dem Verein (Spielvereinigung) wurde eine sinnvolle Parzellierung abgestimmt.

Ziel der Neuaufteilung ist es u.a., bestehende Pachtverträge an die tatsächliche Nutzung der Flächen anpassen zu können, hierzu stehen noch Gespräche mit den anderen Verein wie z.B. dem Angelsportverein an. Aufgrund des dringend zu überarbeitenden Pachtvertrages mit der Spielvereinigung wurden diese Gespräche vorgezogen.

Teilweise sind die Flächen auch von der Wertigkeit zu unterscheiden. Bei Bedarf können so auch exakt abgegrenzte Flächen veräußert oder weiterverpachtet werden, ein Aspekt, der in Bezug auf das Neckarstadion wichtig werden könnte.

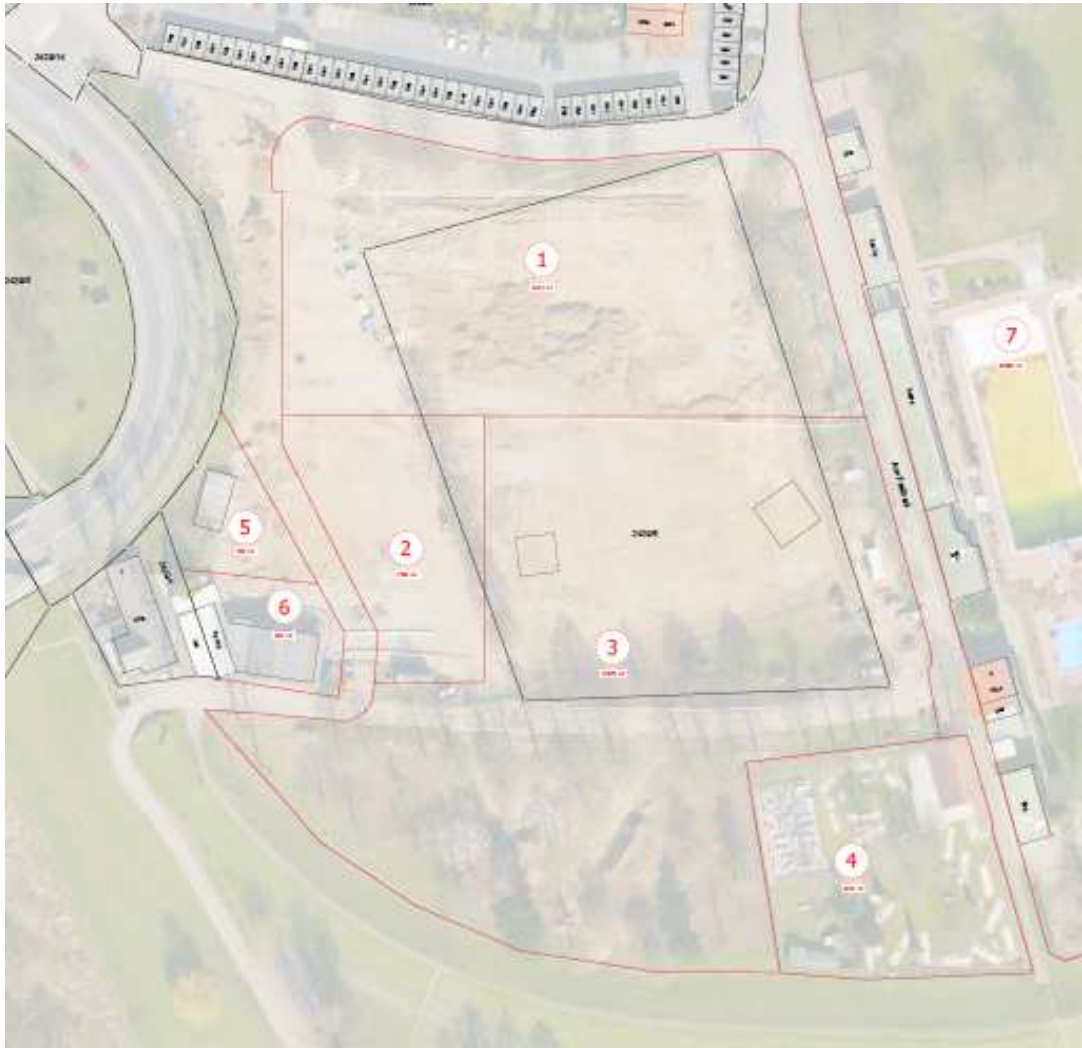
Auch für die Anlagenbewertung sind klare Abgrenzungen von Vorteil (z.B. für die alla-Hopp!-Anlage). Auf dem Gesamtgrundstück sind noch nicht einmal die Verkehrswege abgegrenzt. Nach einer entsprechenden Aufteilung können dann auch die Verkehrsbeziehungen entsprechend gewidmet und gegebenenfalls auch neu benannt werden, was zu einer besseren Orientierung im Schloßfeld beitragen kann.

Der nachfolgende Planauszug verdeutlicht die Situation recht anschaulich. Die dunkle Fläche ist hierbei das Flst.Nr. 2429, ein Teil der hellen Flächen sind einmal in der Vergangenheit vorgenommene Teilungen aus dem Gesamtgrundstück, die aber - wie man hier deutlich sieht - nicht mehr überall mit der tatsächlichen Situation übereinstimmen:



Blau: Flst.Nr. 2924

Die neue Abgrenzung sieht folgende Aufteilung vor, der Plan wurde aufgrund seiner Größe in Abschnitte zerlegt,:



- 1:Parkplatz
- 2: Festplatz
- 3: alla-Hopp!-Anlage
- 4: Minigolf
- 5: Vereinsgelände (IMC)
- 6: Angelsportverein
- 7: Freibadgelände





8: Trafostation

9: Grundstück mit den Gebäuden der Spielvereinigung

10: Tennisplätze

11: Parkplatz

12: Volleyballplatz

13: Neckarstadion

Die bisher bestehenden Flurstücke werden wie folgt ergänzt bzw. angepasst:



Vermessungsbüro · Geo-Informationszentrum  
**Schwing & Dr. Neureither**  
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

**Schloßfeld Ilvesheim**  
 Flächenzusammenstellung

bestehende Flurstücke		geplante Flurstücke	
Nummer	Fläche	Nummer	Fläche *
2429/6	8216 m <sup>2</sup>	1	6481 m <sup>2</sup>
2429/7	1463 m <sup>2</sup>	2	1766 m <sup>2</sup>
2429/8	15952 m <sup>2</sup>	3	10575 m <sup>2</sup>
2429/11	851 m <sup>2</sup>	4	2397 m <sup>2</sup>
2429/12	5092 m <sup>2</sup>	5	593 m <sup>2</sup>
		6	652 m <sup>2</sup>
		7	20883 m <sup>2</sup>
		8	359 m <sup>2</sup>
		9	3077 m <sup>2</sup>
		10	3322 m <sup>2</sup>
		11	1683 m <sup>2</sup>
		12	682 m <sup>2</sup>
		13	20223 m <sup>2</sup>

Da derzeit die Überarbeitung des Pachtvertrages mit der Spielvereinigung erfolgt wurde diese Grundstückssituation etwas genauer geprüft, da ein Flächentausch vorgesehen und gegebenenfalls auch ein Zukauf vorzunehmen ist. Bei der Vermessung wurde der Zaunverlauf als Grenzverlauf übernommen, so dass der teilweise abweichende Verlauf der neuen Grenze (rote Linie) gegenüber dem Bestand (schwarze Linie) zu erklären ist. Die Aufteilung wurde so vorgenommen, dass auch auf spätere Veränderungen in der Vereinslandschaft reagiert werden kann. Daher gibt es als Hauptgrundstück (Nr. 13) das Neckarstadion mit den Fußballplätzen, der Tribüne, der leichtathletischen Anlage sowie der Finnenbahn mit Begleitgrün.

Die Tennisanlage (Nr. 10) wurde mit Ausnahme des Vereinsgebäudes ebenfalls eigenständig dargestellt, wenngleich eine Erschließung über das Neckarstadion erfolgt.

Die Vereinsgebäude (Nr. 9) sollen im Besitz der Spielvereinigung verbleiben.

Die Volleyballanlage (Nr. 12) als Überbleibsel der alten Tennisanlage wurde ebenso als eigenständiges Grundstück gebildet. Die Aufteilung wird durch den Parkplatz (Nr. 11) komplettiert.

Auf der Grundlage dieser Aufteilung kann nun – die Genehmigung durch den Gemeinderat vorausgesetzt – eine Neuordnung der Grundstücke im Zusammenhang mit der Spielvereinigung Ilvesheim erfolgen. Derzeit gibt es Erbpacht-, Pacht- und eigene Grundstücke der Spielvereinigung, die mit den damals vorgesehenen Nutzungen nicht mehr übereinstimmen.

Ursprünglich bestand die Pachtfläche mit der Spielvereinigung aus dem ehemaligen Hartplatz (Flst.Nr. 2429/6 mit 8212 m<sup>2</sup>, Pachtgelände, Eigentum Gemeinde), dem alten Stadion (Flst.Nr. 2429/8 mit 15.952 m<sup>2</sup>, Pachtgelände, Eigentum Gemeinde), den Tennisanlagen (Flst.Nr. 2429/12 mit 5092 m<sup>2</sup>, Erbpacht Gemeinde/Spielvereinigung), dem Vereinsgebäude Teil I (Flst.Nr. 2429/7 mit 1463 m<sup>2</sup>, Eigentümer Spielvereinigung) und dem Vereinsgebäude Teil II (Flst.Nr. 11 mit 851 m<sup>2</sup>, Erbpacht Gemeinde/Spielvereinigung). Nach dem vorliegenden Vorschlag würde sich das Grundstück der Spielvereinigung, auf dem sich die Gebäude des Vereins befinden, von 1463 m<sup>2</sup> um 1614 m<sup>2</sup> auf 3077 m<sup>2</sup> vergrößern, die restliche Pachtfläche würde dann insgesamt 25.910 m<sup>2</sup> ausmachen (Flächen 10, 11, 12 und 13). Auf der Grundlage dieser Neuparzellierung würde die Verwaltung in die Verhandlungen mit der Spielvereinigung bezüglich der Fläche Nr. 9 einsteigen, außerdem würde sich an dieser Aufteilung der neue Pachtvertrag orientieren.

Der Sachverhalt wurde in der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 25. Oktober 2018 vorberaten. Die Mitglieder des haben sich einstimmig für die von der Verwaltung vorgeschlagene Parzellierung ausgesprochen.

Es ergeht daher der folgende

**Beschlussvorschlag:**

Im Bereich des Schloßfeldes erfolgt eine an die verschiedenen Nutzungen angepasste Neuparzellierung entsprechend dem Vermessungsplan vom 16.10.2018. Demnach werden folgende neue Grundstückseinheiten gebildet:

Nr. 1: 6.481 m<sup>2</sup> Parkplatz im Bereich Bad/Festplatz

Nr. 2: 1.766 m<sup>2</sup> Festplatz

Nr. 3: 10.575 m<sup>2</sup> alla-Hopp!-Anlage

Nr. 4: 2.397 m<sup>2</sup> Minigolfanlage

Nr. 5: 593 m<sup>2</sup> Vereinsgelände (IMC)

Nr. 6: 652 m<sup>2</sup> Vereinsgelände (ASV 1928)

Nr. 7: 20.883 m<sup>2</sup> Freibadgelände

Nr. 8: 359 m<sup>2</sup> Versorgungseinrichtung (Trafostation)

Nr. 9: 3.077 m<sup>2</sup> Grundstück mit den Gebäuden der Spielvereinigung

Nr. 10: 3.322 m<sup>2</sup> Tennisplätze

Nr. 11: 1.683 m<sup>2</sup> Parkplatz beim Stadion

Nr. 12: 682 m<sup>2</sup> Volleyballplatz

Nr. 13: 20.223 m<sup>2</sup> Neckarstadion

Th

Ilvesheim, 14.11.2018

Andreas Metz

Bürgermeister