

SITZUNGSVORLAGE		BÜRGERMEISTERAMT		
Nr. 167/2019	vom 16.09.2019			
Sitzung des	GR			
am	25.09.2019			
öff. (ö) / nichtöff. (nö)	ö			
Vorberatung (V)				
Entscheidung (E)	E			

TAGESORDNUNGSPUNKT:

Behandlung mehrerer umfangreicher Themen

Beschlussvorschlag

Ergebnis der Vorberatung:

1. im Ortschaftsrat

- wie Beschlussvorschlag
- wie Beschlussvorschlag mit folgenden Änderungen:

2. im TA / VA

- wie Beschlussvorschlag
- wie Beschlussvorschlag mit folgenden Änderungen:

- wie Ortschaftsratsbeschluss
- wie Ortschaftsratsbeschluss mit folgenden Änderungen:

Sachverhalt:

Aus Sicht des Unterzeichners stehen in nächster Zeit (mindestens) drei Themen an, die vom Umfang und der Komplexität her nicht in die Tagesordnung einer regulären Gemeinderatssitzung passen. Es sind dies:

1. Die Schaffung zusätzlicher Plätze für die Betreuung von Kindern, insbesondere die Vorstellung und Diskussion der bereits beauftragten Machbarkeitsstudie
2. Das weitere Verfahren um die Dorfbereichspläne
3. Das Verfahren der Umlegung von Baugebieten in der Gemeinde Kusterdingen

Zu 1.:

Wie in den Sitzungsvorlagen 044/2018 (Fortschreibung Kindergartenbedarfsplanung) und 083/2018 dargestellt, sind sowohl die gemeindlichen Kinderbetreuungseinrichtungen als auch die der freien Träger (evang. Kirchenbezirk, Kindergruppe Kusterdingen) nahezu ausnahmslos bis zur Kapazitätsgrenze belegt. Die Situation wird sich in Zukunft dadurch noch verschärfen, dass immer mehr Kinder schon mit deutlich unter drei Jahren erstmals in die Einrichtungen gebracht werden. Der Gemeinderat hat daher eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, in der der Bestand aufgenommen und auf dieser Basis Handlungsempfehlungen ausgesprochen werden. Diese Studie ist bis nach den Sommerferien fertiggestellt und sollte dem Gemeinderat vorgestellt werden, damit die erforderlichen Beschlüsse gefasst werden können.

Zu 2.:

Der Gemeinderat und alle Ortschaftsräte hatten sich in einer Klausursitzung am 18.09.2018 intensiv mit den Dorfbereichsplänen befasst. (Die Dorfbereichspläne sind einfach Bebauungspläne, die für einen großen Teil der innerörtlichen Bebauung unserer fünf Dörfer gelten.) In dieser Klausur und den nachfolgenden Sitzungen verständigte man sich auf ein Paket an Änderungen an den Dorfbereichsplänen („Synopsis“), auf der Basis von Vorschlägen des uns betreuenden Stadtplanungsbüros Künster aus Reutlingen.

Nachdem ein Baugesuch für ein Wohnbauprojekt an der Wannweiler Straße aufgezeigt hatte, dass sowohl auf der Basis der bisherigen Dorfbereichsplänen als auch mit den neuen Regelungen ein Maß der Verdichtung möglich ist, wie es von einer großen Mehrheit des Gemeinderats nicht gewünscht wird, beschloss der Gemeinderat die Aufstellung der Änderung sämtlicher Dorfbereichspläne (mit einer Ausnahme) auf der Basis der Synopse (s.o.) und Veränderungssperren dafür, um weitere ähnlich geartete Vorhaben zu verhindern. (Die Synopse kann in den Sitzungsvorlagen 081/2019, 090/2019, 094/2019, 099/2019, 102/2019 eingesehen werden.)

Eine Veränderungssperre gilt für zwei Jahre und kann dann für maximal ein Jahr verlängert werden. Es besteht erheblicher Diskussionsbedarf in den Gremien, welche Änderungen an den Dorfbereichsplänen implementiert werden sollen. Ratsam ist auf alle Fälle, in diese Diskussion alle Ortschaftsräte einzubeziehen.

Zu 3.:

Bis zum Jahr 2004 wurden neue Baugebiete in der Gemeinde Kusterdingen umgelegt, indem ein (für die Gemeinde kostenloser) Flächenabzug zugunsten der Gemeinde von 30 % vorgenommen wurde. (Flächenabzug bedeutet, dass alle eingeworfenen Grundstücke je 30 % an die Gemeinde abgeben, die damit die öffentliche Infrastruktur herstellt und gemeindliche Bauplätze erhält.)

Seit 2004 gelten im Wesentlichen folgende Regeln:

Die Gemeinde erhält als Umlegungsvorteil 35 % der eingeworfenen Grundstücke kostenlos, darüber hinaus 10 % gegen Entschädigung, zusammen also 45 %. (Im Einzelfall sind Mehr- oder Minderzuteilungen möglich.)

Mit dieser Regelung war es der Gemeinde seither möglich, deutlich mehr gemeindliche Bauplätze zu schaffen, die dann nach den Vergaberichtlinien der Gemeinde vergeben werden, als zuvor. Nachdem die Gemeinde neue Baugebiete zumeist dann in Angriff nimmt, wenn sie selbst keine Bauplätze mehr in einem Ort hat, ist dies auch ein wirksames Instrument zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Allerdings ist dieses Modell nur dann anwendbar, wenn ausnahmslos sämtliche Eigentümer in einem Wohngebiet sich damit einverstanden erklären. Ein Bauzwang für die Eigentümer der neu geschaffenen Grundstücke wurde i.d.R. nicht verhängt, außer (in einem Fall geschehen), wenn ein Eigentümer nicht nur ein oder zwei, sondern deutlich mehr Grundstücke zugeteilt bekommt.

Inzwischen gibt es selbst im Landkreis Tübingen mit seinen 15 Städten und Gemeinden eine ganze Reihe von verschiedenen Modellen von Umlegungsverfahren. Beispielsweise erschließen einige Kommunen neue Wohngebiete erst dann, wenn sie sämtliche Flächen dort aufgekauft haben. Aus Sicht des Unterzeichners wäre es ratsam, sich mit diesen Modellen vertraut zu machen und auf dieser Informationsbasis zu diskutieren, ob wir Änderungen an unseren Umlegungsbedingungen vornehmen wollen und ggf. welche.

Der Unterzeichner hat bereits die Zusage von Herrn Riehle von der Umlegungsstelle im Landratsamt (der nahezu alle Verfahren der Gemeinde in den letzten Jahren hervorragend betreut hat), eine Informationsvorlage für den Gemeinderat zu erarbeiten, in der die Umlegungsverfahren im Landkreis Tübingen mit ihren Vor- und Nachteilen vorgestellt werden, und diese dem Gemeinderat vorzustellen.

Diese drei Themen bedürfen der umfassenden Darstellung (insbesondere für die neuen Mitglieder des Gemeinderats) und der Beratung, was in einer regulären Gemeinderatssitzung kaum möglich scheint. Zeitlich besonders drängend sind die Themen 1 und 2; Thema 3, da derzeit kein neues Wohngebiet unmittelbar ansteht, könnte etwas zurückgestellt werden.

Es stellt sich nunmehr die Frage, in welcher Form und in welchem Rahmen diese Beratungen geschehen sollen.

Zum ersten Thema liegt dem Unterzeichner bereits eine e-mail der Sprecher bzw. Sprecherin der FWV und der Härtenliste vor, die eine zweitägige Klausurtagung außerhalb von Kusterdingen präferieren. Hierzu wäre, wenn dies der Gemeinderat so beschließt, der Rahmen zu klären und zu beschließen:

- Mit oder ohne die Ortschaftsräte?
- Unter der Woche oder am Wochenende?
- Genaue Anfangs- und Endzeiten

- In welcher Räumlichkeit soll die Klausurtagung stattfinden? (hier sind Ideen und Vorschläge willkommen!)
- Mit oder ohne Übernachtung dort?
- Anfahrt gemeinsam mit Bus oder mit Fahrgemeinschaften?

Der Unterzeichner gibt zu bedenken, dass eine Klausurtagung außerhalb der Gemeinde auch mit Nachteilen behaftet ist im Vergleich zur Durchführung etwa im großen Sitzungssaal des Rathauses:

- Deutlich höhere Kosten
- höherer Verwaltungsaufwand bei der Organisation
- evtl. spätere Durchführung der Klausur, wenn z.B. in der Vorweihnachtszeit keine passende Lokalität zur Verfügung steht
- Zeit bleibt „auf der (Fahr-)Strecke“, dadurch weniger „Arbeitszeit“
- für Gremiumsmitglieder, die terminlich nicht an der gesamten Klausur teilnehmen können, ist es schwieriger, wenigstens zeitweise dazuzustoßen.

Dr. Soltau

Finanzierung:

Finanzieller Aufwand der vorgeschlagenen Maßnahme	€
Haushaltsplanansatz	€
Verpflichtungsermächtigung (VE)	€
nachzufinanzieren sind	
- als überplanmäßige / außerplanmäßige Ausgabe	€
- als überplanmäßige / außerplanmäßige VE	€
- Deckung durch	