



SITZUNGSVORLAGE			BÜRGERMEISTERAMT		
Nr. 052/2020	vom	14.05.2020			
Sitzung des		GR			
am		27.05.2020			
öff. (ö) / nichtöff. (nö)		ö			
Vorberatung (V)					
Entscheidung (E)		E			

TAGESORDNUNGSPUNKT:

Umlegung – Modell zur Baulandentwicklung

Beschlussvorschlag:

Das bisherige Modell für Gebiete im Außenbereich wird prinzipiell beibehalten, das heißt es soll im Rahmen einer „Vereinbarten Umlegung“ ein kostenloser Flächenbeitrag in Höhe von 35% erfolgen. Darüber hinaus sollen weitere 10% Flächenbeitrag zu 1/3 des Nettobaulandpreises entschädigt werden. Mit der Zustimmung der Eigentümer wird im Umlegungsplan eine Vormerkung zu Gunsten der Gemeinde zur Eintragung ins Grundbuch vorgesehen und nach Ablauf der festgelegten Frist kann die Gemeinde die Vormerkung ausüben und wird Eigentümer des Bauplatzes.

Fristen zur Auflassungsvormerkung:

Zuteilung 1. Bauplatz: -
 Zuteilung 2. Bauplatz: 10 Jahre
 ggf. weitere Bauplätze: 5 Jahre

Zudem wird die im GR-Protokoll aus dem Jahr 2008 ergänzte Reduzierung der Geldentschädigung bei Zuteilungsverzicht und Minderzuteilungen wieder gestrichen.

Ergebnis der Vorberatung:

1. im Ortschaftsrat

- wie Beschlussvorschlag
 wie Beschlussvorschlag
 mit folgenden Änderungen:

2. im BUA / AFSV

- wie Beschlussvorschlag
 wie Beschlussvorschlag
 mit folgenden Änderungen:

- wie Ortschaftsratsbeschluss
 wie Ortschaftsratsbeschluss
 mit folgenden Änderungen:

Darstellung des Sachverhalts:

In der Vorberatung für die Beschlussfassung wurde über das bisherige Modell zur Baulandentwicklung diskutiert. Die Resultate, die sich aus diesem Modell bisher ergaben wurden, auch im Vergleich zu anderen Modellen, analysiert.

Das bisher angewandte Modell wurde im Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 30.06.2004 festgehalten. Hierin heißt es: Es soll im Rahmen einer „Vereinbarten Umlegung“ ein kostenloser Flächenbeitrag in Höhe von 35% erfolgen. Darüber hinaus sollen weitere 10% Flächenbeitrag zu 1/3 des Nettobaulandpreises entschädigt werden. Dieser weitere Flächenbeitrag kann durch Beschluss des jeweiligen Umlegungsausschusses gebietsbezogen in Fläche oder Geld erfolgen.

Dieses Modell wurde seither bei allen Baulandentwicklungen im Außenbereich angewandt.

Am 24.09.2008 wurde zudem noch hinzugefügt, dass bei einem Zuteilungsverzicht und bei Minderzuteilungen größer als 10 % des Sollanspruchs die Geldentschädigung aufgrund des Vermarktungsrisikos und der Vorhaltekosten reduziert wird.

Damit der Gemeinde Kusterdingen auch in den kommenden Jahren genügend gemeindeeigene Bauplätze zur Verfügung stehen und sie der hohen Nachfrage nach Bauplätzen gerecht werden kann, soll das bisherige Modell ergänzt werden.

Die Analyse der Baugebiete, welche nach dem bisherigen Modell entwickelt wurden, weist eine hohe Anzahl an Baulücken auf. Um diesem Zustand zukünftig entgegenzuwirken, wird das Mittel der Bauverpflichtung vorgeschlagen.

Eine Ergänzung des bisherigen Modells um die Bauverpflichtung findet große Zustimmung im Gremium.

Zudem wurde im Zuge der Vorberatung empfohlen, dass die im Jahr 2008 beschlossene reduzierte Geldentschädigung bei einem Zuteilungsverzicht oder Minderzuteilung, wieder gestrichen wird, da diese auf immer größer werdende Kritik bei den Eigentümern stößt.



Katja Reinhuber

Anlage:

- Auszug aus der Sitzungsvorlage Nr. 167/2019

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.